



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 091 891  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931091891

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 960 290	1 826 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 960 290</b>	<b>1 826 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 139	
Annen driftskostnad		1 291 702	2 497 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 366 891</b>	<b>2 554 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>593 399</b>	<b>-727 724</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 574	26 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 574</b>	<b>26 096</b>
Annen finanskostnad		343 518	277 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 518</b>	<b>277 342</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-319 944</b>	<b>-251 246</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		273 455	-978 970
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 835 721	1 853 859
Sum varige driftsmidler		1 835 721	1 853 859
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 970	5 970
Sum finansielle anleggsmidler		5 970	5 970
Sum anleggsmidler		1 841 691	1 859 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	272
Andre fordringer		40 106	37 754
Sum fordringer		40 176	38 026
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		519 699	543 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		519 699	543 939
Sum omløpsmidler		559 875	581 965
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 401 566</b>	<b>2 441 795</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		123 500	123 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 500</b>	<b>123 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 761 486	3 034 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 761 486</b>	<b>-3 034 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 637 986</b>	<b>-2 911 441</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 833 839	5 130 904
Øvrig langsiktig gjeld		98 800	98 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 932 639</b>	<b>5 229 704</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 932 639</b>	<b>5 229 704</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 808	56 128
Leverandørgjeld		82 508	56 514
Annen kortsiktig gjeld		22 597	10 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 913</b>	<b>123 532</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 039 552</b>	<b>5 353 236</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 401 566</b>	<b>2 441 795</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 379219

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 091 891  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 931 091 891  
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 960 290	1 826 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 960 290</b>	<b>1 826 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 139	
Annen driftskostnad		1 291 702	2 497 308
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 366 891</b>	<b>2 554 358</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>593 399</b>	<b>-727 724</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 574	26 096
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 574</b>	<b>26 096</b>
Annen finanskostnad		343 518	277 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 518</b>	<b>277 342</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-319 944</b>	<b>-251 246</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		273 455	-978 970
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>



Organisasjonsnr: 931 091 891  
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 835 721	1 853 859
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		5 970	5 970
Sum anleggsmidler		1 841 691	1 859 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		70	272
Sum fordringer		40 106	37 754
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		40 176	38 026
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		519 699	543 939
Sum omløpsmidler		519 699	543 939
SUM EIENDELER		559 875	581 965
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		123 500	123 500
Annent innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		123 500	123 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 761 486	3 034 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 761 486</b>	<b>-3 034 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 637 986</b>	<b>-2 911 441</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 833 839	5 130 904
Øvrig langsiktig gjeld	98 800	98 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 932 639</b>	<b>5 229 704</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 932 639</b>	<b>5 229 704</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 808	56 128
Leverandørgjeld	82 508	56 514
Annen kortsiktig gjeld	22 597	10 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>106 913</b>	<b>123 532</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 039 552</b>	<b>5 353 236</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 401 566</b>	<b>2 441 795</b>



Organisasjonsnr: 931 091 891  
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7212

WALDEMAR THRANESGT 68 AS



## Velkommen til årsmøte i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Bakgården Waldemar Thranes gate 68.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Velkommen til årsmøte!

Styret ønsker velkommen til fysisk årsmøte i aksjelaget Waldemar Thranes gate 68.

Hilsen Affi, Christian og Oda.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i WALDEMAR THRANESGT 68 AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at styreleder Affi Torabeiggi er møteleder.

### Forslag til vedtak

Affi Torabeiggi er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Styret innstiller på godkjenning.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 7212 AS Waldemar Thranesgate 68 28.02.2025.pdf
- 2. 7212 A S Waldemar Thranesgate 68.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Styrets innstilling  
Styret innstiller på foreslått honorar.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

## Sak 7

### Vedtektsendring

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om vedtektsendring for å sikre at virksomheter ikke kan kjøpe leilighet for å bedrive utleie. Endringen er markert i gult i vedlegget, under § 2.1 og lyder som følgende:

Aksjene kan kun eies av fysiske personer. Det er kun mulig å eie én leilighet i aksjelaget. Dette er likevel ikke til hinder for kortvarig eie av to leiligheter i forbindelse med flytting internt i aksjelaget.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller at vedtektsendringen gjennomføres.

#### Forslag til vedtak

Vedtektsendringen gjennomføres.

#### Vedlegg

3. Vedtekter - forslag til oppdatering 2025 (1).pdf

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### Året som har gått

#### Ny leverandør for TV og internett

I 2024 jobbet styret med å innhente tilbud fra ulike leverandører for ny TV/internett-løsning. Etter en nøye gjennomgang fra tilbud fra fire leverandører falt valget på Telia grunnet pris og fleksibilitet for den enkelte beboer. Byttet til Telia ble gjennomført i januar 2025.

#### Ny løsning for renhold

Styret har over tid vært misfornøyd med tidligere leverandører for vaktmester- og renholdstjenester. I 2024 kom det derfor på plass ny leverandør av renholdstjenester og vi er veldig fornøyde hittil med vaskingen som er gjennomført. Dersom beboere har tilbakemeldinger tar vi gjerne imot dette på Vibbo eller epost.

#### Styrets sammensetning

Styremedlem Erik og hans familie flyttet ut av WT68 på slutten av året og Christian Visnes har tatt overgangen fra varamedlem til fullverdig styremedlem.

Styret består nå av:

- Affi Torabeiggi, styreleder (C-oppgangen)
- Oda Mørk-Ringstad, styremedlem (B-oppgangen)
- Christian Visnes, styremedlem (B-oppgangen)
- Sissel Staven, varamedlem (B-oppgangen)

#### Naboskap

Året 2024 har bydd på mange flotte øyeblikk i aksjelaget vårt. Flere av beboerne nevner nettopp det gode naboskapet som noe av det beste med å bo her, og det er vi helt enige i. Vi ser tilbake på:

- En engasjerende dugnad hvor store og små bidro
- Grillfest for å feire vel gjennomført dugnad
- Juletretenning med påfølgende felles middag rundt langbord på loftet

#### Annet

- Gjennomført brannsjekk av samtlige leiligheter, med unntak av to hvor beboerne ikke var hjemme. Dette blir fulgt opp i etterkant.
- Byttet fra tre individuelle restavfallsdunker til én større dunk.
- Styret ønsker å gi en takk til gode naboer som har bidratt til snømåking i vinter og en ekstra takk til elektriker-nabo i oppgang C som har skiftet ut en lampe for oss.



## Året som kommer Arbeid som pågår

- **Sykkelboder.** Fra vår-/sommersesongen 2025 vil det koste penger å oppbevare sykler og barnevogner i sykkelbodene. Det vil koste 300 kr per barnevogn/sykkel. Utstyr som er nødvendig for helsen er selvfølgelig unntatt. Mer informasjon om ordningen kommer etter påske. Da styret ba om innspill til forslag var betaling nevnt i bortimot samtlige forslag. Pengene vil gå til drift og vedlikehold, samt at styret ønsker å bygge en carport-lignende bod for barnevogner i den delen av hagen som går mot nr. 66. Aksjelaget har til stor glede fått flere babyer og småbarn de siste årene, men i dag er det ingen god oppbevaring for barnevogner. I tillegg tar vognene stor plass for syklistene som også har behov for oppbevaring.
- **Bytte av vaktmester.** Nåværende selskap svarer ikke på hverken epost eller telefon og vi er svært misfornøyde med arbeidet som gjøres da det er slurvete og ikke i henhold til avtale. I tillegg ser vi at sameiet har blitt feilfakturert en rekke ganger. Styret jobber derfor med å bytte leverandør av vaktmestertjenester til samme firma som leverer renholdstjenester.
- **Forsikring.** Styret ser på muligheter for å bytte forsikring eller gjøre justeringer i nåværende avtale for å få ned prisen.
- **Eiendomsskatt.** Styret oppfordrer beboere til å gjennomføre e-takst da vi ser flere leiligheter som har gjennomført e-takst bidrar til at eiendomsskatt blir 0 på enheten.
- **Elektrisitet og strøm.** Lyspærer går ofte i bygget og styret planlegger en gjennomgang av el-uttak i fellesareal.
- **Energiltak.** Styret ser på muligheter for gjennomgang av bygget med konsulent og delvis støtte fra Enova.
- **Kjeller.** Arbeid i kjelleren for fukt pågår fortsatt og beboere vil bli kontaktet når fagfolkene må ha tilgang til din bod.



**WALDEMAR THRANESGT 68 AS**  
**ORG.NR. 931 091 891, KUNDENR. 7212**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 960 290	1 826 634	1 905 000	1 970 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 960 290</b>	<b>1 826 634</b>	<b>1 905 000</b>	<b>1 970 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorer	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-18 139	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 304	-6 876	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-89 440	-85 365	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-13 018	-19 442	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-53 265	-1 243 002	-128 000	-128 000
Forsikringer		-200 647	-188 928	-208 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-452 531	-448 518	-510 000	-509 000
Energi/fyring		-191 767	-222 132	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 072	-144 728	-159 000	-112 100
Andre driftskostnader	9	-124 659	-138 317	-127 000	-109 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 366 891</b>	<b>-2 554 358</b>	<b>-1 548 050</b>	<b>-1 529 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>593 399</b>	<b>-727 724</b>	<b>356 950</b>	<b>440 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	23 574	26 096	0	0
Finanskostnader	11	-343 518	-277 342	-323 000	-321 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-319 944</b>	<b>-251 246</b>	<b>-323 000</b>	<b>-321 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>273 455</b>	<b>-978 970</b>	<b>33 950</b>	<b>119 600</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-978 970		
Reduksjon udekket tap		273 455	0		



**WALDEMAR THRANESGT 68 AS**  
**ORG.NR. 931 091 891, KUNDENR. 7212**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 795 721	1 813 859
Tomt		40 000	40 000
Langsiktige fordringer	13	5 970	5 970
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 841 691</b>	<b>1 859 830</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	272
Forskuddsbetalte kostnader		40 106	37 754
Driftskonto OBOS-banken		518 637	542 914
Sparekonto OBOS-banken		1 063	1 026
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>559 875</b>	<b>581 965</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 401 566</b>	<b>2 441 795</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	123 500	123 500
Udekket tap	15 / 16	-2 761 486	-3 034 941
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 637 986</b>	<b>-2 911 441</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 833 839	5 130 904
Annen langsiktig gjeld	18	98 800	98 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 932 639</b>	<b>5 229 704</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 597	10 890
Leverandørgjeld		82 508	56 514
Påløpte renter		1 808	30 280
Påløpte avdrag		0	25 848
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>106 913</b>	<b>123 532</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 401 566</b>	<b>2 441 795</b>
Pantstillelse	19	6 498 800	6 498 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025

Styret i Waldemar Thranesgt 68 AS

Fatemeh Affi Torabbeigi/s/

Oda Karoline Mørk-Ringstad/s/

Christian Visnes/s/

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

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

**INNETEKTER**

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	1 160 004
Felleskostnader lokaler	228 516
Oppvarming	200 196
Balkong lån	183 540
Kabel-tv	93 024
Eiendomsskatt	54 980
Trappevask	20 160
Internett	19 584
Leie tidligere år	286
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 960 290</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 304.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 018
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 018</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 061
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 401
Kostnader dugnader	-4 174
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-53 265</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-62 241
Vann- og avløpsavgift	-272 885
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-115 501
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-452 531</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 193
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 190
Vaktmestertjenester	-46 360
Renhold ved firmaer	-38 379
Snørydding	-8 125
Gressklipping	-5 400
Andre fremmede tjenester	-466
Andre kontorkostnader	-1 715
Telefon u/mva	-2 985
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 715
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-124 659</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 946
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 574</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-343 478
Renter på leverandørgjeld	-40
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-343 518</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris 1929	272 169
Kostpris/Balkong/bokf.verdi 2009	2 832 682
Nedskrevet tidligere år	-1 290 992
Avskrevet i år	-18 139
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 795 721</b>

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.257 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer	5 970
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 970</b>

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123.500,-  
fordelt på 247 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-2 761 486
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 761 486</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018 -1 563 573

Nedbetalt tidligere 671 854

Nedbetalt i år 126 838

-764 881

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -3 080 822

Nedbetalt tidligere 285 315

Nedbetalt i år 60 054

-2 735 453

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 56 322

Nedbetalt i år 110 173

-1 333 505

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 833 839****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboer obligasjoner -98 800

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -98 800****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 4 833 839

**TOTALT 4 833 839**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 795 721

Tomt 40 000

**TOTALT 1 835 721**



## Resultatanalyse 2024 Waldemar Thranesgt 68 As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 960 290	1 905 000	-55 290	-3 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 960 290</b>	<b>1 905 000</b>	<b>-55 290</b>	<b>-3 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-7 050	-7 050	0	0 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Avskrivninger	-18 139	0	18 139	100 %
Revisjonshonorar	-8 304	-9 000	-696	8 %
Forretningsførerhonorar	-89 440	-90 000	-560	1 %
Konsulenthonorar	-13 018	-10 000	3 018	-30 %
Drift og vedlikehold	-53 265	-128 000	-74 735	58 %
Forsikringer	-200 647	-208 000	-7 353	4 %
Kommunale avgifter	-452 531	-510 000	-57 469	11 %
Energi/fyring	-191 767	-250 000	-58 233	23 %
TV-anlegg/bredbånd	-158 072	-159 000	-928	1 %
Andre driftskostnader	-124 659	-127 000	-2 341	2 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 366 891</b>	<b>-1 548 050</b>	<b>-181 159</b>	<b>12 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>593 399</b>	<b>356 950</b>	<b>-236 449</b>	<b>-66 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	23 574	0	-23 574	100 %
Finanskostnader	-343 518	-323 000	20 518	-6 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-319 944</b>	<b>-323 000</b>	<b>-3 056</b>	<b>1 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>273 455</b>	<b>33 950</b>	<b>-239 505</b>	<b>-705 %</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til WALDEMAR THRANESGT 68 AS.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 22:04:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CKQ3U-MG7CZ-JKT17-MBEAO-WMKME-82PTJ

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

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



## VEDTEKTER FOR A/S WALDEMAR THRANESGATE 68

Etter lov om aksjeselskap og lov om burettslag kapittel 5.

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er A/S Waldemar Thranesgate 68. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å drive eiendommen Waldemar Thranesgate 68, gnr.219 bnr.257 i Oslo. Selskapet er et boligaksjeselskap.

#### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

#### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjonær som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller leier.

### 2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

#### 2.1 Aksjer

Aksjeselskapet består av 247 aksjer pålydende kr.500. Total aksjekapital er kr.123.500.

Til aksjene er det knyttet enerett til bruk av bestemt bolig/næringslokale. Til sammen 24 boligleiligheter og 1 næringslokale.

Flere personer kan eie en aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Aksjene kan kun eies av fysiske personer. Det er kun mulig å eie én leilighet i aksjelaget. Dette er likevel ikke til hinder for kortvarig eie av to leiligheter i forbindelse med flytting internt i aksjelaget.

#### 2.2 Eierskifte

Enhver overdragelse av aksjer tilknyttet bolig kan bare skje til fysiske personer. Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Styrets godkjenning er betinget av at forfalte fellesutgifter og andre økonomiske krav fra selskapet er betalt. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 6 uker etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.



## 3 Bruk av aksjen

### 3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig/næringslokale i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### 3.2 Overlating av bruk til andre

Aksjonærene plikter å søke styret skriftlig dersom leiligheten/næringslokalet ønskes uteiet. I søknaden skal det opplyses om årsaken for utleien, navn på leietaker, leieperiodens varighet og utleiers nye kontaktadresse. Aksjonærene må selv ha bebodd i leiligheten sin i minst 1 år før det kan søkes om utleie. All boligutleie skal godkjennes av selskapets styre for en periode, oppad begrenset til 3 år. Styret kan gi dispensasjon ved begrunnet søknad. Aksjonærene plikter å sørge for at deres leietakere til enhver tid følger ordensreglene. Ved mislighold skal dette tas opp med utleier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen seks uker etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen/næringslokalet til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen/forretningen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### 4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen/næringslokalet og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene. Boligen/næringslokalet kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn det reguleringen tilsier.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.



## **4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, fornyelse og påkostninger i den enkelte bolig/næringslokale er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfattes bl.a. også av følgende:

- Vann- og avløpsledninger fra og med boligens/næringslokalets forgreningspunkt inn til boligen/næringslokalet.
- Elektriske ledninger fra og med boligens/næringslokalets sikringsboks.
- Vinduer og hoveddører inn til bolig/næringslokale.
- Termostat på radiator.

Ved rehabilitering av bad anbefales det at gjennomgående rørledninger skiftes hvis dette ikke er gjort tidligere, det samme gjelder sluk på bad. Selskapet finansierer utgiftene til innkjøp av gjennomgående rør, mens aksjonærene selv betaler for arbeidet ved utskiftingen innenfor egen leilighet/næringslokale. Avtale om kostnadsfordelingen må være inngått med styret før arbeidet igangsettes. Spesifisert tilbud må foreligge.

## **4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt**

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen/næringslokalet. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/næringslokalet dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen/næringslokalet.

Aksjeeierne skal gjøre boligen/næringslokalet tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen/næringslokalet.

## **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer inne i bolig/næringslokale, uten styrets skriftlige godkjenning.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Fordeling og inndrivning**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende) De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår.



Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene/forretningen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

Selskapet har et sentrafyringsanlegg der samtlige boligleiligheter og næringslokaler er tilknyttet. Samtlige er pliktig å være tilknyttet sentrafyringanlegget. Den enkeltes andel av kostnader tilknyttet varme og varmt vann innkreves sammen med de månedlige andeler av felleskostnadene.

De månedlige andeler av fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned. Ved unnlattelse av dette kan det ilegges den enkelte aksjeeier et purretillegg på den månedlige andel av fellesutgiftene.

Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente (morarente) innkreves.

## **5.2 Panterett**

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskaps forhold. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### **6.2 Fravikelse**

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## **7 Generalforsamling**

### **7.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



## **7.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

## **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

## **7.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

## **7.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjeeier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

## **7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

## **7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

På generalforsamlingen har hver aksje 1-en-stemme.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én



aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

## **7.8 Styremedlemmer**

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges for 3 år om gangen. Årlig trer ett av medlem ut. Hvert år velges dessuten 2 varamenn til styret. Både styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv sin styreleder. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være aksjeeiere.

## **7.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

## **7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..**

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler og oppsigelser vedrørende forretningsførsel. Styret har også ansvaret for å inngå avtaler og si opp vaktmester og andre som selskapet ønsker bistand av.

## **7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **7.12 Misbruk av posisjon i selskapet**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **7.13 Prokura**

Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et av styrets medlemmer. Styret kan gi prokura.



## 8 Diverse

### **8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

Ved skader som skyldes en aksjeeiers uaktsomhet, eller som en aksjeeier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig/næringslokale. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig/næringslokale til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### **8.2 Canal Digital**

Canal Digital (CD) eier det utstyret (dekoder, modem, hjemmesentral mv), som benyttes for selskapets tilknyttede husstander for å få tilgang til CD's avtalte tjenester. Den enkelte aksjonær/eier/husstand plikter å varsle om flytting og plikter å sette igjen dette utstyret i leiligheten eller overlevere det til CD ved oppsigelse eller annet opphør av den individuelle avtalen, herunder som følge av flytting.

### **8.3 Revisjon**

Selskapet skal ha en statsautorisert revisor, som velges av generalforsamlingen.

### **8.4 Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 7212 Selskapsnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.