



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 700 776	1 056 000
Sum inntekter		1 700 776	1 056 000
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 525
Annen driftskostnad		1 513 507	787 286
Sum kostnader		1 542 032	814 811
Driftsresultat		158 744	241 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 092	26 228
Sum finansinntekter		17 092	26 228
Annen finanskostnad		104 907	98 300
Sum finanskostnader		104 907	98 300
Netto finans		-87 815	-72 072
Ordinært resultat før skattekostnad		70 928	169 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 928	169 117
Årsresultat		70 928	169 117
Totalresultat		70 928	169 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 928	169 117
Sum overføringer og disponeringer		70 928	169 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		50 644	56 295
Sum fordringer		50 644	56 295
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 398 267	150 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 398 267	150 613
Sum omløpsmidler		1 448 911	206 908
SUM EIENDELER		1 448 911	206 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 275 740	2 346 669
Sum opptjent egenkapital		-2 275 740	-2 346 669
Sum egenkapital		-2 275 740	-2 346 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 674 628	2 526 750
Sum annen langsiktig gjeld		3 674 628	2 526 750
Sum langsiktig gjeld		3 674 628	2 526 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		725	476
Leverandørgjeld		36 222	4 195
Annen kortsiktig gjeld		13 077	22 156
Sum kortsiktig gjeld		50 024	26 827
Sum gjeld		3 724 652	2 553 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 448 911	206 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 400849

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 700 776	1 056 000
Sum inntekter		1 700 776	1 056 000
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 525
Annen driftskostnad		1 513 507	787 286
Sum kostnader		1 542 032	814 811
Driftsresultat		158 744	241 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 092	26 228
Sum finansinntekter		17 092	26 228
Annen finanskostnad		104 907	98 300
Sum finanskostnader		104 907	98 300
Netto finans		-87 815	-72 072
Ordinært resultat før skattekostnad		70 928	169 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 928	169 117
Årsresultat		70 928	169 117
Totalresultat		70 928	169 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 928	169 117
Sum overføringer og disponeringer		70 928	169 117



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		50 644	56 295
Sum fordringer		50 644	56 295
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 398 267	150 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 398 267	150 613
Sum omløpsmidler		1 448 911	206 908
SUM EIENDELER		1 448 911	206 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 275 740	2 346 669
Sum opptjent egenkapital		-2 275 740	-2 346 669



Sum egenkapital	-2 275 740	-2 346 669
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 674 628	2 526 750
Sum annen langsiktig gjeld	3 674 628	2 526 750
Sum langsiktig gjeld	3 674 628	2 526 750
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	725	476
Leverandørgjeld	36 222	4 195
Annen kortsiktig gjeld	13 077	22 156
Sum kortsiktig gjeld	50 024	26 827
Sum gjeld	3 724 652	2 553 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 448 911	206 908



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranes gate 38 avholdes torsdag
19.05.2022 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Personalrommet på Ila Skole

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING
2. FASTSETTELSE AV HONORARER
3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2021
4. BUDSJETT 2022
5. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET
6. VALG AV REVISOR
7. INNHENTING AV TILBUD PÅ RENOVERING AV FASADEN
8. INNKOMNE SAKER/FORSLAG
9. ÅRSMØTET HEVES

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. KONSTITUERING
 - a. Valg av møteleder
 - b. Fullmakter som har kommet inn
 - c. Valg av møtesekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. FASTSETTELSE AV HONORARER
 - a. Styret foreslår at styrehonoraret holdes uendret fra tidligere år dvs. kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 pr tre styremedlemmer.
3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2021

Årsrapporten og årsregnskap fra styret vedlegges, og anbefales godkjent

 - a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
 - b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
4. BUDSJETT FOR 2022

Det er i år budsjettet med totalt 1 113 000 på Drift og Vedlikeholdsposten/Større vedlikeholdsarbeid.

Denne summen begrunnes med utgifter til bakgårdsprosjektet (818 000), generelt vedlikehold 150 000 (herav 40 000 til Pro Plan AS for fasadeprosjekt) og 150 000 til arbeidsgruppe bakgård (forskjønnelse av bakgård). Midlene til inndekning ligger i balansen da lån og ekstraordinær innbetaling ble gjort i 2021.

Det er også tatt høyde for økte strømutgifter, lånekostnader og forsikring.

Vi budsjetterer dermed med et merforbruk i år på -845 574, som dekkes i sin helhet inn med allerede lånte midler.

 - a. Budsjett for 2022 anbefales godkjent



5. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Fredrik Solstad og Andres Heger-Bratterud går av som styremedlemmer og må erstattes.

Styreleder Jostein Haugen og styremedlem Kjerstin Owren har sagt seg villige til å stille til gjenvalg ett år til.

Hele Styret er på valg årlig, men gjenvalg/overlapp er ønskelig for å sikre kontinuitet. Vi oppfordrer alle til å stille på valg.

Mattis Grimstad og Eldar Valde har sagt seg villige til å stille som kandidater til styremedlemmer.

6. VALG AV REVISOR

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.

7. INNHENTING AV TILBUD PÅ RENOVERING AV FASADEN

Hovedfasaden mot Waldemar Thranes gate og Fougstadsgate har behov for rehabilitering.

Tilstandsrapport/beskrivelse av rehabiliteringsjobben er nå utført og har konkludert med at omfanget av rehabiliteringen kan forventes å ligge på ca. 1.750.000,- inkl. mva.

Styret ber derfor om tillatelse fra Årsmøtet til å innhente priser fra 3-5 entreprenører med forbehold om ny styrebehandling og nytt årsmøtevedtak før igangsetting kan skje.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

8. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

- a.) *Seksjonseier Arve Berntzen foreslår for Årsmøtet følgende tillegg i Sameiets vedtekter §10 (Styret), første avsn. etter fjerde setning:*
«Av styrets faste medlemmer skal alltid velges minst én sameier som er bosatt i oppgang A og i oppgang B.»

Krav til flertall:

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av oppmøtte stemmeberettigede seksjonseiere.

Styrets begrunnelse/innstilling:

Det er allerede meget vanskelig å få rekruttert nye kandidater til styreverv hvert år. Det har til orientering de siste 6 årene vært minst en representant fra A. Invitasjonen går hvert år ut til alle seksjonseiere som står fritt til å nominere både seg selv og andre. En vedtektsendring som krever representasjon fra begge oppgangene synes derfor nødvendig og vil følgelig medføre at det blir enda vanskeligere for Styret å skaffe motiverte og engasjerte kandidater til styreverv. Dersom man imidlertid har flere kandidater til styreverv vil Styret alltid ta hensyn til en jevn fordeling av oppgangene.

Styrets innstilling: Anbefales ikke godkjent

- b.) *Forslag fra seksjonseier Arve B. Berntzen og Birger B. Næss:*
«Sameiets styre/dets medlemmer kommuniserer tidvis med andre sameiere via Facebook om spørsmål som gjelder sameiets drift og med



info til sameiet. På det vis blir en rekke sameiere holdt utenfor viktig kommunikasjon og meningsdannelse om sameiets drift. Ifølge tidligere vedtak skal all kommunikasjon mellom sameiere og styret gå via e-post. Vi foreslår – selv om det tidligere er vedtatt - at årsmøtet fatter følgende vedtak:»

«Styret og dets medlemmer skal informere og kommunisere med sameierne bare gjennom e-post og gjennom informasjonsoppslag i oppgangene.»

Krav til flertall: Alminnelig flertall (simpelt) av oppmøtte stemmeberettigede seksjonseiere.

Styrets begrunnelse/innstilling:

Facebook-gruppen til Sameiet er ment å være en plattform for rask informasjon mellom seksjonseiere og leietakere – en digital oppslagstavle. Det kan også være en tilleggsplattform for styret for viktig informasjon som uansett også må meddeles via epost og i oppslag til seksjonseiere.

Styrets innstilling: Anbefales ikke godkjent

- c.) Forslag fra seksjonseier Trine E. Stabelfeldt om endring av Husordensreglene pkt. 2 med tanke på støy.

Dagens regel: «2. Støy Det skal utvises hensyn i forbindelse med aktiviteter som medfører støy. Det skal være ro i tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Skal man ha fest må man informere om dette i god tid ved å henge oppslag i oppgangen.»

Foreslås endret til: «Det skal utvises hensyn i forbindelse med aktiviteter som medfører støy til sjenanse for andre. Det skal være ro i tidsrommet mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager. Lørdager skal det være ro før kl. 10.00 og etter kl. 15.00.

Søndager og øvrige helligdager/offentlige fridager skal det være ro. Skal man ha fest må man i god tid informere om dette ved å henge oppslag i oppgangen.»

Krav til flertall: Alminnelig flertall (simpelt) av oppmøtte stemmeberettigede seksjonseiere.

Styrets begrunnelse/innstilling:

Husordensreglene relatert til støy i Sameiet er knyttet opp til generelle anbefalinger fra politiet og boligbyggelag.

Styret anerkjenner problemstillingen knyttet til, spesielt oppussingsstøy, men anser endringen som nevnt i forslaget til å være for innskrenkende for beboerne.

Styrets innstilling: Anbefales ikke godkjent

9. ÅRSMØTET HEVES



Årsrapport 2021 for Sameiet Waldemar Thranes gate 38

Oversikt over styrets arbeide

Saker som er avsluttet

Utskifting av takvinduer

Pga alder/slitasje ble alle takvinduer i sameiet skiftet ut i august 2021. Prosjektet ble ferdigstilt i tide og på budsjett. Oppfølgingskontroll etter ett år er planlagt den 20.06.2022.

Utskifting av hoved stoppekran

Den gamle hoved stoppekranen som er plassert i kjelleren i A, ble erstattet med ny 3. februar 2021. Styret takker seksjonseier Arve Berntzen for god hjelp i anledning valg av leverandør og løsning!

Trefelling og beskjæring

Treglede AS inspiserte trærne i forhagen i september. Det ble besluttet å gjennomføre beskjæring av grantrærne, og dette ble gjennomført i oktober. I tillegg ble det felt et dødt tre i ytterkanten av hagen, og gjennomført stubbefres av denne. Store trær i Oslo sentrum skal vernes, og det er ikke et alternativ p.t. å fjerne flere trær.

Tiltak for fugler som bygger rede under tak over balkong i B

Tiltak for å hindre småfugler i å kripe inn under tak og bygge rede over balkong i 4.etg B-oppgang ble gjort av skadedyrsselskapet Pelias AS i begynnelsen av september 2021.

Utbedring av skade på fasade

Midlertidig utbedring av skader i fasade inngangsparti A-oppgang, ble gjennomført av XK Entreprenør AS oktober 2021. Dette arbeidet måtte gjøres før vinteren da deler av fasade ble eksponert etter at slyngplante/tre som hadde vokst opp langs med takrenne ble fjernet og tok med seg store deler av murpussen. Se for øvrig egen sak på årsmøtet om tilstandsrapport og videreføring av fasadeprosjektet.

Utarbeidet mandat, sendt ut invitasjon, nedsatt arbeidsgruppe og innkalt til ekstraordinært Sameiermøte på valg av løsning for bakgården

I anledning nødvendig oppgradering av bakgården, ble det utarbeidet mandat og nedsatt en arbeidsgruppe som skulle utrede og legge fram for ekstraordinært sameiermøte ulike valgalternativer for hvordan bakgården skulle bli. Gruppen arbeidet godt og systematisk og kunne i desember 2021 legge fram to alternativer for seksjonseierne. Over 2/3 av stemmene falt på alternativet med belegningsstein, plattning og hvit singel.



Bestilt og satt opp skilt

Vi har fått montert et etterlengtet «B»-skilt til oppgang B. Det har vært vanskelig å få levert varer på riktig dør da dette har manglet. Vi monterte også opp et «Området er videoovervåket» på dør til portrommet da det har vært flere sykkeltyverier fra bakgården. Forhåpentligvis vil dette gjøre det mindre attraktivt å forsøke å ta seg inn ulovlig i bakgården. Vi gjentar også oppfordringen om å huske å sørge for at døren låses.

Gravearbeider ifm nye krav til trinnløs adgang til leilighet

Seksjonseier i kjellerleiligheten ved inngang A har hatt en reklamasjonssak gående med megleren etter kjøpet av leiligheten sin. Problemstillingen har vært manglende sluttattest, og når dette nå skal fremskaffes er det andre regler som gjelder, bl.a. nye regler om trappefri adgang til leiligheten.

Det har derfor blitt foretatt en senkning av nivået ved inngangsdøren hvor det før var et trinn ned. Arbeidene ble utført for meglers regning i uke 4-5 i 2022 og resultatet må sies å ha blitt bra.

Saker som pågår

Internkontroll

Styret tatt i bruk Styrerommet.no også for oppfølging av lovpålagt internkontroll. OBOS har på sine nettsider en HMS-modul hvor man enkelt kan registrere alle pålagte rutiner og fremtidige ønskede oppfølgingspunkter, og får en oversiktlig plan for neste kontroll.

- Det ble 09.november gjennomført årlig VVS-kontroll av Rørleggersentralen. Kontroll av fellesarealer utvendig og kjellere. De fikk kun sjekket to boder som var åpne og rørføringene inn der.
Det ble også bemerket at det ikke bør oppbevares varmtvannsberedere i boder. Det anbefales minst at det settes inn vannstoppeventil på disse. Varmtvannsberedere er fra 2001 og anbefales skiftet (se eget punkt under).
- Det ble også utført kontroll av fellesarealer med vaktmester. Han anbefaler at vi bør montere nødllys ved rømningsveier i kjellere. Han anbefaler oss også om å reparere dør til portrom ettersom det er kun få millimeter klaring på undersiden som vil skape problemer ved is og snø. Det har blitt kontaktet flere snekkere og håndverkere som skulle komme med tilbud og befaring. Dette har vært kostbare forslag. Dette er et pågående arbeid det jobbes med for å få til en midlertidig løsning til en bedre pris, siden det vil være flere arbeider på gården ifbm fasaden.
- Det har blitt sendt ut e-post og laget oppslag til alle beboere med informasjon om internkontroll og beboere sitt ansvar.
- Det ble utført en treårig kontroll på det elektriske anlegget i 2020. Neste kontroll i 2023.
- Årskontroll på brannvarslingsanlegget ble gjennomført i alle leiligheter i 1. og 2. egt + kjellerleilighetene. En sensor ble byttet i loftsleilighet i B, venstre.
- I forbindelse med bakgårdsprosjektet ble det besluttet å rydde opp i gamle/ubrukte sykler som opptok plasser til beboere som bruker sykler. I informasjon på epost, Facebook og oppslag ble det informert om at sykler som ikke var i bruk ville bli

fjernet. En måned etter varsel kuttet vaktmesteren låsene til flere ubrukte sykler som ble kastet.

Utskifting av varmtvannsberedere

Ved salg/overtakelse av leilighet i 1.etg V i oppgang B, med påfølgende oppussing av denne, ble vi i styret gjort oppmerksomme på at det stod 3 varmtvannsberedere i bod til ny eier som ønsker etablert en ny løsning for boden sin. Det er tidligere etablert sluk innerst i boden. Bare en av berederne var ny eiers, de andre to var to andre seksjonseieres.

Berederne er over 20 år gamle og blir skiftet ut i den nærmeste tiden. Samtidig er lettvegg i bunnen av kjellertrappen i B inn til høyre til boden nå revet slik at man har lettere adgang til berederne samt at stoppekraner flyttes ut fra innerste bod til der to av tre beredere står i dag.

Styret oppfordrer de som fremdeles har varmtvannsberedere i kjeller om å sjekke at det enten er sluk eller water-guard installert, helst begge deler.

Man bør også besørge tilfredsstillende elektrisk tilkobling av disse berederne iht gjeldende regelverk. Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500W eller mer som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Varmegang i støpsler og stikkontakt tilhørende varmtvannsberedere er en stor brannfare og forårsaker hvert år mange branner i Norge.

Drenering, utskifting av overvannskum, rørfornyning og oppgradering av bakgården

Arbeider med rør, utskiftning av kum, masseutskiftning og legging av belegningsstein er pr. 01.05 utført iht pris og på tid.

Siste del av Tronsliens arbeid - med en del finpuss, samt legging av hvit singel og fastmonterte sykkelstativer - er planlagt påbegynt mandag 2. mai. Bygging av plattning og er påbegynt av styret og bakgårdsgruppa i en ekstra-dugnad lørdag 30. april og vil fullføres på felles dugnad 11. mai - inkludert bygging av pergola, blomsterkasser, etc.

Tre uforutsette elementer dukket opp i arbeidet med bakgården.

1. Under asfalten var det betong-dekke i hele bakgården, dette krevde ekstra ressurser å få fjernet, og medførte en liten merkostnad.
2. Da vi fjernet asfalten ble det også registrert noen sprekker på oversiden av støpt area (lufteom under bakken, inntil mesteparten av fasaden). Etter en vurdering med fagpersoner (bl.a. seksjonseier Birger Næss) ble det vedtatt å utføre en reparasjon av disse - med å skjære spor i sprekken, tørke disse, og fylle dem med epoxy, for å unngå vannlekkasje i fremtiden, når det ikke skal ligge asfalt oppå, men hvit singel. Dette medførte en liten merkostnad.
3. Den planlagte dreneringen rundt utstikker i bakgård (yttervegg til kjellerbod i A-oppgangen - der det tidligere har vært vanninnsig) ble revurdert da de hadde gravd seg et stykke ned - og oppdaget at veggen (teglsteinen) under bakken var i dårlig stand, og risikerte å bli vesentlig skadet av videre graving. Derfor ble det etter en faglig vurdering vedtatt å droppe å grave 3 meter ned som planlagt, men å utføre en enklere drenering (ca 1m) med legging av bobleplast fra overside, og ca 1m ned og 1m ut fra vegg, for å føre vannet bort fra fasaden. Dette blir ikke like grundig som



planlagt, men skal ifølge fagfolk være tilstrekkelig for å unngå vanninnsig. Dette sparte oss også for en forholdsvis stor post i budsjettet, slik at vi totalt sett ser ut til å havne innenfor budsjett, selv medregnet merkostnadene i punkt 1 og 2.

Fasadeprosjekt/tilstandsrapport

Etter at styret fikk tillatelse fra Årsmøtet til å innhente/utarbeide en tilstandsrapport på fasaden, ble det inngått avtale med Pro Plan AS (v/ seksjonseier Birger Næss) om å forestå denne.

Tilstandsrapporten viser at vi trenger å utbedre fasaden, og det er laget et underlag med nøyaktig spesifisering av alt arbeidet som anbefales å gjøres, som styret ønsker å bruke som underlag for å innhente realistiske tilbud fra flere uavhengige entreprenører. Se ellers egen sak til behandling på årsmøtet.

Etablering av vedlikeholds historikk i Sameiet

Styret besluttet av det skal settes opp en vedlikeholds historikk for sameiet. Denne inneholder detaljer om gjennomførte prosjekter og vedlikeholdsarbeid, slik at det blir enklere for kommende styrer å ha oversikt over hva som er gjort med hvilket formål.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 150 776	1 056 000	1 150 776	0
Andre inntekter	3	550 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 700 776	1 056 000	1 150 776	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-2 525	-3 600	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 029	-9 438	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-38 620	-37 605	-38 800	0
Konsulenthonorar	7	-3 329	-29 908	0	0
Drift og vedlikehold	8	-827 452	-150 786	-120 000	0
Forsikringer		-137 924	-131 093	-138 700	0
Kommunale avgifter	9	-201 142	-150 237	-204 920	0
Energi/fyring		-66 218	-33 656	-54 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-110 836	-104 456	-110 000	0
Andre driftskostnader	10	-119 957	-140 109	-116 080	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 542 032	-814 811	-821 100	0
DRIFTSRESULTAT		158 744	241 189	329 676	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 092	26 228	1 000	0
Finanskostnader	12	-104 907	-98 300	-127 296	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 815	-72 072	-126 296	0
ÅRSRESULTAT		70 928	169 117	203 380	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		70 928	169 117		



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

BALANSE

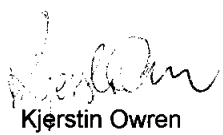
	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 359	12 035
Forskuddsbetalte kostnader		46 285	44 260
Driftskonto OBOS-banken		1 398 267	150 613
SUM OMLØPSMIDLER		1 448 911	206 908
SUM EIENDELER		1 448 911	206 908
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 275 740	-2 346 669
SUM EGENKAPITAL		-2 275 740	-2 346 669
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 674 628	2 526 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 674 628	2 526 750
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 077	8 718
Leverandørgjeld		36 222	4 195
Påløpte renter		725	476
Annen kortsiktig gjeld		0	13 438
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 024	26 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 448 911	206 908
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.4.2022

Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 38


Jostein Haugen


Andres Heger-bratterud


Kjerstin Owren


Fredrik Solstad

**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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 150 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 776

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstraordinær innbetaling	550 000
SUM ANDRE INNTEKTER	550 000

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 knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 029.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 329
SUM KONSULENTHONORAR	-3 329

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VD Montasje AS	-705 199
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-705 199
Drift/vedlikehold bygninger	-77 258
Drift/vedlikehold VVS	-13 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 813
Kostnader dugnader	-5 320
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-827 452

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-137 218
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-59 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-201 142

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 767
Vaktmestertjenester	-96 169
Renhold ved firmaer	-4 663
Andre kontorkostnader	-274
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 674
Velferdskostnader	-99
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 957

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	33
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 059
SUM FINANSINNTEKTER	17 092

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 702
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 205
SUM FINANSKOSTNADER	-104 907

**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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

1 473 250

Nedbetalt i år

2 526 750

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021

-3 746 156

Nedbetalt i år

71 528

-3 674 628

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 674 628



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgate 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemar Thranesgate 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4T3KU-1OVH7-DYGB4-AMD3Q-E24KE-A5BTX



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 17:59:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4T3KU-1OVH7-DYGB4-AMD3Q-E24KE-A5BTX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 776	1 150 776	1 150 776
ANDRE INNTEKTER	550 000	0	0
SUM INNTEKTER	1 700 776	1 150 776	1 150 776
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	3 525	3 600	3 700
STYREHONORAR	25 000	25 000	25 000
REVISJONSHONORAR	8 029	10 000	10 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	38 620	38 800	40 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	3 329	0	3 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	827 452	120 000	1 113 000
FORSIKRINGER	137 924	138 700	148 000
KOMMUNALE AVGIFTER	201 142	204 920	210 000
ENERGI / FYRING	66 218	54 000	90 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	110 836	110 000	122 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	119 957	116 080	102 650
SUM DRIFTSKOSTNADER	1 542 032	821 100	1 867 350
DRIFTSRESULTAT:	158 744	329 676	-716 574
FINANSINNTEKTER	17 092	1 000	15 000
FINANSKOSTNADER	104 907	127 296	144 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-87 815	-126 296	-129 000
RESULTAT	70 928	203 380	-845 574



Prosjekt: Waldemar Thranes gate 38
Beskrivelse Fasadeutbedring frontfasade 2022

Dato: 13.04.22

Alle poster er å forstå som komplett levert og
montert/utført.

Post nr.	Beskrivelse	Enhet	Masse	Enhetspris	Sum
1.00	Rigging og drift av byggeplassen				
1.0.0	Administrasjon,SHA/HMS-arbeid, garantier og forsikringer. Komplet FDV-dokumentasjon.	RS	1	0	0
1.0.1	Avfallshåndtering inkl. bortkjøring.	RS	1	0	0
1.0.2	Inn- og uttransport av materialer.	RS	1	0	0
1.0.3	Kjøring til og fra byggeplass inkl. gebyrer, parkering og bompenger.	RS	1	0	0
1.0.4	Stillaser inkl. overdekning i toppen og pressening. (Ca. 969m2 fasader)	RS	1	0	0
1.0.5	De- og montering av armaturer og følere/termostater inkl. funksjonskontroll. Alle ledninger etc. må beskyttes under utbedringsarbeidene.	RS	1	0	0
1.0.6	De- og montering av skilt	RS	1	0	0
1.0.7	Tildekking av vinduer/balkongdører, rekkverk, taknedløp og armaturer.	RS	1	0	0
SUM					0
2.00	Timepriser for evt. tilleggsarbeider mm.				
2.0.0	Prosjektleder	time	1	0	0
2.0.1	Murer	time	1	0	0
2.0.2	Gipsmaker	time	1	0	0
2.0.3	Maler	time	1	0	0
2.0.4	Blikkenslager	time	1	0	0
2.0.5	Elektriker	time	1	0	0
2.0.6	Stillasarbeider	time	1	0	0
2.0.7	Hjelpemann	time	1	0	0
					0
					0
SUM					0
3.00	Riving, rengjøring og malingsfjerning.				
3.0.0	Utskifting av Stålbjelker over vinduer som har rustet så mye at de ikke lar seg utbedre. Bjelker tas ut av vegg og det mures inn nye.	Stk.	1	0	0
3.0.1	Eksisterende maling på yttervegger fjernes med malingsfjerner for mur og høytrykkspyles i.h.t. bruksanvisning. Spyletrykket tilpasses underlaget.	m2	803	0	0
					0
					0
SUM					0
4.00	Gips- og stålarbeider				
4.0.0	Gips "tenner" Gesims, inkl produksjon av form	stk.	1	0	0
4.0.1	Gesimsklosser i gips tas ned. Tegl pigges ned.Stål rengjøres og rustbehandles. Gesims mures tilbake.	RS	0	0	0
4.0.2	Rekkverk og stålrammer på balkonger rengjøres, grunnes med rustbeskyttelse og males med Bengalakk	stk.	9	0	0
4.0.3	Taknedløp og forgreninger fra balkonger fornyes	Lm	75	0	0
					0
SUM					0



5.00	Mur- og malerarbeider				
5.0.0	Horisontale bånd/ tekninger, gesims	lm	52	0	0
5.0.1	Puss/slemming gavlvegg mot synagoge (210m2 x 0,20=42m2)	stk	42	0	0
5.0.2	Plane flater U - 4.etg. (med fratrekk av vinduer og dører) (393m2 x 0,3=118m2)	m2	118	0	0
5.0.3	Kvaderpuss 1.etg (200m2 x 0,3 = 60m2)	m2	200	0	0
5.0.4	Sålebenker vinduer U - 4.etg , inkludert sålbenbeslag av metall inkl innpussing av disse.	lm	60	0	0
5.0.5	Smyg U - 4.etg	lm	408	0	0
5.0.6	Vindusprofil 2. og 4.etg	lm	104	0	0
5.0.7	Vindusprofil 3 etg	lm	52	0	0
5.0.8	Sokkelprofil	lm	52	0	0
5.0.9	Bueprofil vinduer	lm	10	0	0
5.0.10	Profil inngangsparti (trappehus) utbedres	lm	20	0	0
5.0.11	"ledig post"		0	0	0
5.0.12	Utbedring av pusskader i portrom og bakfasade	m2	15	0	0
5.0.13	Maling av vegger i portrom og bakfasaden etter rep. med Keim. Min. 2 strøk iht. produktdatablad og iht. fargeskjema.	m2	75	0	0
5.0.14	Muring og spekking av fuger på sokkel	RS	1	0	0
5.0.15	Fuging rundt dører og vinduer med mykfuging inkl. bunnfyllingslist	Lm	200	0	0
5.0.16	Sålebenker, skrånker på bånd/trekninger/terskler er veldig grove i overflaten å bør trekkes med 2 strøk kleim universalpuss, for å sikre god avrenning av vann og unngåelse av fremtidige skader pga inntrening av vann	lm	107	0	0
5.0.17	Maling av vegger med Keim. Maling av dører og vinduer med spesialmaling. Min. 2 strøk iht. produktdatablad og iht. fargeskjema.	m2	759	0	0
			0	0	0
SUM					0
6.00	Forutsetninger og forbehold				
6.0.0	Entreprenøren har fri tilgang på nødvendig vann og strøm. Forbehold om underlag. Omfang av arbeidene må				
			Sum eks mva NOK		0
			25 % mva NOK		0
			Total sum NOK		0