



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 25.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 056 000	1 012 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 056 000</b>	<b>1 012 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 525	22 820
Annen driftskostnad		787 286	800 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>814 811</b>	<b>823 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>241 189</b>	<b>188 796</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 228	15 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 228</b>	<b>15 591</b>
Annen finanskostnad		98 300	109 565
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 300</b>	<b>109 565</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-72 072</b>	<b>-93 974</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 117	94 822
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 295	74 047
Sum fordringer		56 295	74 047
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		150 613	107 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 613	107 790
Sum omløpsmidler		206 908	181 836
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 908</b>	<b>181 836</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 346 669	2 515 786
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 346 669</b>	<b>-2 515 786</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 346 669</b>	<b>-2 515 786</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 526 750	2 637 828
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 526 750</b>	<b>2 637 828</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 526 750</b>	<b>2 637 828</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		476	650
Leverandørgjeld		4 195	47 144
Annen kortsiktig gjeld		22 156	12 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 827</b>	<b>59 794</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 553 577</b>	<b>2 697 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 908</b>	<b>181 836</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440664

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 25.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 983 398 014  
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 056 000	1 012 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 056 000</b>	<b>1 012 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 525	22 820
Annen driftskostnad		787 286	800 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>814 811</b>	<b>823 204</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>241 189</b>	<b>188 796</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 228	15 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 228</b>	<b>15 591</b>
Annen finanskostnad		98 300	109 565
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 300</b>	<b>109 565</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-72 072</b>	<b>-93 974</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 117	94 822
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>



Organisasjonsnr: 983 398 014  
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 295	74 047
Sum fordringer		56 295	74 047
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		150 613	107 790
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 613	107 790
Sum omløpsmidler		206 908	181 836
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 908</b>	<b>181 836</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 346 669	2 515 786
Sum opptjent egenkapital		-2 346 669	-2 515 786



Sum egenkapital	-2 346 669	-2 515 786
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 526 750	2 637 828
Sum annen langsiktig gjeld	2 526 750	2 637 828
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 526 750</b>	<b>2 637 828</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	476	650
Leverandørgjeld	4 195	47 144
Annen kortsiktig gjeld	22 156	12 000
Sum kortsiktig gjeld	26 827	59 794
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 553 577</b>	<b>2 697 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>206 908</b>	<b>181 836</b>



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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Waldemar Thranesg. 38

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 25. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Waldemar Thranesg. 38. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3893>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og Årsregnskap 2020
5. Budsjett for 2021
6. Nye sykkelstativer - Tilleggsopsjon
7. Valg av medlemmer til Styret
8. Valg av revisor
9. Endring i sameiets vedtekter § 10 Styret
10. Utarbeidelse av tilstandsrapport av fasaden
11. Felling av to grantrær utenfor oppgang A

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Waldemar Thranesg. 38**

Jostein Haugen

Hanna Marie Andersen

Andres Heger-Bratterud

Hege Stenersen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret forslår Malin Fält Haugen og Fredrik Solstad som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Malin Fält Haugen og Fredrik Solstad er valgt som protokollvitner.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås viderført og satt til kr 25.000.

**Styrets innstilling**

Styret er positiv til viderføring av nivå for styrehonorarene

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 25.000,- (uforandret).



Sak 4

## **Årsrapport og Årsregnskap 2020**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. Årsrapport 2021.pdf
2. Fullstendighetserklæring 2020 s.3893 Sameiet Waldemar Thranesgate 38\_SIGNERT.pdf
3. Årsregnskap 2020 3893\_SIGNERT.pdf
4. 6.1 Revisjonsberetning 2020 -Waldemar Thranesgate 38 SE s.3893.pdf

## Årsrapport 2020 for Sameiet Waldemar Thranes gate 38

### Saker som er avsluttet

#### 1. Istapper og feil med varmekabler i takrenner

Feil med varmekabler i takrenner ble utbedret september 2020. Det viste seg ved utbedring av påviste avvik etter internkontroll at dette kunne utbedres for en vesentlig lavere pris enn først antatt.

#### 2. Avtaler

Avtalen med vaktmester som inneholder vaktmestertjenester og trappevask er i 2020 reforhandlet. Sameiet ble kontaktet av en ny leverandør i området og mottok et svært fordelaktig pristilbud. I videre forhandling med dagens vaktmesterfirma mottok vi nytt pristilbud og reduserte dermed årlig kostnad for denne tjenesten med ca. 30 000,- pr. år, en avtale styret er godt fornøyd med.

Styret har endret leverandør av skadedyrkontroll og inngått avtale med Pelias, som kunne tilby gode priser gjennom Obos. Forrige avtale var med Rentokil til en kostnad av kr. 14 180,- pr. år, dagens avtale med Pelias koster sameiet kr. 7 125,- pr. år og gir en årlig besparelse på kr. 7 000,- pr. år.

#### 3. Dugnad høst 2020

Det ble gjennomført høstdugnad 22/9. Det ble bestilt container og beboere fikk ryddet/kastet søppel fra egne boder og fellesområder.

#### 4. Internkontroll

**Elektrisk anlegg:** I september 2020 ble det, på bakgrunn av tidligere avviksfunn etter gjennomført internkontroll 3/2 og stedlig tilsyns kontroll, utført utbedring av flere punkter. Blant annet ble det skiftet ut lås til dør hovedtavle (alle i styret vil nå ha hver sin nøkkel dersom noen trenger inn i hovedtavlen), satt opp varselsskilt, fikset jordfeil i kjeller, utbedret varmekabler i takrenner, samt fikset i en del løse ledninger/stikkontakter mv.



**VVS/rørlegger:** Det ble gjennomført årlig VVS-kontroll i 2 leiligheter samt fellesområde 22/10. Det ble påpekt at gammel stoppekran, montert under "ny" stoppekran måtte skiftes ut så snart som mulig da den var meget gammel og medførte en risiko for stor lekkasje i gården. Dette arbeidet fikk vi innhentet to tilbud på etter befaring og jobben ble gitt til rørlegger Mitthassel AS som skiftet ut dette i februar 2021. Samtidig ble det defekte trykkøkningsanlegget demontert og fjernet.

Det ble ved samme kontroll bemerket at det står 2 varmtvannsberedere i boder i kjelleren i A. Det er på ingen måte anbefalt å ha slike varmtvannsberedere på slike steder, og eierne av disse beredere bes fjerne disse så raskt som mulig. Alle andre beboere har nå installert varmtvannsberedere i leilighetene sine.

**Brannforebyggende tiltak:** Styret tok initiativ til en kontroll av alle brannslukkingsapparater og slanger i fellesarealet til sameiet. Norsk Brannvern kom 24/2 og sjekket samtlige (14 stk) og kunne umiddelbart se at disse hadde gått ut på dato. Styret besluttet derfor å gå til utskifting av disse og anskaffet nye, samt fikk dem vegghengt med skilt 6/4. I tillegg ble det gjennomført kontroll og vedlikehold av begge brannslangene. Det nevnes også at i den nye serviceavtalen med VBR (vaktmester) så ligger det inne at de skal jevnlig sjekke/vende alle brannslukkere og teste brannslangene.

## Saker som pågår

### 1. Rehabiliteringsprosjekter i samarbeid med OBOS Prosjekt

Sameiet har 2 store rehabiliteringsprosjekter som er planlagt gjennomført i 2021. Utskifting av takvinduer i loftsleilighetene og utbedring av defekt overvannskum i bakgård. Finansiering for disse to prosjektene ble vedtatt etter avstemming på ekstraordinært sameiermøte i bakgården 6. Oktober (og påfølgende tilleggsrunde). Samlet lån er godkjent av banken.

#### 1.1 Utskifting av takvinduer i loftsleilighetene (forslag til Generalforsamlingen i 2019)

Styret forkastet først tilbud på utskifting av takvinduer i loftsleilighetene fra Mesterservice AS på kr. 1 025 300,- grunnet pris. Med hjelp av Obos prosjekt (Christian Unum), ble det gjennomført ny runde med innhenting av tilbud som endte med valg av VD Montasje som leverandør.

Etter flere runder med grundige befaringer, og oppfølging bl.a. med bidrag fra beboer Birger Ness som har fagkompetanse på området, har vi landet på et tilhørende hoved-tilbud på kr. 705 198,75 ink. mva. Samt en opsjon på i tillegg å fjerne blendede (plomberte) vinduer som ikke har noen funksjon. Prisen på dette er estimert til kr. 66 217,5,- ink. mva.



Birger Ness foreslo å leie inn en lift for å undersøke tilstanden på de blendede vinduene før beslutning tas, for samtidig å benytte anledningen til en grundig besiktigelse av fasaden mtp. fremtidig rehabilitering. Styret har imidlertid tatt opp en dialog med styret i nabogården Waldemar Thranes gate 36, og besluttet å samkjøre en slik besiktigelse for begge gårdene.

Hovedprosjektet med utskiftning av takvinduer settes i gang våren 2021. Styret kommer tilbake med en eventuell anbefaling og avstemning ift. et fremtidig fasade-rehabiliteringsprosjekt.

## 1.2 Defekt overvannskum i bakgård

Styret ble på sensommeren 2019 varslet fra beboer om vanninnsig gjennom yttervegg og inn til kjellerbod i A-oppgangen. Det ble tatt kontakt med Rørleggersentralen som gjennomførte en befaring og kontroll av overvannskum i bakgården.

Etter kontroll med kamera ble det konstatert brudd i de fleste av de dreneringsrørene som skal lede vannet inn i kummen og ut i hovedrør i gaten.

Drenskum/overvannskum er fra byggeåret og er defekt. Denne er i murt tegl og er ikke i henhold til nye forskrifter og må derfor rehabiliteres.

Styret av slo et tilbud på utbedring av overvannskummen fra Rørleggersentralen AS på kr. 1 145 200,- ink. Mva. Styret ba Obos prosjekt v/ Tor Gundersen, om å kjøre en ny tilbudsrunde, der det ble gjennomført grundige befaringer med tre uavhengige leverandører, med påfølgende innhenting av tilbud. To stykker fra styret har vært tilstede på alle befaringer og fulgt opp i tett dialog med Obos prosjekt. Etter denne runden landet vi på tilbudet fra Guttorm Hoff AS, signert Morten Hoff, pålydende kr. 858 425 ink. Mva.

Pr. nå har dette arbeidet blitt utsatt grunnet diskusjoner i sameiet rundt omfanget som er nødvendig. Vi har gått i dialog med leverandøren og utfordret dem på å fjerne enkelte elementer fra tilbudet, som vi etter innspill fra fagfolk mener ikke er strengt nødvendig. Men etter grundigere befaringer har det også dukket opp noe ekstra arbeid ift ytterveggen inn mot kjellerbod i A-oppgangen der det i utgangspunktet var vanninnsig - veggen og steinene som holder veggen på plass må også repareres ifbm dette arbeidet. Dermed ser det ut til at vi lander cirka som estimert.

Styret vil minne om at dette er et vedlikeholdsprosjekt styret i samråd med Obos prosjekt m.fl. har vurdert som helt nødvendig for bygårdens sikkerhet i forhold til vannhåndtering og forebygging av større skader på bygningsmassen i fremtiden.

Planlagt oppstart høsten 2021.

Vi har også fått en tilleggsopsjon på å etablere nedfelte sykkelstativer av typen Vroom (se egen sak til avstemming - inkludert vedlagt tegning) når vi uansett må legge ny asfalt etter de nødvendige arbeidene er utført. Hvis dette vedtas, vil det isåfall etableres 17 stativer (85cm høye, 60cm brede) som hver har plass til to sykler. Altså plass til totalt 34 sykler. Plasseringen blir isåfall langsmed gjerdet til nabogården, der det aldri er sol, slik at vi får frigjort plassen i



solen der det nå står sykkelstativer, til evt sittegruppe eller plating e.l. på sikt. Pris på stativene inkludert arbeid: ca. 70 000 ink. Mva. Hvis vedtatt vil dette dekkes av total-lånet, og ikke medføre økt husleie eller ytterligere kontant-innskudd fra beboere. Styret stiller seg positive til denne opsjonen.

## **2. «Vedlikeholdsnøkkelen» - tilstandsrapport på bygget**

I løpet av 2019 har styret hatt en ambisjon om å gjennomgå «Vedlikeholdsnøkkelen» utarbeidet av OBOS Prosjekt og utarbeide langtidsbudsjett basert på denne. Vi har nå gått bort fra det og velger å bruke «Vedlikeholdsnøkkelen» for kvalitetssikring ved vurdering av nødvendige vedlikeholdsprosjekter.

## **4. Fugler bygger rede mellom takplater og takkonstruksjon**

Dette problemet er ikke utbedret. Det er opprettet kontakt med blikkenslager, men styret vurderer å vente med kontroll og utbedring av dette til vi vet om dette er noe som kan gjøres samtidig som man tar arbeidet med utbedring av takvinduer.

## **5. Etablering av balkong i bakgård for leilighet H0201 i B-oppgangen**

Sameier Eldar Valde håndterer saken direkte mot Oslo kommune og håndverker. Balkongen som settes opp må ha samme utseende som de andre balkongene i bakgården.

## **6. Utbedring av port i bakgård**

Porten til bakgården trenger utbedring men styret besluttet under styremøte 16. September 2020 å la dette bero inntil de større vedlikeholdsprosjektene er gjennomført. Det vil tas opp igjen etter ferdigstilling av vedlikeholdsprosjektene.



## 7. Sameiets økonomi

Sameiet har fått en betydelig bedre økonomi og har gjennom 2020 hatt god likviditet gjennom hele året. Årsresultatet viser et overskudd på kr. 169 000 og sameiets lån er nedbetalt med kr. 111 000 i 2020.

Når det gjelder reduserte kostnader i 2020 sammenlignet med 2019 er kommunale avgifter og kostnader til oppvarming betydelig redusert i 2020. Sameiet fikk tilbakebetalt for mye innbetalt i kommunale avgifter fra tidligere år med et betydelig beløp, samtidig som prisen for strøm har vært svært lav i 2020.

Forsikringspremien har økt for sameiet, som for så mange andre forsikringstakere, og premien i 2020 øker med 12 450,- sammenlignet med 2019. Sameiets skadestatistikk gjør det vanskelig å få redusert pris hos andre leverandører. Det ble av styret besluttet å fortsette med dagens forsikringsordning. Utbytte fra Gjensidige utgjør 16 261,- i 2020.

Sameiet har brukt ca. 180 000,- på drift og vedlikehold i 2020. Av dette utgjør 36 000,- bistand fra Obos prosjekt i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Kr. 30 000,- er brukt på å skifte glass i ytterdør i inngang A etter at denne har vært knust 2 ganger i løpet av året. Kr. 67 000,- er brukt på å etablere internkontroll elektro i tillegg til kontroll av sameiets hovedtavler. Etablering av internkontroll elektro og kontroll av sameiets hovedtavler gir også redusert forsikringspremie hos Gjensidige. Brannsikringstiltak utgjør kr. 28 000,-. Det har vært gjennomført en årlig kontroll, noe som medførte at alle brannslukningsapparatene i fellesarealene ble valgt byttet ut, da disse var foreldet.



Til BDO AS

## Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for s.3893 Sameiet Waldemar Thranesgate 38 for året som ble avsluttet den 31. desember 2020, 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 kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander 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, styreferater, 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 korrigert 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.
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 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.
14. 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.

Oslo, 26.04.2021

JOSTEIN HAUGEN  
Styreteders navn blokkbokstaver

  
sign



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 056 000	1 012 000	1 056 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 056 000</b>	<b>1 012 000</b>	<b>1 056 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 525	-2 820	-3 600	0
Styrehonorar	4	-25 000	-20 000	-20 000	0
Revisjonshonorar	5	-9 438	-7 570	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-37 605	-36 653	-37 700	0
Konsulenthonorar	6	-29 908	-5 730	0	0
Drift og vedlikehold	7	-150 786	-146 748	-146 400	0
Forsikringer		-131 093	-118 636	-133 400	0
Kommunale avgifter	8	-150 237	-187 219	-149 800	0
Energi/fyring		-33 656	-65 340	-66 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-104 456	-100 055	-107 200	0
Andre driftskostnader	9	-140 109	-132 433	-156 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-814 811</b>	<b>-823 204</b>	<b>-830 100</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>241 189</b>	<b>188 796</b>	<b>225 900</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	26 228	15 591	1 000	0
Finanskostnader	11	-98 300	-109 565	-117 600	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-72 072</b>	<b>-93 974</b>	<b>-116 600</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>169 117</b>	<b>94 822</b>	<b>109 300</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		169 117	94 822		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 035	70
Forskuddsbetalte kostnader		44 260	73 977
Driftskonto OBOS-banken		150 613	107 790
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>206 908</b>	<b>181 836</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 908</b>	<b>181 836</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 346 669	-2 515 786
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 346 669</b>	<b>-2 515 786</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 526 750	2 637 828
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 526 750</b>	<b>2 637 828</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 718	12 000
Leverandørgjeld		4 195	47 144
Påløpte renter		476	650
Annen kortsiktig gjeld	14	13 438	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 827</b>	<b>59 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 908</b>	<b>181 836</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.9.2021

Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 38

  
Jostein Haugen

  
Hanna Marie Andersen

  
Andres Heger-bratterud

  
Hege Stenersen

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 056 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 056 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 525</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 438.



**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 875
OBOS Prosjekt AS	-25 353
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 680
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 908</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 266
Drift/vedlikehold VVS	-3 282
Drift/vedlikehold elektro	-67 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-646
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 685
Kostnader dugnader	-3 262
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-160 786</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-87 936
Feieavgift	-3 242
Renovasjonsavgift	-59 058
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-150 237</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 070
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 822
Vaktmestertjenester	-101 271
Renhold ved firmaer	-13 725
Andre fremmede tjenester	-250
Porto	-322
Bank- og kortgebyr	-2 649
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-140 109</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	85
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 261
Andre renteinntekter	9 882
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 228</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-98 300
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-98 300</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	1 362 172
Nedbetalt i år	111 078
	<b>-2 526 750</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 526 750</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-13 438
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 438</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgate 38

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemar Thranesgate 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WKZ4U-BGXMK-WOOQB-76ZPY-74H6A-3J7BX



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-27 09:07:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: WKZ4U-BGXMK-WOQOB-76ZPY-74H6A-3J7BX

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>



Sak 5

## **Budsjett for 2021**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har laget forslag til budsjett for 2021. Andre driftskostnader går noe ned pga lavere kostnad til vaktmester, og avdrag på lån går noe opp som følge av lån til prosjekter (takvinduer og bakgård).

### **Styrets innstilling**

Styrets forslag til Budsjett for 2021 godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Budsjett for 2021 godkjennes

### **Vedlegg**

1. Budsjett 2021 WTG38.pdf



<b>Budsjett 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Budsjett 2020</b>
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 056 000	1 150 776	1 056 000
ANDRE INNEKTER		0	0
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>1 056 000</b>	<b>1 150 776</b>	<b>1 056 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	2 525	3 600	3 600
STYREHONORAR	25 000	25 000	20 000
REVISJONSHONORAR	9 438	10 000	10 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	37 605	38 800	37 700
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	29 908	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	150 785	120 000	146 400
FORSIKRINGER	131 093	138 700	133 400
KOMMUNALE AVGIFTER	150 237	204 920	149 800
ENERGI / FYRING	33 656	54 000	66 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	104 456	110 000	107 200
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	140 108	116 080	156 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>814 811</b>	<b>821 100</b>	<b>830 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>241 189</b>	<b>329 676</b>	<b>225 900</b>
FINANSINNEKTER	26 228	1 000	1 000
FINANSKOSTNADER	98 300	127 296	117 600
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-72 072</b>	<b>-126 296</b>	<b>-116 600</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>169 117</b>	<b>203 380</b>	<b>109 300</b>
Innbetaling lånevdrag	-111 078	-174 400	-105 000
*Note 13 i årsregnskapet			



Sak 6

## **Nye sykkelstativer - Tilleggsopsjon**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret viser til informasjon i årsrapporten vedr. en tilleggsopsjon vi har innhentet tilbud på ifbm. arbeidene som må utføres i bakgården med restaurering av kum, vannskadet vegg, generell overvannshåndtering og ny asfalt.

Tilbudet består av 17 stk. nedfelte Vroom sykkelstativer av høy kvalitet, som vil gi en kapasitet på minst 34 sykler. Hvis vedtatt vil disse etableres langsmed gjerdet til nabogården, der det alltid er skygge, slik at vi frigjør plassen der dagens sykler står hvor det er mye sol, til eventuell sittegruppe eller platting e.l. på sikt.

Se vedlagt tegning av de aktuelle sykkelstativene. Sort eller mørk grå farge. Disse stativene er en varig, solid løsning, som gjør at man med en forholdsvis liten lås kan låse sykkelen sin gjennom både rammen, hjulet, og sykkelstativet.

Pris på stativene inkludert arbeid: ca. 70 000 ink. mva. Hvis vedtatt vil dette dekkes av total-lånet, og ikke medføre økt husleie eller ytterligere kontant-innskudd fra beboere.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til dette.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å vedta etablering av nedfelte sykkelstativer.

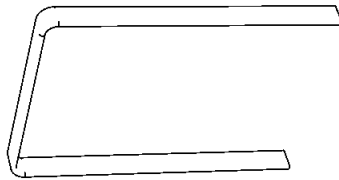
### **Vedlegg**

1. Vroom sykkelstativ (1).pdf

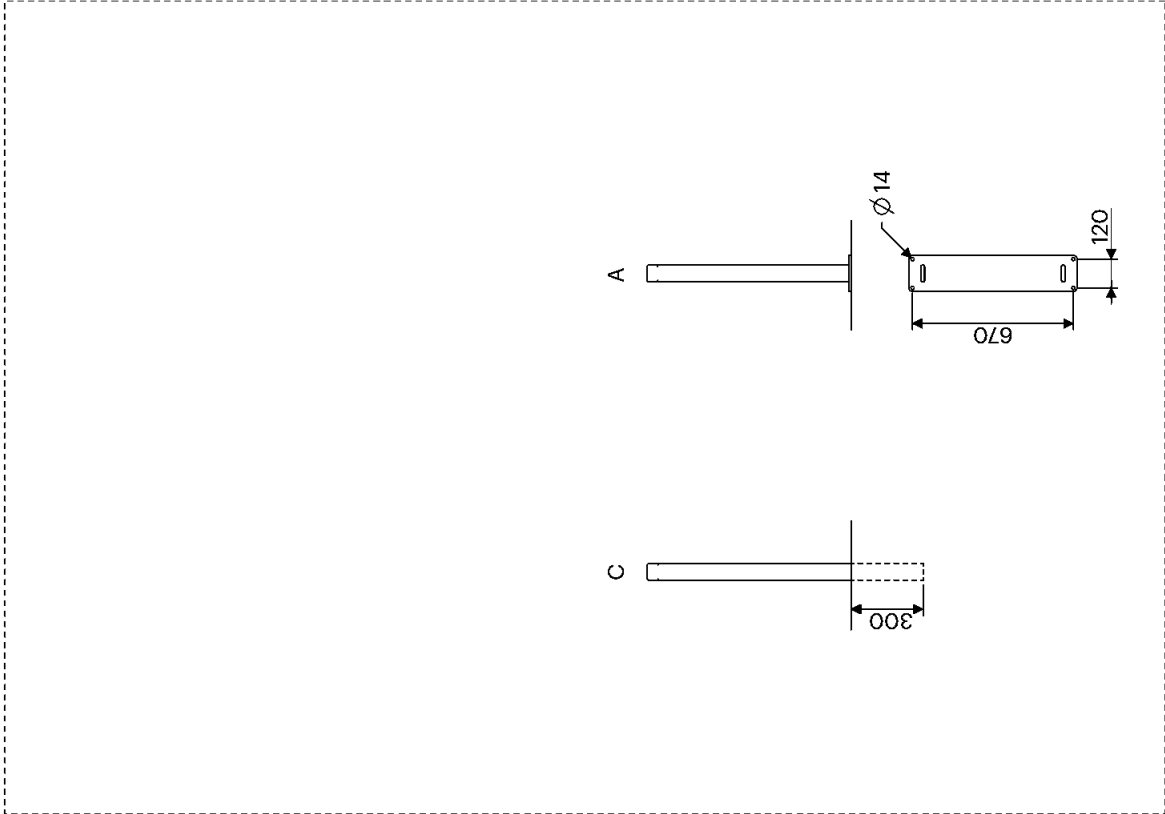
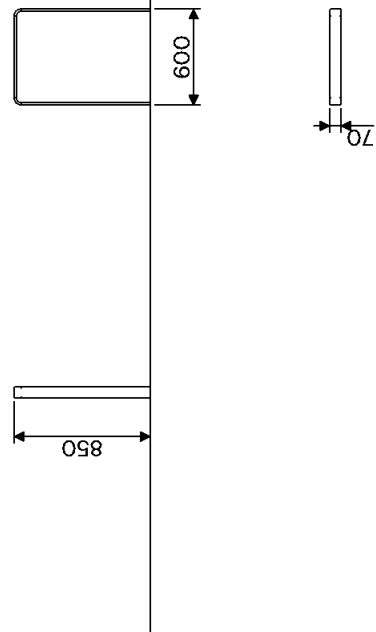


**Vroom**  
Bicycle rack/tree guard  
Article no: 696

vestre



9 kg



24 av 39

[www.vestre.com](http://www.vestre.com)

All designs, drawings and pictures are the intellectual property of Vestre and are protected by Norwegian and international copyright laws. You may not use, distribute, modify, reproduce or otherwise exploit Vestre designs, drawings and pictures without prior express consent by Vestre AS.



Sak 7

### **Valg av medlemmer til Styret**

Alle i styret er på valg. Hege Stenersen og Hanna Andersen trer ut av styret, og vi trenger å erstatte disse. Andres Heger-Bratterud og Jostein Haugen stiller til gjenvalg

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Jostein Haugen**

Stiller til gjenvalg.

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 1 år

**Andres Heger-Bratterud**

Stiller til gjenvalg.

**Fredrik Solstad**

**Kjerstin Owren**



Sak 8

### **Valg av revisor**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret er fornøyd med dagens revisor BDO og har valgt å forlenge engasjementet .

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor



Sak 9

## Endring i sameiets vedtekter § 10 Styret

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret foreslår at avsnitt 1 i §10 Styret endres for å reflektere de seneste års praksis i styresammensetning. I gjeldende vedtekter har dette avsnittet følgende tekst:

§ 10 Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det skal også velges 2 varamedlemmer. Styret velges på det ordinære årsmøtet. Alle styremedlemmer må være sameiere.

Styrets leder skal ha fast bopel i sameiet. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år ad gangen. Gjenvalg kan finne sted.

Styret foreslår at tekst endres til:

Sameiet ledes av et styre på 3 eller 4 medlemmer. Om styret består av 3 faste medlemmer skal det velges 1 varamedlem. Styret velges på det ordinære årsmøtet. 2/3 av styrets medlemmer må være sameiere. Styrets leder skal ha fast bopel i sameiet i tillegg til å være sameier. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.

### Styrets innstilling

Avsnitt 1 i §10 i sameiets vedtekter endres som beskrevet i saksunderlag

### Forslag til vedtak

Avsnitt 1 i §10 Styret i sameiets vedtekter endres som beskrevet i saksunderlag

### Vedlegg

1. Vedteketer WTG 2016.pdf



## VEDTEKTER

for

### Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 38

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 06.06.2016 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

#### § 1

##### Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 219 bnr 249 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2

##### Organisering av sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Hver enkelt seksjon betaler lik andel felleskostnad uavhengig av seksjonens areal eller brøk.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

#### § 3

##### Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.



#### § 4

##### **Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

#### § 5

##### **Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det vises for øvrig til sameiets vedtatte husordensregler.

#### § 6

##### **Bygningsmessige arbeider**

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner ,f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, utvendige dører e.lign.

Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innbygging av terrasse/balkong må godkjennes av sameiermøtet.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



## § 7

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles likt mellom seksjonene. Der særlige grunner taler for det skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjettet fanstetter sameiestyret månedlige a konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av sameiestyret såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av årsregnskap eventuelt overføres neste år dersom de innbetalte beløp er i et riktig innbyrdes forhold.

## § 8

### Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. (Esl § 19 femte ledd jf § 20 annet ledd Vedlikeholdsplikt for deler av fellesareal krever tilslutning fra seksjonseier) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger som han/hun har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen og andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor vedlikeholdsplikten til sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

## § 9

### Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

## § 10

### Styret



Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer. Det skal også velges 2 varamedlemmer. Styret velges på det ordinære årsmøtet. Alle styremedlemmer må være sameiere. Styrets leder skal ha fast bopel i sameiet. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år ad gangen. Gjenvalg kan finne sted.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte medlemmer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 del av styremedlemmene. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## § 11

### Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av Juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- konstituering



- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- styrets forslag til budsjett
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- valg av styremedlemmer og leder.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om :

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av samme
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom herunder seksjon av sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 12

### Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.



**§13**

**Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 14**

**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, .....2016

---



Sak 10

## **Utarbeidelse av tilstandsrapport av fasaden**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har vært i dialog med styret i WTG36 som har besluttet å igangsette utbedring av fasaden. Dette ble sist gjort for begge sameiene i 1986.

Styret anser det som meget nødvendig å igangsette dette arbeidet, da til dels store skader har blitt avdekket og trengs å utbedres, både av skjønnsmessige og sikkerhetsmessig karakter.

Det foreslås at Styret får mandat fra Årsmøtet til, i samarbeid med styret i WTG36, innhente en felles tilstandsrapport for fasaden til både WTG 36 og 38 slik at vi har et bedre grunnlag for å fatte beslutning på senere tidspunkt.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg bak beslutningen om å få utarbeidet en felles tilstandsrapport

### **Forslag til vedtak**

Styret gis mandat til, i samarbeid med Sameiet WTG36, å gå igang med å innhente en tilstandsrapport på utbedring og oppussing av fasaden



Sak 11

## **Felling av to grantrær utenfor oppgang A**

**Forslag fremmet av:** Trine E. Stabelfelt

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg ber om at disse to trærne fjernes . I tillegg til at de er lite pene tar veldig mye av dagslyset og vi mister mye av sollyset på verandaene våre, dette spesielt for de som bor på venstre side av oppgangen.

Når det blåser ute opplever jeg at grenene neste skubber bort i vinduene mine, noe jeg synes er veldig ubehagelig og redd for at de skal treffe vinduene .

Det er flere i oppgang A, som har gitt uttrykk fort at de ønsker disse trærne fjernet, og det er jo vi som blir berørt.

Det verste og aller viktigste i denne saken var den skrekk og gru hendelse for et par år siden da hele toppen av det ene treet falt rett utenfor inngangsdøren til oppgang A.

Det var bare flaks at ingen personer var der da det skjedde og ble skadet eller i verste fall ble drept.

Jeg ber om at trærne fjernes for å unngå skader på bygget og mennesker , det holder ikke bare å beskjære.

Ber om at trærne fjernes, og at det omgående plantes noen veldig lave busker /trær slik at forhagen blir penere og private.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positiv til felling av trær.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir Styret mandat til å igangsette prosess med Oslo Kommune v/Bymiljøetaten med mål om å fjerne to grantrær på kommunal grunn foran inngangspartiet i 38 A.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.