



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 398 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
Forretningsadresse: Waldemar Thranesgate 38
0171 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 181 960	2 909 544
Sum inntekter		2 181 960	2 909 544
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		903 848	5 955 524
Sum kostnader		932 373	5 984 049
Driftsresultat		1 249 587	-3 074 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 724	20 499
Sum finansinntekter		21 724	20 499
Annen finanskostnad		472 554	316 362
Sum finanskostnader		472 554	316 362
Netto finans		-450 829	-295 863
Resultat før skattekostnad		798 758	-3 370 368
Årsresultat		798 758	-3 370 368
Totalresultat		798 758	-3 370 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		798 758	-3 370 368
Sum overføringer og disponeringer		798 758	-3 370 368



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		52 134	51 559
Sum fordringer		52 134	51 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 434	99 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 434	99 291
Sum omløpsmidler		111 568	150 885
SUM EIENDELER		111 568	150 885

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 904 092	6 702 850
Sum opptjent egenkapital		-5 904 092	-6 702 850
Sum egenkapital		-5 904 092	-6 702 850
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 944 510	6 751 117
Sum annen langsiktig gjeld		5 944 510	6 751 117
Sum langsiktig gjeld		5 944 510	6 751 117
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 372	53 748
Leverandørgjeld		46 983	26 325
Annen kortsiktig gjeld		21 795	22 545
Sum kortsiktig gjeld		71 150	102 618
Sum gjeld		6 015 660	6 853 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 568	150 885



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505062

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 398 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
Forretningsadresse: Waldemar Thranesgate 38
0171 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 181 960	2 909 544
Sum inntekter		2 181 960	2 909 544
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		903 848	5 955 524
Sum kostnader		932 373	5 984 049
Driftsresultat		1 249 587	-3 074 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 724	20 499
Sum finansinntekter		21 724	20 499
Annen finanskostnad		472 554	316 362
Sum finanskostnader		472 554	316 362
Netto finans		-450 829	-295 863
Resultat før skattekostnad		798 758	-3 370 368
Årsresultat		798 758	-3 370 368
Totalresultat		798 758	-3 370 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		798 758	-3 370 368
Sum overføringer og disponeringer		798 758	-3 370 368



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		52 134	51 559
Sum fordringer		52 134	51 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 434	99 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 434	99 291
Sum omløpsmidler		111 568	150 885
SUM EIENDELER		111 568	150 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 904 092	6 702 850
Sum opptjent egenkapital		-5 904 092	-6 702 850



Sum egenkapital	-5 904 092	-6 702 850
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 944 510	6 751 117
Sum annen langsiktig gjeld	5 944 510	6 751 117
Sum langsiktig gjeld	5 944 510	6 751 117
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 372	53 748
Leverandørgjeld	46 983	26 325
Annen kortsiktig gjeld	21 795	22 545
Sum kortsiktig gjeld	71 150	102 618
Sum gjeld	6 015 660	6 853 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 568	150 885



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranes gate 38 avholdes torsdag
22.05.2025 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Personalrommet på Ila Skole

SAKSLISTE:

1. VALG AV MØTELEDER
2. GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE
3. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN/KONSTITUERING
4. VALG AV PROTOKOLLVITNER
5. FASTSETTELSE AV HONORARER
6. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING 2024
7. ØKNING AV FELLESKOSTNADER
8. BUDSJETT 2025
9. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET
10. VALG AV REVISOR
11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG
12. ÅRSMØTET HEVES

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. VALG AV MØTELEDER

Det foreslås at styrets leder er møteleder.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

2. GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE

Deltakere i møtet og fullmakter er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

3. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN / KONSTITUERING

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

4. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Styret foreslår at seksjonseierne Jørn Wichne Pedersen og Jostein Magerøy signerer protokollen sammen med Styreleder/møteleder.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

5. FASTSETTELSE AV HONORARER

Styret foreslår at styrehonoraret holdes uendret fra tidligere år dvs. kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 pr tre styremedlemmer.

**Sakens flertallskrav**

Alminnelig (50%)

6. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REV.BERETNING 2024
Årsrapporten, årsregnskap og revisjonsberetning vedlegges, og anbefales godkjent
- a) Godkjenning av årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning
 - b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

7. ØKNING AV FELLESKOSTNADER
Styret har med bakgrunn i de kraftige økningene på i hovedsak de kommunale avgiftene, sett seg nødt til å foreslå for Årsmøtet å øke de månedlige felleskostnadene med kr. 485,- fra kr 5 515 til kr. 6 000,- per måned fra august 2025.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

8. BUDSJETT FOR 2025
Styret har i budsjettet for 2025 tatt hensyn til at de store postene øker som følge av prisstigning så som forsikringer kr. 207 000 (+7%) og kommunale avgifter kr. 330 000 (+27%).
Vi kommer ut med et budsjettert overskudd på driftsresultatet på kr 27 761, mens avdragene på lånene som skal betales er på kr 114 248.

Styret anbefaler Årsmøtet å godkjenne foreslått budsjett for 2025.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

9. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET
Hele Styret er på valg årlig, men gjenvalg/overlapp er ønskelig for å sikre kontinuitet. Vi oppfordrer alle til å stille på valg.

Et samlet styre har sagt seg villige til å stille til gjenvalg ett år til.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

10. VALG AV REVISOR
Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)



11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

Innkommen sak fra seksjonseier Yina Chan som fremmer forslag om at det innhentes Samtykke fra seksjonseiere for å opprette en liste med alle beboeres (seksjonseiere og leietakere) kontaktdetaljer (navn, telefonnr., epost) som distribueres både digitalt og fysisk til alle. Dette for å sikre at vi kan nå hverandre rask dersom det oppstår en nødsituasjon. Se utsendte saksfremlegg.

Styrets begrunnelse:

Med bakgrunn i GDPR (General Data Protection Regulation) og personopplysningsloven i Norge, kan ikke styret i et sameie fritt publisere seksjonseieres kontaktopplysninger (f.eks. i fellesområder, på nettsider eller i nyhetsbrev) uten et gyldig behandlingsgrunnlag.

Det finnes i hovedsak to mulige grunnlag:

- a) **Samtykke.** Dersom seksjonseieren gir frivillig, informert og uttrykkelig samtykke, kan styret publisere opplysningene. Samtykket må kunne dokumenteres, og det skal være mulig å trekke det tilbake når som helst.
- b) **Berettiget interesse.** I noen tilfeller kan det være en «berettiget interesse» (GDPR art. 6 nr. 1 bokstav f), for eksempel for intern kommunikasjon eller drift, men dette må vurderes konkret og det må gjøres en interesseavveining – personvernet til eieren må ikke veie tyngre.

Publisering på åpne steder (som oppslagstavler eller nettsider uten tilgangskontroll) vil normalt ikke kunne begrunnes med berettiget interesse.

Hva kan styret gjøre uten å bryte reglene?

- Lage en kontaktliste med samtykke fra de som vil stå på den.
- Oppbevare opplysningene internt i styret for drift og kommunikasjon (uten å publisere dem).
- Bruke informasjon om eierforhold som fremgår av offentlige registre (f.eks. grunnboka) – men fortsatt med forsiktighet.

Kort oppsummert: Styret kan ikke fritt publisere seksjonseieres kontaktopplysninger uten gyldig grunnlag i GDPR – samtykke er det tryggeste alternativet.

Styrets innstilling: Styret har ikke behov for en slik oversikt da disse opplysninger allerede ligger i Obos i dag (seksjonseiere) og vil således bare være merarbeid for Styret å vedlikeholde samtykkeskjema. Styret oppfordrer imidlertid at seksjonseiere deler slike opplysninger seg imellom på en privat basis. Saken anbefales ikke godkjent.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

12. ÅRSMØTET HEVES



SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
ORG.NR. 983 398 014, KUNDENR. 3893

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 521 960	1 259 544	1 521 960	0
Andre inntekter	3	660 000	1 650 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 181 960	2 909 544	1 521 960	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-4 000	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 087	-9 542	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-43 648	-41 450	-44 000	0
Konsulenthonorar	7	-13 061	-3 400	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-67 674	-5 200 192	-80 000	0
Forsikringer		-193 407	-175 411	-197 000	0
Kommunale avgifter	9	-262 971	-250 761	-261 000	0
Energi/fyring		-61 160	-51 567	-70 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-111 078	-111 321	-111 000	0
Andre driftskostnader	10	-144 762	-111 880	-107 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-932 373	-5 984 049	-912 000	0
DRIFTSRESULTAT		1 249 587	-3 074 505	609 960	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 724	20 499	15 000	0
Finanskostnader	12	-472 554	-316 362	-488 027	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-450 829	-295 863	-473 027	0
ÅRSRESULTAT		798 758	-3 370 368	136 933	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 370 368		
Reduksjon udekket tap		798 758	0		





SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
ORG.NR. 983 398 014, KUNDENR. 3893

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	34
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		52 134	51 525
Driftskonto OBOS-banken		59 434	99 291
SUM OMLØPSMIDLER		111 568	150 885
SUM EIENDELER		111 568	150 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 904 092	-6 702 850
SUM EGENKAPITAL		-5 904 092	-6 702 850
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 944 510	6 751 117
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 944 510	6 751 117
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 795	22 545
Leverandørgjeld		46 983	26 325
Påløpte renter		2 372	42 386
Påløpte avdrag		0	11 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 150	102 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 568	150 885
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025
Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 38

Jostein Haugen Mattis Weien Grimstad Harald Lindebrekke
Kjerstin Owren



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 521 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 521 960

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkalling	660 000
SUM ANDRE INNTEKTER	660 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knyttes seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 087.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 374
Prosjekt Planung AS	-9 688
SUM KONSULENTHONORAR	-13 061

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 434
Drift/vedlikehold VVS	-3 437
Drift/vedlikehold elektro	-2 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-944
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 812
Kostnader dugnader	-7 474
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 674

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-183 327
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 971

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 667
Vaktmestertjenester	-94 930
Renhold ved firmaer	-6 150
Andre fremmede tjenester	-26 929
Andre kontorkostnader	-162
Bank- og kortgebyr	-2 657
Velferdskostnader	-67
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 762

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	733
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 529
Andre renteinntekter	1 462
SUM FINANSINTEKTER	21 724

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-171 526
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-173 398
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-127 605
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-472 554



**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken			
Lånet er refinansiert			
Opprinnelig 2021	-3 746 156		
Nedbetalt tidligere	380 039		
Nedbetalt i år	3 366 117		0
OBOS-banken			
Lånet er refinansiert			
Opprinnelig 2023	-3 385 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	3 385 000		0
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2024	-5 989 250		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	44 740		
			-5 944 510
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-5 944 510





Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på <https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar>. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons- og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.





Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av SAMEIET WALDEMAR
THRANESGATE 38.

Sted og dato

Navn (blokkbokstaver) og stilling

Signatur





Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettsvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Side 1 av 2





12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

[Navn - styreleder]

Styreleder

Dato:

Sted:

Side 2 av 2





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540976744

Dokument

3893 Årsregnskap 2024

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2025-03-07 12:49:06 CET (+0100) av

Rådgivningsteamet (R)

Ferdigstilt den 2025-03-14 10:15:41 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

Underskriverne

Jostein Haugen (JH)

jostein.haugen@ftf.no

+4791 68 45 40



Navnet norsk BankID oppga var "JOSTEIN HAUGEN"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-12-22 16:51:28 CET (+0100)

Signert 2025-03-10 20:34:45 CET (+0100)

Harald Lindebrekke (HL)

kvikkas@gmail.com

+4745 22 71 76



Navnet norsk BankID oppga var "Harald Lindebrekke"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2025-01-14 16:43:42 CET (+0100)

Signert 2025-03-14 10:15:41 CET (+0100)

Mattis Weien Grimstad (MWG)

mattisgrimstad@gmail.com

+4794 39 09 27



Navnet norsk BankID oppga var "Mattis Weien Grimstad"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2025-02-04 13:12:48 CET (+0100)

Signert 2025-03-07 15:53:01 CET (+0100)

Kjerstin Owren (KO)

kowren@gmail.com

+4791 86 87 87



Navnet norsk BankID oppga var "Kjerstin Owren"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-10-25 06:29:10 CEST (+0200)

Signert 2025-03-10 21:29:06 CET (+0100)





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540976744

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-17 17:24:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z3DHN-80B3V-KXYGZ-X8XYQ-D6G8S-MUKAQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 521 960	1 521 960	1 509 310
ANDRE INNTEKTER	660 000	0	0
SUM INNTEKTER	2 181 960	1 521 960	1 509 310
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	3 525	4 000	3 500
STYREHONORAR	25 000	25 000	25 000
REVISJONSHONORAR	6 087	10 000	10 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	43 648	44 000	45 400
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	13 061	3 000	8 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	67 674	80 000	120 000
FORSIKRINGER	193 407	197 000	207 300
KOMMUNALE AVGIFTER	262 971	261 000	330 230
ENERGI / FYRING	61 160	70 000	65 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	111 078	111 000	121 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	144 762	107 000	135 200
SUM DRIFTSKOSTNADER	932 373	912 000	1 070 630
DRIFTSRESULTAT:	1 249 587	609 960	438 680
FINANSINNTEKTER	21 724	15 000	15 000
FINANSKOSTNADER	472 554	488 027	425 919
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-450 829	-473 027	-410 919
RESULTAT	798 758	136 933	27 761



SAK 11 INNMELDT SAK: Innhenting av Samtykke og deling av kontaktinfo til alle beboere i WTG38

Svar ▾ Slett Flytt til søppelpost Marker ▾ ⋮ ^ ▾

Re: Varsel om Årsmøte 2025



Fra [Yina Chan](#)

01.04.2025 18:40

Til [WTg38A Styret <waldemarhtranegate38@styrerommet.no>](mailto:waldemarhtranegate38@styrerommet.no)

Forslag til vedtak som skal stemmes over på årsmøtet:

Hva: Deling av kontaktinfo og telefonnummer. Alle som eier og leier gir tillatelse til å dele telefonnummer på en liste som distribueres både digitalt og på print.

Hensikt: raskt kunne nå hverandre i nødstilfeller.

Yina :)

Yina Chan

Tel.: 9388 2729