



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 492	1 234 236
Sum inntekter		1 238 492	1 234 236
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		640 083	526 557
Sum kostnader		662 903	549 377
Driftsresultat		575 589	684 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 348	4 709
Sum finansinntekter		2 348	4 709
Annen finanskostnad		169 072	207 491
Sum finanskostnader		169 072	207 491
Netto finans		-166 724	-202 782
Ordinært resultat før skattekostnad		408 865	482 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		408 865	482 077
Årsresultat		408 865	482 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 865	482 077
Sum overføringer og disponeringer		408 865	482 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		92 518 913	92 424 677
Sum varige driftsmidler		92 518 913	92 424 677
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		92 518 913	92 424 677
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79	210
Sum fordringer		79	210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		382 617	330 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		382 617	330 670
Sum omløpsmidler		382 696	330 880
SUM EIENDELER		92 901 609	92 755 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 129 704	2 720 838
Sum opptjent egenkapital		3 129 704	2 720 838
Sum egenkapital		3 229 704	2 820 838
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 360 480	8 616 679
Øvrig langsiktig gjeld		81 300 000	81 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		89 660 480	89 916 679
Sum langsiktig gjeld		89 660 480	89 916 679
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		985	933
Leverandørgjeld			396
Annen kortsiktig gjeld		10 440	16 710
Sum kortsiktig gjeld		11 425	18 039
Sum gjeld		89 671 905	89 934 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 901 609	92 755 556



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329055

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karslen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 492	1 234 236
Sum inntekter		1 238 492	1 234 236
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		640 083	526 557
Sum kostnader		662 903	549 377
Driftsresultat		575 589	684 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 348	4 709
Sum finansinntekter		2 348	4 709
Annen finanskostnad		169 072	207 491
Sum finanskostnader		169 072	207 491
Netto finans		-166 724	-202 782
Ordinært resultat før skattekostnad			
		408 865	482 077
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		408 865	482 077
Årsresultat		408 865	482 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		408 865	482 077
Sum overføringer og disponeringer		408 865	482 077



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		92 518 913	92 424 677
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		92 518 913	92 424 677
--	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		79	210
----------------	--	----	-----

		79	210
--	--	----	-----

Investeringer

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		382 617	330 670
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende

		382 617	330 670
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		382 696	330 880
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER		92 901 609	92 755 557
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
--------------------------	--	---------	---------

		100 000	100 000
--	--	---------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

		3 129 704	2 720 838
--	--	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	3 129 704	2 720 838
Sum egenkapital	3 229 704	2 820 838
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 360 480	8 616 679
Øvrig langsiktig gjeld	81 300 000	81 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	89 660 480	89 916 679
Sum langsiktig gjeld	89 660 480	89 916 679
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	985	933
Leverandørgjeld		396
Annen kortsiktig gjeld	10 440	16 710
Sum kortsiktig gjeld	11 425	18 039
Sum gjeld	89 671 905	89 934 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	92 901 609	92 755 556



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

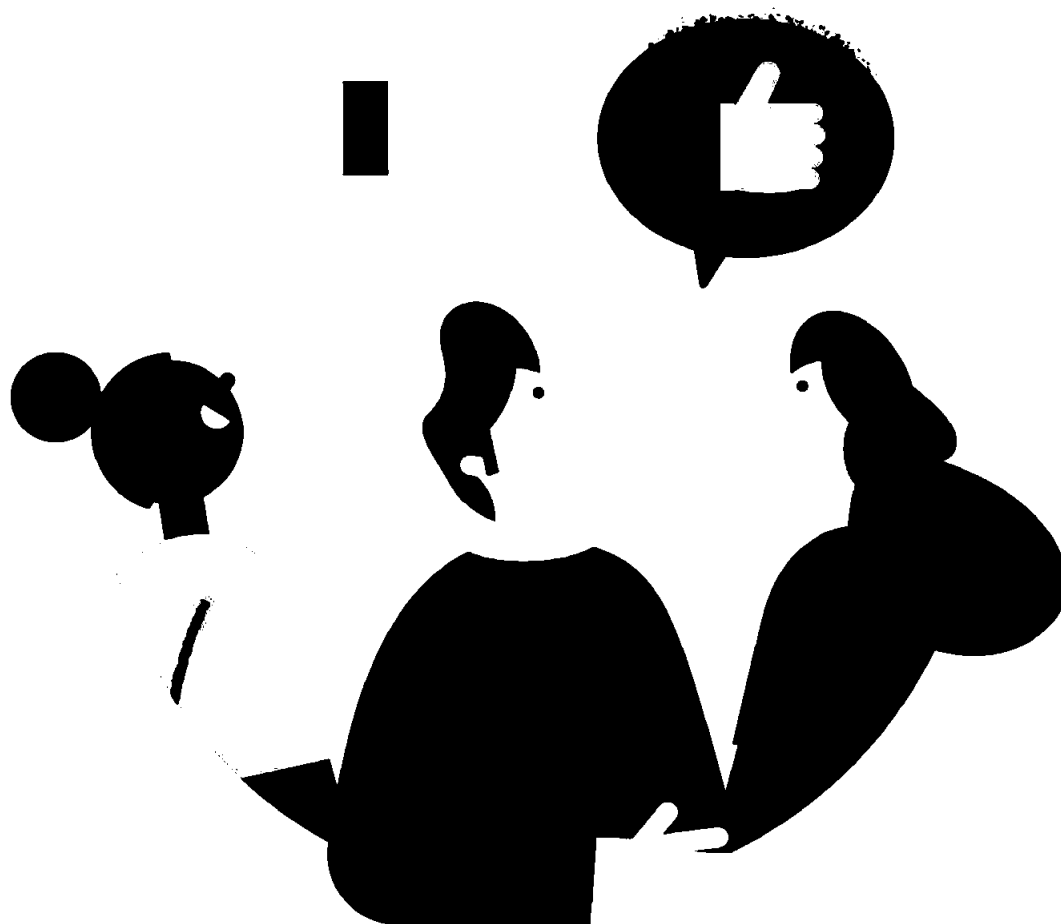
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7654 Waldemar Thranes Gate 32 Brl





Til andelseierne i Waldemar Thranes Gate 32 Brl

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 5. april 2022 kl. 18.00.
Sted: Obos, Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Waldemar Thranes Gate 32 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Waldemar Thranes Gate 32 Brl
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl. 18.00. Sted: Obos, Hammersborg Torg 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering til kollektiv fiberavtale med OBOS OpenNet
 - B) Oppgradering av bakgård
 - C) Bytte av port i portrom til dør for å minske støy i bakgård
 - D) Vedtektsendringer
 - E) Utkjøp av kjellerareal
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år

Oslo, 25.03.2022
Styret i Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Kristoffer Breiby

Mattis Adar Ohana Goksøyr

Eva Marie Mæhre Sørung

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Breiby	Waldemar Thranes Gate 32 C	2021 - 2022
Styremedlem	Mattis Adar Ohana Goksøyr	Waldemar Thranes Gate 32 D	2021 - 2023
Styremedlem	Eva Marie Mæhre Sørung	Waldemar Thranes Gate 32 B	2021 - 2023

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Waldemar Thranes Gate 32 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916124333, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranesgate 32

Gårds- og bruksnummer:

217 476

7217 476

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Waldemar Thranes Gate 32 Brl har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i styreåret 2021/2022 jobbet opp mot Sameiet Waldemar Thranes gate 32 på følgende saker:

Bakgård

Styret har jobbet for utbedring av bakgård, dette tiltaket ble som kjent midlertidig nedstemt på en ekstraordinær generalforsamling i januar 2022.

Bodfordeling

Styret har brukt mye tid på å kartlegge hvilke seksjoner som disponerer hvilke boder, og nærmer seg en rettfærdig bodfordeling. Dette vil styret prøve å få ferdigstilt i styreåret 2022/2023.

Vaktmestertjeneste & trappevask

Styret har brukt endel tid på å komme oss ut av gamle og rotete avtaler med trappevask & vaktmestertjeneste-leverandør, og har landet på en ny leverandør etter flere anbud.

Fiber

Styret har innhentet tilbud på ren fiber fra OBOS OpenNet og hybridfiber fra Telia, og valgt å fremme OBOS OpenNet sitt tilbud til GF 2022. Se vedlegg for mer informasjon.

Taklekkasje

Sameiet har hatt taklekkasje, og styret er i arbeid med å få inn anbud fra ulike aktører for å vedlikeholde dette. Bygningsmasse er en sameie-sak, men styret i borettslaget har stått for arbeidet med å innhente anbud.

Dugnad

Styret har holdt dugnad, der det var flott å se et godt oppmøte. Styret håper på flere gode oppmøter i fremtiden.

Vedlikehold

Styret har utbedret diverse elektriske installasjoner, ettersatt brannsikkerheten og arbeidet for å holde fellesområder ryddige.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 238 492.
Andre inntekter består i hovedsak av nøkkelbestillinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 662 903.
Dette er kr 102 217 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skyldes i hovedsak avregning av fordelingsregnskapet med sameiet. Sameiets årsresultat gikk med overskudd, og borettslagets andel av overskuddet ble tilbakeført mot posten kostnader sameie (felleskostnadene som borettslaget betaler til sameiet).

Resultat

Årets resultat på kr 408 865 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 371 271 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold av bygningen betales gjennom kostnader til Sameiet Waldemar Thranes gate 32.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter betales gjennom kostnader til Sameiet Waldemar Thranes gate 32.

Energikostnader

Energikostnader betales gjennom kostnader til Sameiet Waldemar Thranes gate 32.

Forsikring

Bygningsforsikring betales gjennom kostnader til Sameiet Waldemar Thranes gate 32.

Lån

Waldemar Thranes Gate 32 Brl har to lån i Obos-Banken. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente og løpetid på 28 år. Rentesats pr. 31.12.21: 2,15 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZCOVH-JNVPD-SUTE8-OGW0V-YEBTP-2FMD0



WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 333

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		312 841	271 820	312 841	371 271
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		408 865	482 077	296 880	355 680
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-256 199	-236 878	-256 000	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-94 236	-204 179	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		58 431	41 021	40 880	355 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		371 271	312 841	353 721	726 951
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		382 696	330 880		
Kortsiktig gjeld		-11 425	-18 039		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		371 271	312 841		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 237 212	1 234 236	1 234 000	1 234 000
Andre inntekter	3	1 280	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 238 492	1 234 236	1 234 000	1 234 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 436	-7 978	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-53 738	-52 248	-54 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-3 707	-2 520	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter	9	-2 994	-292	-300	-3 000
Kostnader sameie	17	-569 437	-460 840	-662 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-2 771	-2 680	-8 000	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-662 903	-549 377	-765 120	-702 820
DRIFTSRESULTAT		575 589	684 859	468 880	531 180
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 348	4 709	1 200	2 500
Finanskostnader	12	-169 072	-207 491	-173 200	-178 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-166 724	-202 782	-172 000	-175 500
ÅRSRESULTAT		408 865	482 077	296 880	355 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		408 865	482 077		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	61 517 443	61 517 443
Tomt		30 000 000	30 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	1 001 470	907 234
SUM ANLEGGSMIDLER		92 518 913	92 424 677
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		79	210
Driftskonto OBOS-banken		382 617	330 670
SUM OMLØPSMIDLER		382 696	330 880
SUM EIENDELER		92 901 609	92 755 556
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Opptjent egenkapital		3 129 704	2 720 838
SUM EGENKAPITAL		3 229 704	2 820 838
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 360 480	8 616 679
Borettsinnskudd	15	81 300 000	81 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		89 660 480	89 916 679
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 440	16 430
Leverandørgjeld		0	396
Påløpte renter		985	933
Annen kortsiktig gjeld		0	280
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 425	18 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 901 609	92 755 556
Pantstillelse	16	177 400 000	177 400 000
Garantiansvar	17	7 089	105 805

Oslo, 25.03.2022

Styret i Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag

Kristoffer Breiby /s/

Mattis Adar Ohana Goksøyr /s/

Eva Marie Mæhre Sørung /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	837 972
Lån	396 264
Eiendomsskatt	2 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 237 212

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyrer 2019 - opprydding kto	280
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 280

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820



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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 707
SUM KONSULENTHONORAR	-3 707

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ikke gjennomført noe vedlikehold i år. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet tidligere år er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 994

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-50
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 341
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 771

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Andre renteinntekter	2 269
SUM FINANSINNTEKTER	2 348

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-149 630
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 442
SUM FINANSKOSTNADER	-169 072

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	84 159 171
Korrigert 2018	6 000 000
Avskrevet tidligere år	-259 171
Balkonger 2016	1 617 443
Tomt skilt ut	-30 000 000
SUM BYGNINGER	61 517 443

Gnr.217/bnr.476 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Se også note 8.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-8 167 430
Nedbetalt tidligere	517 461
Nedbetalt i år	228 372
	-7 421 597

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	33 290
Nedbetalt i år	27 827
	-938 883

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 360 480****NOTE: 15****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-81 300 000
------------------	-------------

SUM BORETTSSINNSKUDD **-81 300 000****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 300 000
Pantelån	8 360 480
TOTALT	89 660 480

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 517 443
Tomt	30 000 000
TOTALT	91 517 443



NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 20 deler av Sameiet Waldemar Thranesgate 32.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Waldemar Thranesgate 32 som utgjør kr 7 089.

Selskapets andel i Sameiet Waldemar Thranesgate 32 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Waldemar Thranes gate 32 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

A. Kollektiv fiberavtale

Styret fremmer forslag om oppgradering av kollektiv fiberavtale med OBOS OpenNet med en hastighet på 1000/1000mb til en pris på 209 kroner per seksjon per måned. Det er potensielt mye å spare, da f.eks. dagens pris fra konkurrenten Telia på *privat* avtale med kun 100/10mb er hele 749 kroner per måned. Styret har også vurdert tilbud fra konkurrenten Telia på kollektiv hybridfiber, men Telia tilbyr ikke oppgradering av infrastruktur og gir ikke samme stabilitet som gjennom egne fiberlinjer. Tilbudet fra OBOS OpenNet avhenger av at minst en av nabogårdene også takker ja til tilbudet, da det må være minst 40-50 enheter for at OBOS dekker 100 % av investeringen på ny fiber-infrastruktur til en cirka verdi på 10 000 NOK per leilighet. Se vedlegg for begge anbud (Vedlegg 1 & 2).

Forslag til vedtak

Borettslagets generalforsamling gir styret fullmakt til å fremme forslaget om Kollektiv Fiberavtale med OBOS OpenNet i sameiets årsmøte **og stemme for**. I tilfelle nabogårdene ikke går for avtalen får heller ikke vi OBOS OpenNet, i så tilfelle har styret fullmakt til å gå for Telia Hybridfiber som en god nummer to.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for. Dagens økonomi tillater at borettslaget går inn for kollektiv avtale uten økning av fellesutgifter i denne omgang.

B. Utbedring av bakgård

Det er kommet inn forslag om ny avstemming om utbedring av bakgård da tilskuddet fra OBOS Uterom på 30.000 NOK vil bortfalle om ikke utbedring gjennomføres i år. Prosjektramme på 1.300.000 NOK vil innebære en totalutbedring av uteområdet med to plattinger/sitteområder, sykkelparkering med tak, skjult søppelhåndtering og friske planter som krever lite vedlikehold. Se vedlegg for tegninger og tilbud fra anleggsgartner Tor Smaaland (Vedlegg 3). Flere andelseiere ytret etter sist avstemming at det var uklart hva prosjektkostnadene ville være per seksjon; beregninger gjort av forretningsfører i sameiet har resultert i 200 kroner per seksjon per måned, men for borettslagets andelseiere vil dette dekkes inn uten økning av fellesutgifter. Styret antar at utbedringen både øker bostandard og eiendomsverdi, slik at det potensielt gir mer verdistigning enn investeringen.

Forslag til vedtak

Borettslagets generalforsamling gir styret fullmakt til å fremme forslaget om utbedring av bakgård med anleggsgartner Tor Smaaland i sameiets årsmøte **og stemme for**.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for.

C. Utskiftning av port i portrom med dør

Det har blitt fremmet et forslag om å skifte ut porten i portrommet med en solid dør for å redusere trafikkstøy inn i bakgården. Det har ikke blitt hentet inn anbud, men styret vil sjekke interessen blant andelseierne først.

Forslag til vedtak

Borettslagets årsmøte gir styret fullmakt til å fremme forslaget om å skifte ut port i portrom med solid dør om sameiet får tillatelse fra Byantikvaren **og stemme for**.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for.

D. Fjerning av varmepumpe i portrom

Det har vært fremmet forslag om at næringsseksjonen må få fjernet varmepumpen i portrommet. Denne har trolig vært satt opp i sin tid uten tillatelse da alle endringer på fasade som er synlige fra gaten er søknadspliktig til Byantikvaren. Begrunnelse for å få denne fjernet er sjenerende støy vinterstid og det estetiske førsteinntrykket i portrommet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at borettslagets årsmøte gir styret fullmakt til å fremme forslaget, **og stemme for**, om å få eier av næringsseksjon til å fjerne varmepumpen som er festet på Sameiets bygningsmasse og selv stå for å finne en annen løsning for oppvarming i sin seksjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for.

E. Endring av vedtekter

Vedtektene i Sameiet inneholder noen elementer som ikke samsvarer med sameieloven, og styret ønsker derfor å rette opp i dette for å unngå misforståelser og fremtidige konflikter. Enkelte punkter i vedtektene er allerede dekket av sameieloven og styret ønsker derfor å endre teksten slik at vedtekter og lov samsvarer. Og for å imøtekomme loven som spesifiserer i §49 at [...] Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.] Styret foreslår derfor at §20, punkt 1 og 3 endres:

«§20 Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiets eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlig.
2. Endring av vedtektene.



3. Vedtak som nevnt i 11 tredje ledd. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.»

Det foreslås at det endres slik at det følger loven:

«§20 Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. *Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.*
2. Endring av vedtektene.
3. *Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.*

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.»

Forslag til vedtak:

Borettslagets generalforsamling gir styret fullmakt til å fremme forslaget om vedtektsendring i sameiets årsmøte **og stemme for**.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å stemme for.

F. Utkjøp av kjellerareal under næringsseksjoner

Christer Kralik, eier av næringsseksjonene ønsker å komme med følgende forslag for utkjøp av kjellerboden under gatekjøkkenet:

«Bodarealet under gatekjøkkenet seksjoneres inn i næringsseksjonen i første etasje. Det søkes plan og bygg om tillatelse. Søknad om seksjonering sendes kartverket. Enheten skal bygges opp etter gjeldene forskrifter som brannsikring, rømningsveier, ventilasjon etc. Alle kostnader til takstmann og advokat ifm seksjoneringen tar jeg. Vegger, etasjeskiller og fasade som hører til enheten har jeg vedlikeholdsansvaret for. I tillegg ønsker jeg å utbedre følgende: Vifte på tak til ventilasjonen fra gatekjøkkenet byttes til en mer stillegående modell. Luftaggregatet i portrommet fjernes og evt ny enhet etableres i rom under (der varmtvannsbereder er). Formålet til den lille delen i 1 etg og kjellersarealet er en liten vinbar, pub eller lignende. Dette vil øke populariteten i området, da det er noe avstand til nærmeste skjenkested.

Utkjøpssum kr 200 000. Håper beboere i sameiet og borettslag ser alle fordelene i tilbudet."

Forslag til vedtak

Christer Kralik, eier av næringsseksjonene, gis anledning til utkjøp av kjellerareal for utkjøpssum kr 200 000.

Styrets innstilling:

Styret vil informere andelseierne saksgangen ved et eventuelt salg av fellesareal, og informere om saksgangen hittil. Christer er styreleder i sameiet per dags dato, men hans verv vil være på valg i år. Christer startet arbeidet, utgraving av kjeller, tidligere i år uten å søke styret for å kjøpe ut det som er fellesareal. Styret fikk satt arbeidet på pause og hentet inn takstmann som vurderte verdien av kjellerrom til kr 508 333 for under seksjon 1 og kr 333 250 for under seksjon 2 (vedlegg 4).

Styret vil ikke kommentere størrelsesordenen på Christer sitt tilbud, men noterer at tilbudet er lavere enn verdivurderingen som er basert på den fremtidige gevinsten. Det er fremdeles slik at arealet kun er av potensiell verdi for næringsseksjonene, da de ligger rett under. Dette gjør saken noe vanskeligere enn hvis det f.eks. var et mer tilgjengelig loftareal.

Hvis generalforsamlingen stemmer for, så vil styret påse at borettslagets interesser, gjennom sameiets interesser, blir ivaretatt ved at en erfaren seksjoneringsadvokat ser på hvordan sameiet sikres mot potensielle bakdeler som kan spise opp fortjenesten. Takstmannen nevnte f.eks. at det normalt er sameiet som har ansvar for bygningsmasse, men at dette ansvaret kan overføres til kjøper i en kjøpskontrakt, osv.

Styret er delt i saken og anser seg som inhabil til å komme med en innstilling da vi har sittet i møter og har et forhold til Christer som styreleder i sameiet.

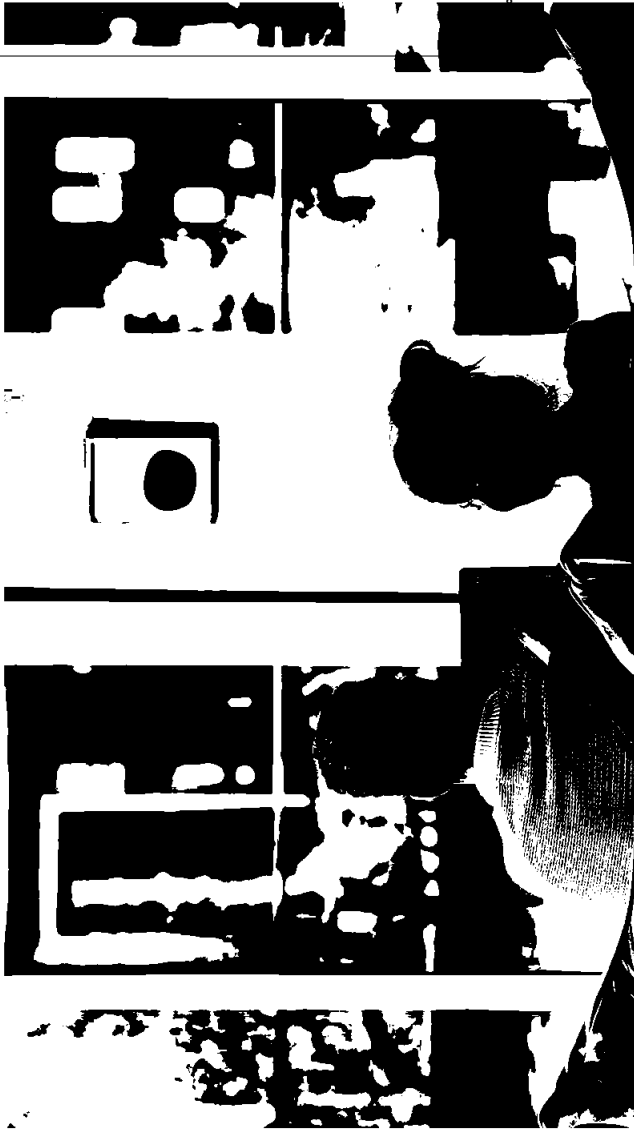


Etablering av fibernett Bredbånd og TV- tjenester



Innhold

- Internetthastighet 1000/1000 Mbit/s til alle leiligheter
- Prisen er fast i avtaleperioden
- OBOS OpenNet bygger nytt høyhastighets fibernett
- OpenNet dekker etableringskostnaden



Belastes boligselskapet med totalt kr. 209,- per måned / per leilighet

TV valgfritt. Private abonnement tegnes av de husstandene som ønsker



100% fibernett

- OBOS OpenNet bygger 100% fibernett
- Egen dedikert fiberlinje helt inn i stua
- Høy hastighet i kollektiv avtale – beboerne slipper å betale ekstra for privat oppgradering
- Mer enn nok fart for hjemmekontor, gaming og streaming samtidig
- Utstyr og tjenester som følger med: fibermodem, trådløs rødløs ruter og internett



eero 6 – vår nyeste ruter

- Vår nyeste trådløse ruter eero 6 til alle leiligheter
- WiFi 6 - god dekning og hastigheter opp mot 1000 Mbit/s
- Kan enkelt utvides med flere enheter til mesh-nettverk



Valgfri TV – private abonnement og korte bindingstider



- Hos oss kan du selv velge blant flere TV-leverandører, eller du kan velge å ikke ha TV i det hele tatt
- Info - samarbeidspartnere på vår nettside obosopennet.no/tv
- Tradisjonelle pakker med dekoder og strømmeabonnement via app tilgjengelig
- Vi tilbyr også kollektive TV-avtaler

Privat abonnement og korte bindingstider

RiksTV

Favoritter: 199,-
Basis: 299,-
Rikspakken: 399,-

En pris, TV 4 steder (hytta, båten, soverommet osv.) Gjelder Basis og Rikspakken

Rikspakken inkluderer HBO Max og Paramount +

riks.tv/no/oi

allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Mini: 229,-
Basis: 329,-

Basis inkluderer Viaplay og Paramount+

allente.no/tv-via-fiber/obosopennet/

strim

Strømmetjeneste

Litt: 199,-
Mye: 349,-
Mest: 399,-

10% rabatt for medlemmer av OBOS

Prøv Strim gratis i 2 måneder

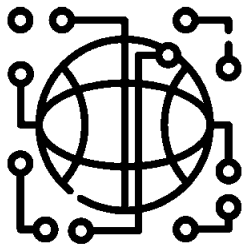
Abonnement for deg som ikke vil ha dekoder

strim.no/

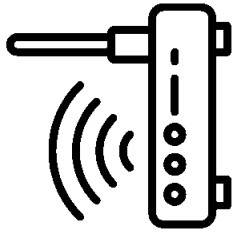
Priser og kampanjer endres fortløpende. Se obosopennet.no/tv for oppdaterte



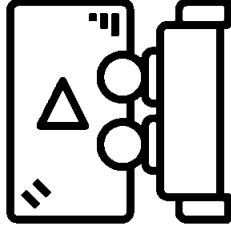
Oppsummert



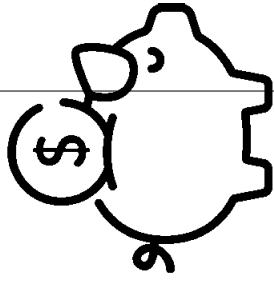
- Kollektiv internett 1000/1000 Mbit/s til alle leiligheter
- Totalt 209,- per måned per leilighet inkl. mva.



- eero 6, vår nyeste wifi- ruter til alle leiligheter
- Kan enkelt utvides med flere enheter til mesh-nettverk



- TV- abonnement er valgfritt
- Husstandene kan velge mellom flere forskjellige pakker fra våre partnere



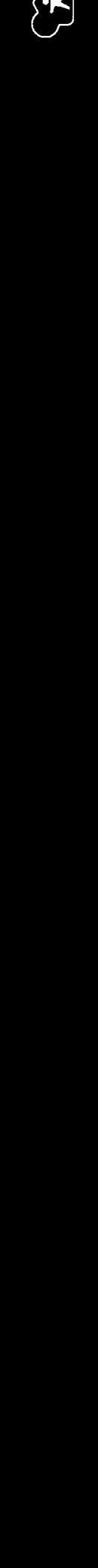
- Prisen er fast i avtaleperioden på 60 mnd
- OBOS OpenNet og hele etableringskostnadene



Kundeservice



- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser
- Alle som behøver det får hjelp med nytt utstyr og oppfølging
- Dedikert prosjektleder under hele prosessen
- Vi er tilgjengelig på telefon, e-post og chat!
- Oppdatert informasjonsside for hvert enkelt borettslag
- Døgnbemannet driftssenter, overvåking og utrykning tilgjengelig for styret/nøkkelperson i boligselskapet





Se video for kort presentasjon

<https://obosopennet.no/>



TILBUD FRA TELIA

Til Waldemar Thranes gate 32, Sameie
v/ Mattis Goksøyr





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 1000/500**
- **Service og vedlikehold**
- **Modem/Router**
- **Trygg på Nett**
- **Individuell TV**
- **Eablering av Docsis 3.1**

Fellesavtalen inkluderer 1000/500 Mbps – TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:

199,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 199,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 399,- / MND

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3+2 år, partene kan etter invitasjon fra kunde gjennomføre statusmøte etter 3 år, for markedstilpassing av avtalens innhold iht. markedsutviklingen. Boligselskapet kan innhente skriftlig tilbud på tilsvarende tjenester og fremlegge for Telia - Dersom Telia ikke kan tilpasse avtalens innhold og pris i iht til markedet, vil boligselskapet kunne fristilles fra avtalen med 3 mnd skriftlig oppsigelse.
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet er gyldig til 30.06.2022.
- Kommer ny node i Waldemar Thranes gate 34 med fiber i skjøteboks i kum utenfor 34. Kabel mellom 32 og 34 må byttes til ny Qr 540. Internt bytte av avgrenere, forsterker, kontakter, konnektorer etc. 230v og jording. Gjenbruk på dropp, avgrenere kabler.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Tommy Pedersen
Salgssjef nye kunder
Telia Norge AS

VEDLEGG:

Produktark



Brønnøysundregistrene er et offentlig foretak som er etablert i 1997. Foretakets hovedoppgave er å tilby tjenester til brukere av offentlige registre og til andre som har behov for slike tjenester. Foretakets virksomhet er regulert av lov om offentlige registre og lov om offentlige foretak.



NORGES STØRSTE UTFORDRER

Brønnøysundregistrene er et offentlig foretak som er etablert i 1997. Foretakets hovedoppgave er å tilby tjenester til brukere av offentlige registre og til andre som har behov for slike tjenester. Foretakets virksomhet er regulert av lov om offentlige registre og lov om offentlige foretak.

Brønnøysundregistrene er et offentlig foretak som er etablert i 1997. Foretakets hovedoppgave er å tilby tjenester til brukere av offentlige registre og til andre som har behov for slike tjenester. Foretakets virksomhet er regulert av lov om offentlige registre og lov om offentlige foretak.

Brønnøysundregistrene er et offentlig foretak som er etablert i 1997. Foretakets hovedoppgave er å tilby tjenester til brukere av offentlige registre og til andre som har behov for slike tjenester. Foretakets virksomhet er regulert av lov om offentlige registre og lov om offentlige foretak.



Brønnøysundregistrene er en del av Telia Norge AS

TV OG STRØMMING

Få tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingstilbud. Du kan velge mellom ulike pakker og tilleggsfunksjoner som kan tilpasses dine behov. Du kan også velge å leie utrustning som fjernsyn og dekoder. Du kan også velge å leie en smart TV. Du kan også velge å leie en smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll og smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll.



INTERNETT

Velg mellom ulike pakker og tilleggsfunksjoner som kan tilpasses dine behov. Du kan også velge å leie utrustning som modem og wifi-utstyr. Du kan også velge å leie en smart TV. Du kan også velge å leie en smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll og smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll.

SMARTE HJEM

Velg mellom ulike pakker og tilleggsfunksjoner som kan tilpasses dine behov. Du kan også velge å leie utrustning som smarte lys og smarte plugger. Du kan også velge å leie en smart TV. Du kan også velge å leie en smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll og smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll.



MOBIL

Velg mellom ulike pakker og tilleggsfunksjoner som kan tilpasses dine behov. Du kan også velge å leie utrustning som mobiltelefon og smarte plugger. Du kan også velge å leie en smart TV. Du kan også velge å leie en smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll. Du kan også velge å leie en smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll og smart fjernsynsramme med smart TV og smart fjernkontroll.



Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer. Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.



TV OG STRØMMING

Få tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer. Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.

Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer. Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.



TELIA BOX

Telia Box er et smart TV- og strømmingsabonnement som gir deg tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.

Med Telia Box får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer. Med Telia Box får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.



4K

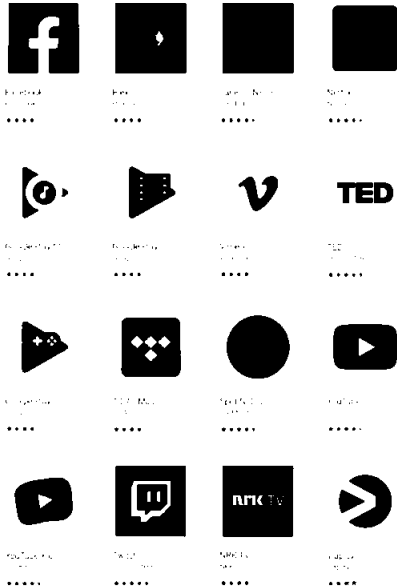


Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.

- ✓ Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.
- ✓ Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.
- ✓ Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.
- ✓ Med Telia TV og Strømming får du tilgang til Norges mest fleksible og innholdsrike TV- og strømmingsabonnementer.



Nettjenester som er tilgjengelige på Telia box er tilgjengelige på Telia box. Netfli*, YouTube, Viaplay og NRK TV er tilgjengelige på Telia box.



TUSENVIS AV APPER

Nettjenester som er tilgjengelige på Telia box er tilgjengelige på Telia box. Netfli*, YouTube, Viaplay og NRK TV er tilgjengelige på Telia box.

Appen Radioplayer er også forhåndsinstallert på Telia box. Netfli*, YouTube, Viaplay og NRK TV er tilgjengelige på Telia box.

* Forutsetter Netflix-abonnement

HVOR DU VIL OG NÅR DU VIL

Nettjenester som er tilgjengelige på Telia box er tilgjengelige på Telia box. Netfli*, YouTube, Viaplay og NRK TV er tilgjengelige på Telia box.

Nettjenester som er tilgjengelige på Telia box er tilgjengelige på Telia box. Netfli*, YouTube, Viaplay og NRK TV er tilgjengelige på Telia box.

Nettjenester som er tilgjengelige på Telia box er tilgjengelige på Telia box.

- ✓ Netfli* og YouTube
- ✓ Amazon Prime Video
- ✓ Apple TV+
- ✓ Disney+
- ✓ HBO Max
- ✓ Netflix
- ✓ Spotify





Nettverkstjenester og tjenester tilgjengelige i Norge og i utlandet

INTERNETT

Uansett hvor du bor, om du er en eller fler, kan du være med på å sikre at alle har tilgang til internett. Det er en av våre viktigste oppgaver.

Nettverkstjenester

Nettverkstjenestene våre er tilgjengelige i Norge og i utlandet. Dette betyr at du kan bruke internett hvor du er.

Nettverkstjenester tilgjengelige i Norge

Nettverkstjenestene våre er tilgjengelige i Norge og i utlandet. Dette betyr at du kan bruke internett hvor du er.

Nettverkstjenester tilgjengelige i utlandet

For deg som vil bruke internett flere steder, kan du bruke våre nettverkstjenester i utlandet.

Nettverkstjenestene våre er tilgjengelige i Norge og i utlandet. Dette betyr at du kan bruke internett hvor du er.



INKLUDERT I TELIA-NETTET

Nettverkstjenester

✓ **Nettverkstjenester**
Nettverkstjenestene våre er tilgjengelige i Norge og i utlandet med nyeste wifi-standard.

✓ **Nettverkstjenester tilgjengelige i Norge**
Nettverkstjenestene våre er tilgjengelige i Norge og i utlandet. Dette betyr at du kan bruke internett hvor du er.

✓ **Nettverkstjenester tilgjengelige i utlandet**
Nettverkstjenestene våre er tilgjengelige i Norge og i utlandet. Dette betyr at du kan bruke internett hvor du er.





Brønnøysundregistrene er medlem i Telia Norge AS. Dette innebærer at vi har tilgang til Telias bredde og kompetanse innenfor nettsikkerhet og sikkerhet for våre kunder.

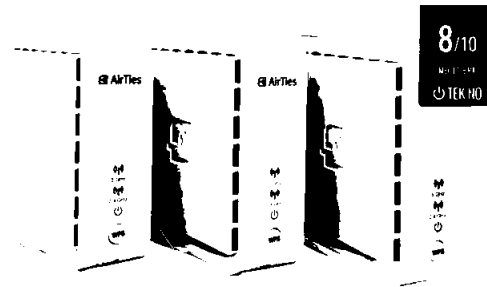
WIFIX-PAKKEN

Wifix-pakken sikrer 100% trådløs dekning og bedre wifi i alle rom.

Pakken består av tre wifi-enheter som kun er 9x10 cm store. Hovedenheten kobles til ruterens ethernet-port for bedre wifi er størst.

- ✓ Full wifi-dekning i alle rom
- ✓ 100% trådløs dekning
- ✓ Bedre wifi i alle rom

Les mer og bestill på telia.no/wifix



VÅR BESTE WIFI-LØSNING

TRYGG PÅ NETT

Brønnøysundregistrene er medlem i Telia Norge AS. Dette innebærer at vi har tilgang til Telias bredde og kompetanse innenfor nettsikkerhet og sikkerhet for våre kunder.

Brønnøysundregistrene er medlem i Telia Norge AS.

- ✓ 100% trådløs dekning
- ✓ Bedre wifi i alle rom
- ✓ 100% trådløs dekning
- ✓ Bedre wifi i alle rom

Brønnøysundregistrene er medlem i Telia Norge AS. Dette innebærer at vi har tilgang til Telias bredde og kompetanse innenfor nettsikkerhet og sikkerhet for våre kunder.





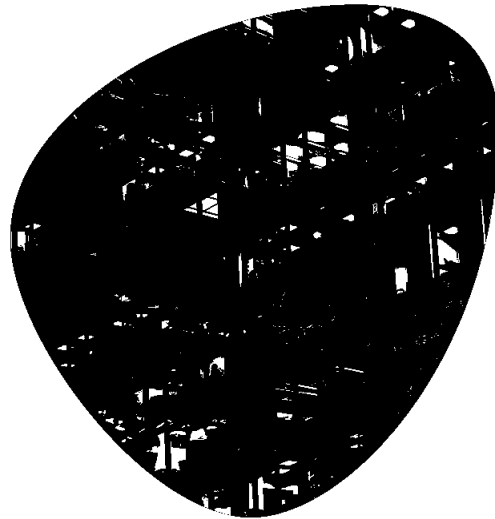
Brønnøysundregistrene er et offentlig foretak som er etablert i 1997. Foretakets hovedformål er å tilby tjenester til brukere av offentlige registre og til andre interesserte parter. Foretakets virksomhet er regulert av lov om offentlige registre og lov om offentlige foretak.

5G – FREMTIDENS NETTVERK

5G-nettet er det mest avanserte mobilnettverket som finnes i Norge. Det gir høyere hastighet og bedre dekning enn tidligere generasjoner. Dette betyr at du kan laste ned og laste opp data mye raskere, og du kan bruke mobilen din til mer enn bare å ringe og sende SMS-er.

5G-nettet er også viktig for næringslivet. Det gir bedrifter mulighet til å bruke data til å optimere produksjonen sin, og det gir også mulighet til å tilby nye tjenester til kundene sine. Dette betyr at 5G-nettet er viktig for å sikre at Norge er konkurransedyktig på globalt nivå.

5G-nettet er også viktig for helsevesenet. Det gir helsevesenet mulighet til å bruke data til å overvåke pasienter på avstand, og det gir også mulighet til å tilby nye tjenester til pasientene sine. Dette betyr at 5G-nettet er viktig for å sikre at Norge er konkurransedyktig på globalt nivå.



SAMLE MER, FÅ MER

Med 5G-nettet får du mer enn bare høyere hastighet og bedre dekning. Du får også flere fordeler som du kanskje ikke er klar over.

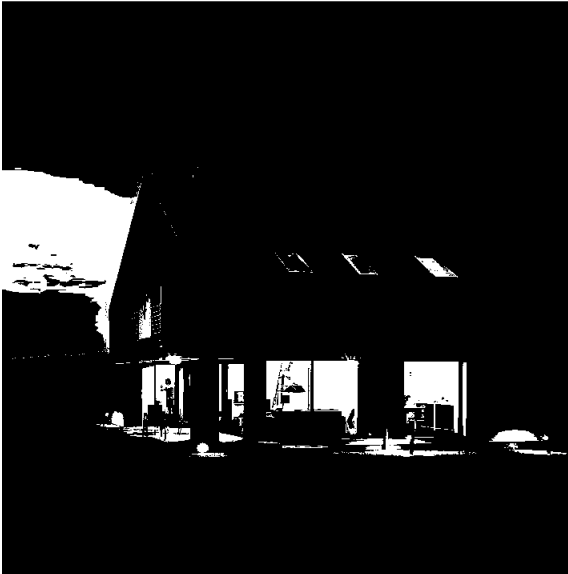
Ekstra data hver måned
Du får automatisk ekstra data hver måned. Hvor mye ekstra data du får, avhenger av hvilken abonnementstype du har. Dette betyr at du kan bruke mobilen din til mer enn bare å ringe og sende SMS-er.

10 ekstra TV-poeng
Du får 10 ekstra TV-poeng. Disse kan du bruke til å velge inn flere kanaler og tjenester på TV. Dette betyr at du kan se mer av det du liker best.

2 x 12 timer gratis nettilgang hjemme
Hvis internettet hjemme går ned, gir vi deg 2 x 12 timer gratis nettilgang hjemme. Dette betyr at du kan bruke mobilen din til å surfe på nettet uten å bruke opp data. Dette er en fantastisk fordel som du kanskje ikke er klar over.



Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.



SMARTE HJEM

Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

Blant de mest populære tjenestene finner du:

- ✓ Smarte løsninger
- ✓ Smarte løsninger
- ✓ Smarte løsninger

Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

LØSNINGER

Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

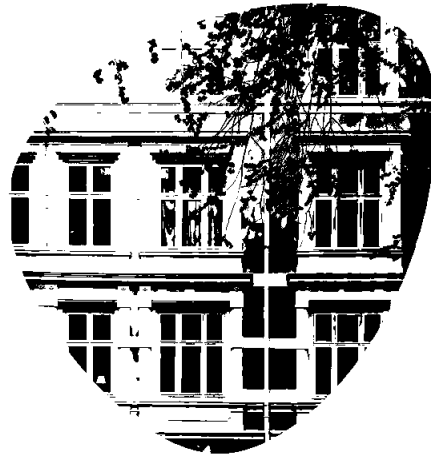
Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

Smarte løsninger

I tillegg til fleksible løsninger for TV og internett, tilbyr vi også smarte løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

Kontakt oss på 21900730 eller på vår nettside.



VI ER HER FOR DEG

Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

Brønnøysundregistrene tilbyr en rekke tjenester og løsninger som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift. Vi har et bredt utvalg av tjenester og løsninger som kan hjelpe deg med å administrere virksomheten din, og som kan gjøre livet lettere for deg og din bedrift.

Ring oss på 924 05 050 eller på vår nettside.

Te H-03/20



Små Landskap AS,
Dyrhusbakken 26b, 1392 VETTRE
t: +47 92 02 28 30
e: tor@smalandskap.no
url: www.smalandskap.no
Org. nr: 998 489 857

Sameiet Waldemar Thranes gt 23
Att: styreleder Mattis Goksøyr

Vettre 18. november 2021

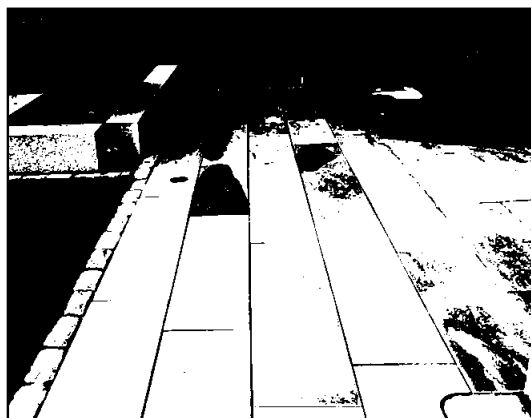
En ny bakgård

Jeg viser til henvendelsen av 19. oktober d.å., samt etterfølgende befaring 4. november med oppmåling og enkle geotekniske undersøkelser, og dernest etterfølgende mailutveksling.

I det følgende redegjøres slik avtalt for objektivt fortolkbare praktikaliteter ift. anlegningen. Tilknyttet denne foreligger fire tegninger/skisseunderlag samt kostnadsoverslag/tilbud.

Etterfølgende brukerundersøkelsen i regi av styrets leser og egne fagvurderinger, er følgende overordnede prinsipper for innhold, arealdisposisjon og utformingen fulgt:

1. Overvann fra takrennedløp føres til fordroyning/infiltrasjon/basseng. Hensikten er å bremse vannets løp ved styrtnedbør mot hovedsluk/kommunalt overvannsnett såvidt lenge at toppbelastning av overvann fra kommunal gategrunn har passert.
2. Minimalisere all eksport av oppgravingsmasser. Bygge på eksisterende grunn.
3. I så stor grad som mulig tilføre blomstrende, duftende og frodige vegetasjonsarealer innenfor rammen av egeninitiert drift.
4. Tilrettelegge for dyrking av matplanter (urbant landbruk)
5. Tilrettelegge for trygge og hyggelige sittearealer og barns lek
6. Forordne sykkelparkering
7. Forordne ryddighet i avfallskasser



Asfaltflater

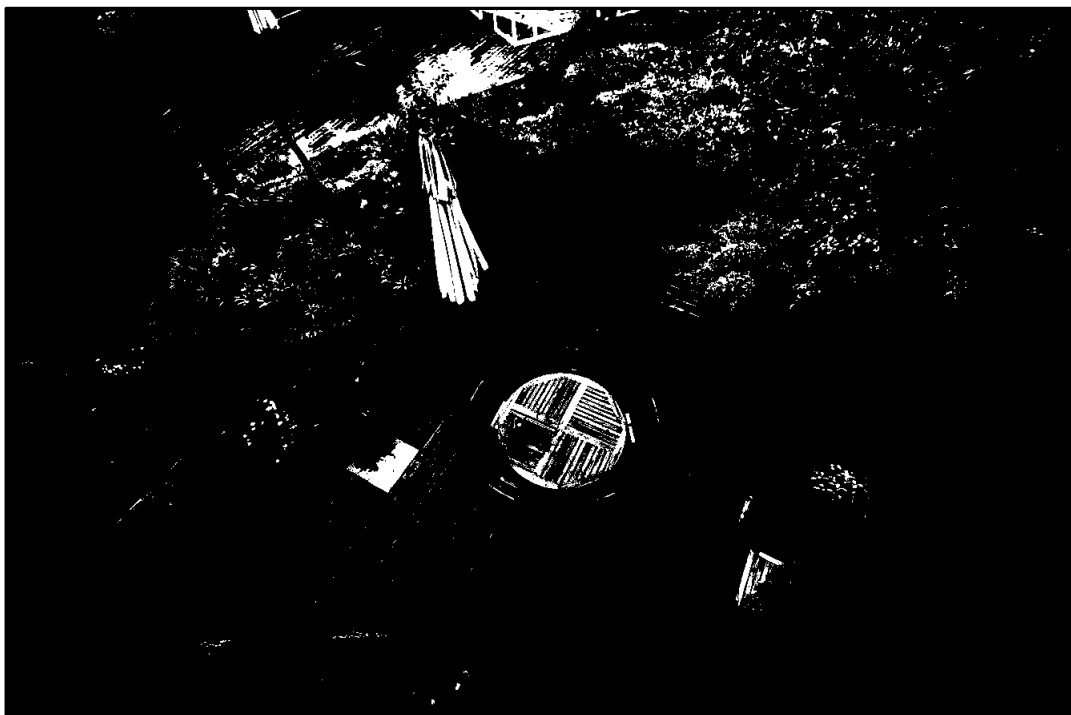
Eksisterende asfalt avrettes med 0-16 mm pukkk og reasfalteres med 40mm Agb 8 i eksisterende fall.

Alternativt avrettes asfalt med 0-16mm pukkk og avdekkes av 30mm kalibrert Oppdal skifer i 30 cm bredder og fallende lengder.

Valg her er et budsjettspørsmål (s.d.).

Asfalt fra arealer som rives opp og erstattes med plantinger, deponeres mellom bjelkelaget til tregulvet.

Eventuelle overskytende asfalmengder (spesialavfall) leveres deponi.



Treguly

28 x 120 mm impregnert furu terrassebord skrudd med 55 mm Esseve terrasseskrue mot 48x148 mm impregnert c/c 60 cm bjelkelag lagt rett på og høydejustert mot eksisterende asfaltlag som anses stabilt etter x antall tiår.

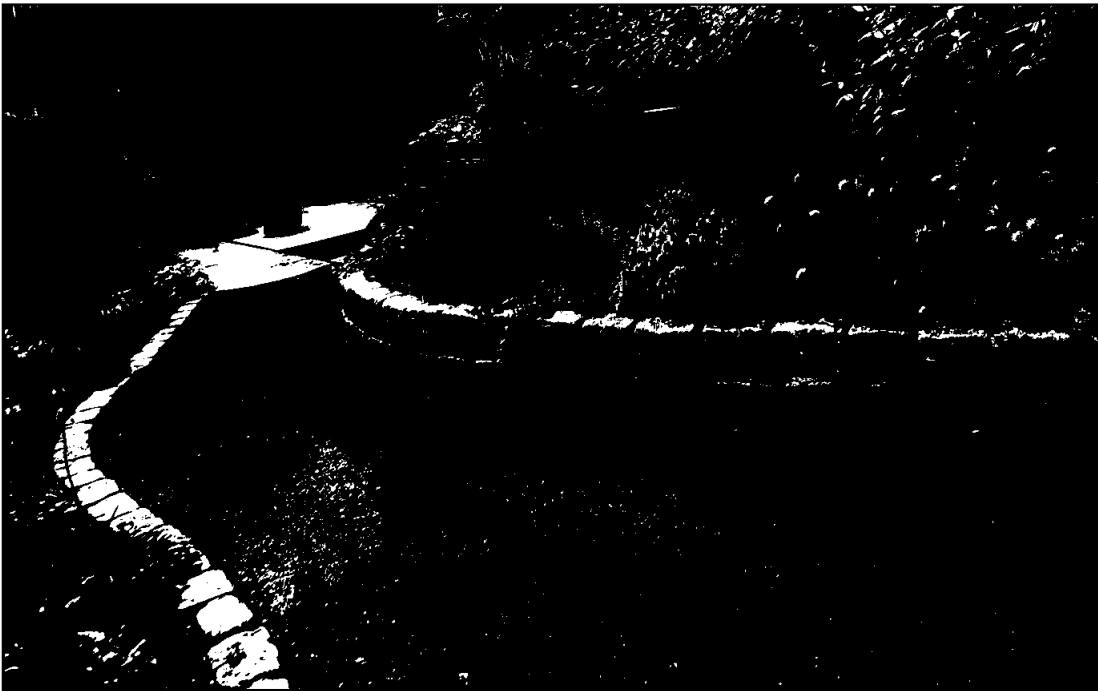
Terrassene gir plass til to runde bord m/fire stoler (høyre side sett fra Wdm Thranes gate) og et rekatangulært bord med 8 stoler (til venstre). Tregulvene passer også godt til barns lek med flyttbare leker

Tregulvene rengjøres (spyles) og oljes årlig med Gjeco oljebeis fagekode «Honning».

Kanter

Slitt storgatestein (gjenbruk) settes i betong/ensidig forskalling fra asfalt-/skifernivå i høyde 15 cm (mot tregulv) stigende til 45-50 cm mot sluk/senterareal.

Denne avkantingen er gjennomgående for hele anlegget



Fordrøyning overvann/jord

Vann fra takrennedløp føres til de to sentrale plantefeltene. Vannet følger slisset 85 mm drensrør lagt i slynger i 10 cm tykt lag 4-8 mm pukk overdekket av 10-40 cm 20mm «Toppjord» fra Oslo Kompost.

Overskuddsvann etter fordrøyning i høyre plantefelt (sett fra Wdm. Thranse gate) følger åpen renne av smågatestein satt i betong mot hovedsluk.

Overskuddsvann etter fordrøyning i venstre plantefelt, fordrøyes ytterligere i et lite vannbasseng før det når hovedsluk. Vannbassenget vil følgelig kun være vannfylt ved nedbør. Vanndybde overstiger ikke Brønnlovens avgrensninger (20 cm).

Beplantninger

Det er valgt storbladete, skyggetålende slekter/arter av stauder i regnbedarealer med 50% tettere planting enn gitte anbefalinger for å raskest mulig etablere et fulldekkende og lite vedlikeholds-krevende resultat.



I øvrige vegetasjonsarealer er det lagt vekk på samplantinger av stauder, små og større busker samt fire mindre trær.

Sykkelparkering

Det bygges et enkelt, tretakdekket skur av trykkimpregnert 36 x 48 mm spilemateriale og skyvedører. Skuret oljebeises i fargekode Stølsbrun. Asfaltgulvet rengjøres og beholdes.

Avfallsareal

Søppelkassene skjules av to omramminger med trykkimpregnerte spilevegger og skyvedører. Asfaltgulvet rengjøres og beholdes.

Vanningsanlegg

I framtiden må det forventes lengre tørkeperioder like meget som lengre nedbørsperioder med styrt nedbør. Uten vanningsanlegg, vil vegetasjonsarealene aldri fungere som forutsatt. Vanningens styres av enkel computer med App/Bluetooth («Rainbird»).

Kostnader (Med forbehold om endring i råvarepriser. Alle summer eks. mva.)

Arbeidstimer etc.

Rigg/nedrigg	r.s.	10 400.-
Maskinleie hjullaster 1 uke		13 000.-
Maskinleie minigraver 2 uker		24 000.-
Arbeidskraft 240 timer á 1800		432 000.-
Logistikk 40 timer á 800.-		32 000.-
Deponikost	r.s.	15 000.-

Materiel

Løsmasser o.l.

32 kbm jord á kr: 600.-	19 200.-
4-8mm pukk: 8 kbm á kr: 500.-	4 000.-
B20-betong: 205 sekker á kr: 96.-	19 680.-

Steinprodukter

Storgatestein: 9 kvm á kr: 1 665.-	14 985.-
Smågatestein: 3 kvm á kr: 1 100.-	3 300.-

Asfalt

60 kvm inkl. oppretting	21 000
-------------------------	--------

Trevirke (gulv)

28x120 = 520 lm á 29.-	15 080.-
48 x 148 = 120 lm á 79	9 480.-

Trevirke (sykkelskur)

200 lm 19 x123 imp tak á 65.-	13 000.-
180 lm 36 x 48 imp dører á 42.-	7 560.-

Trevirke (søppelareal)

240 lm 36 x 48 imp vegger á 42.-	10 080.-
40 lm 73 x 73 imp á 147.-	5 880.-

Trevirke espaljer

200 lm 36 x 48 imp spiler á 42	8 400
20 lm 73x73 mp stolpe á 147.-	940.-

**Annet**

Skruer, beslag, skinner, sko r.s.	13 000.-
Stål avrenning: r.s kr:	10 000.-
40 lm slisset drepsrør/bend/skjøt r.s.	4 000.-
Forskallingsplater r.s.	5 000.-
Armeringsjern r.s.	5 000

Beplantning

4 gode trær á kr: 5 000.-	20 000.-
130 kvm planting fordelt:	
65 kvm stauder (regnbed) á 1 320	85 800.-
65 kvm busker á 1600	104 000.-

Vanningsanlegg 32 000

Sum 957 785.-

Alternativ til asfalt

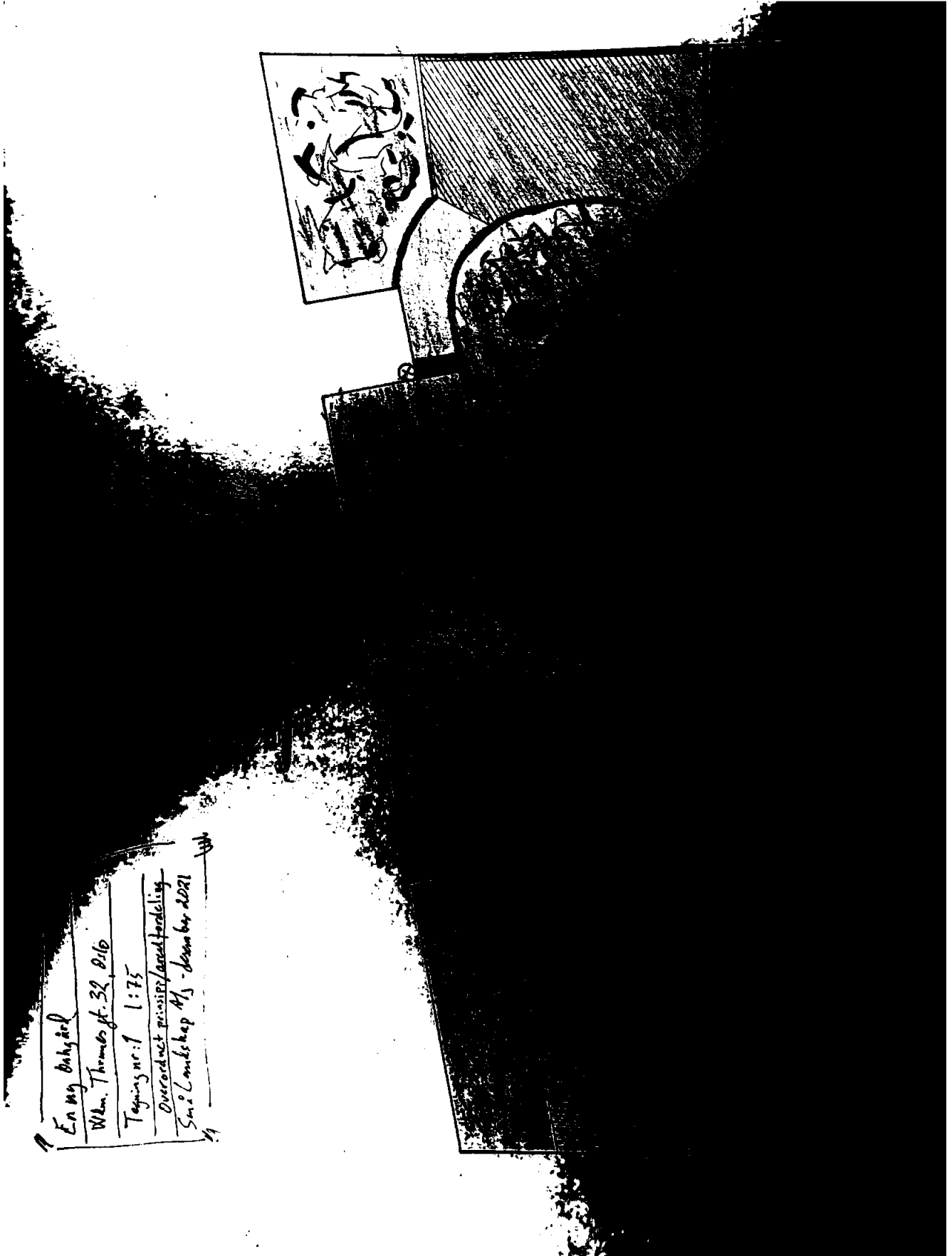
60 kvm kalibrert 25 mm tykk Oppdal skifer i 30 cm bredder/ fallende lengder á kr: 1780.-	106 800.-
Justering høyder/montering 80 timer á kr: 1 300.-	104 000.-

Jeg håper styret finner framlegget, tekster og skisser interessant, kanskje en dog forlokkende, og godt nok forklarende. Jeg stiller meg selvfølgelig til rådighet for ytterligere forklaringer/beskrivelser. Orginaltegninger overleveres styrets leder så snart som mulig.

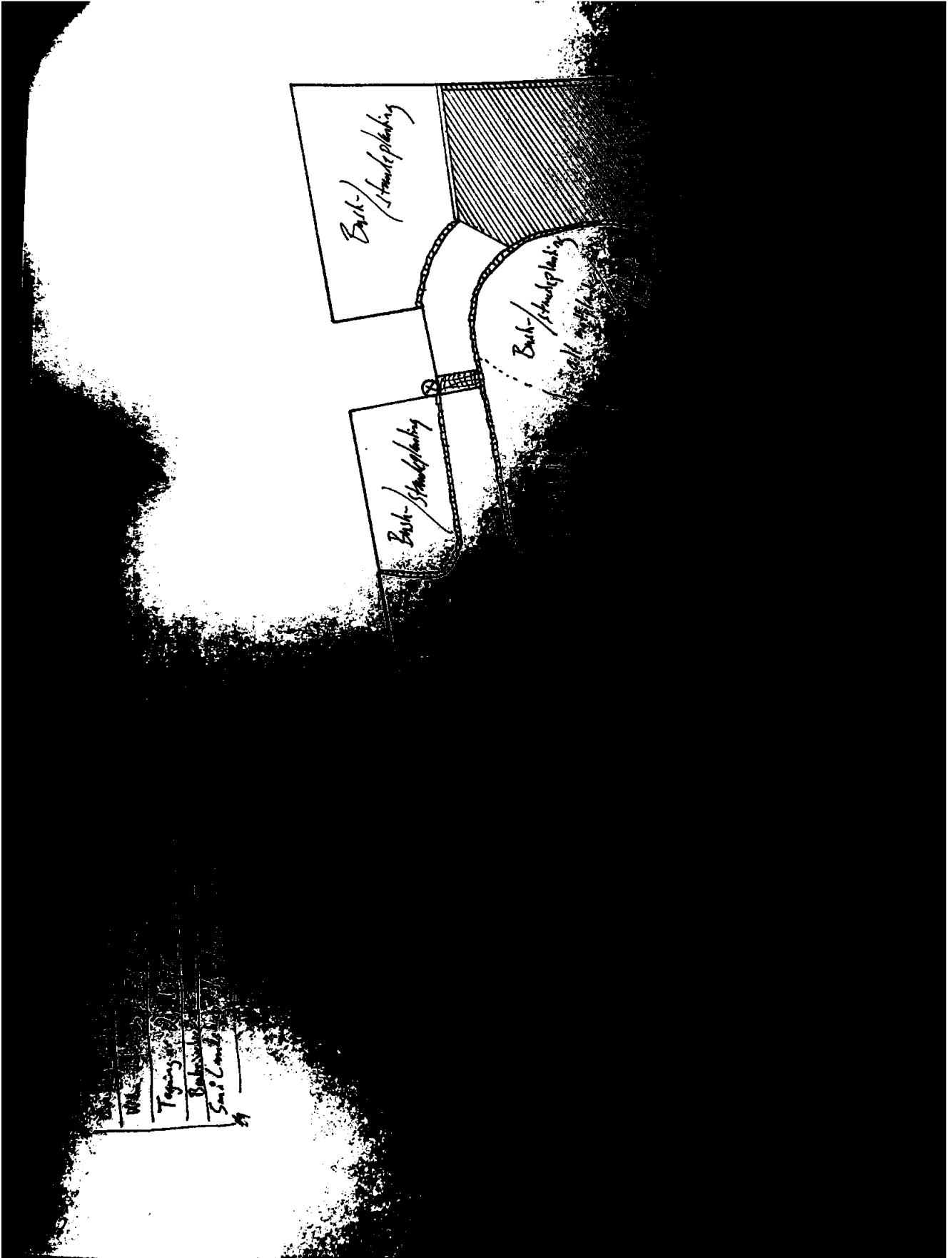
Alt godt
Med vennlig hilsen,

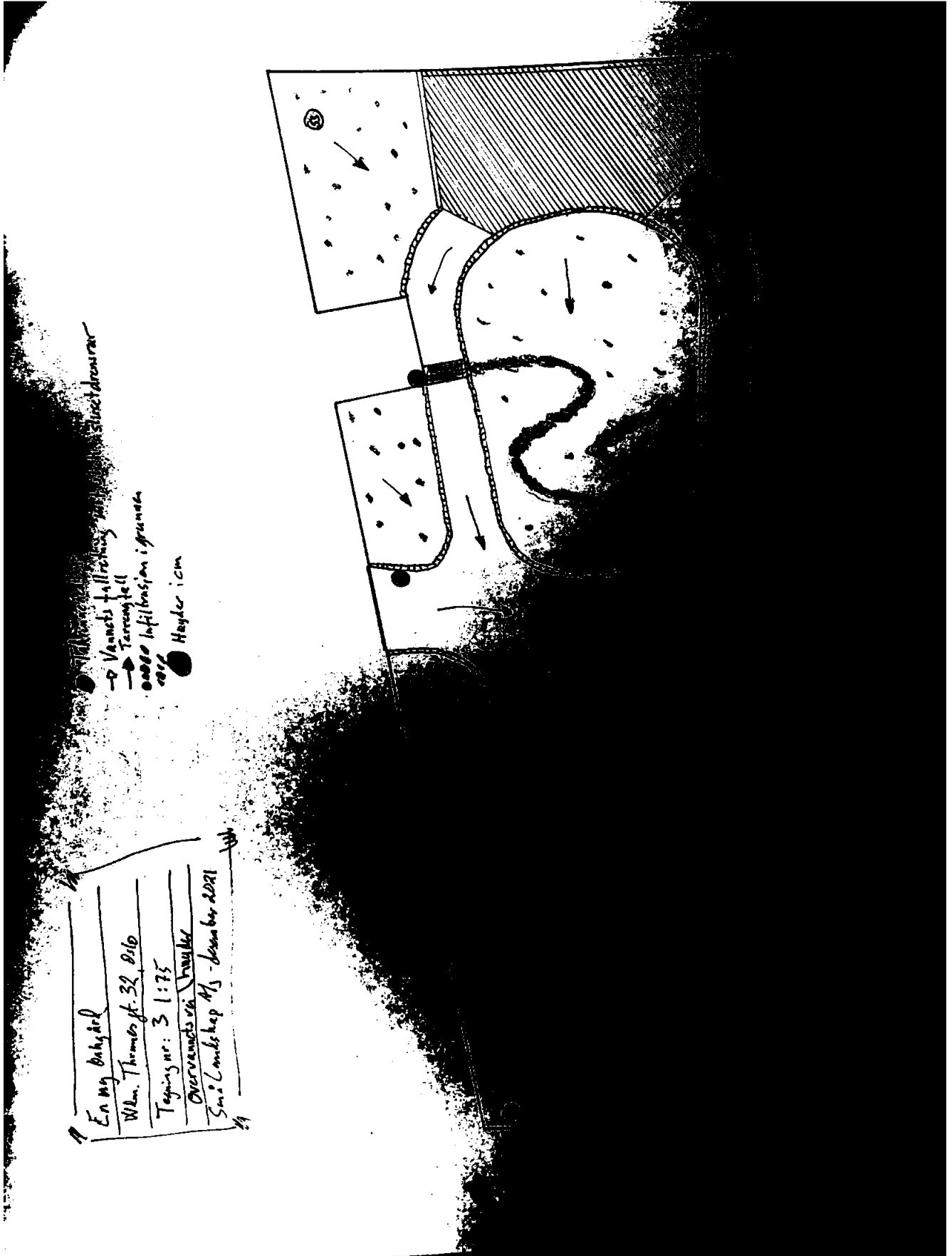
Tor Smaaland
daglig faglig leder

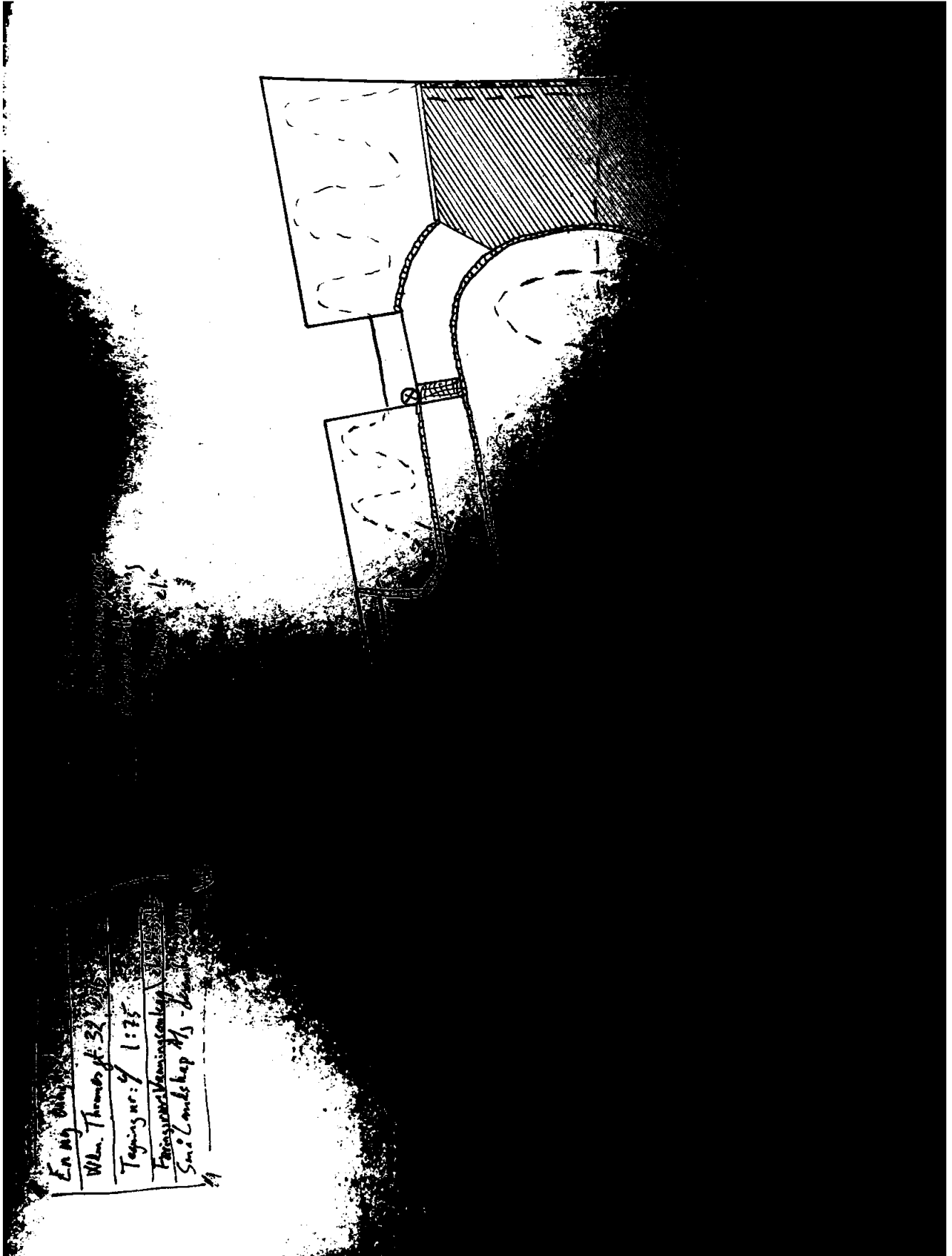
Vedl. 4 foto av skisser samt kontraktsforslag



En ny buhydel
Wm. Thomsen pt. 32, 016
Tegning nr. 1 1:75
Overordnet prinsipp/arealfordeling
Sinnø Landskap M1 - desember 2021









:



Hamangskogen 71
1338 SANDVIKA
Telefon: 67 54 35 86
Mobiltelefon: 92 26 04 99
E-post: betakst@online.no

Sandvika, 18. mars 2022

Sameiet Waldemar Thranes Gate 32
v/ Mattis Goksøyr
Waldemar Thranes Gate 32
0171 Oslo

**VERDIURDERING AV KJELLEROM.
WALDERMAR THRANES GATE 32
0171 OSLO.**

GNR. 217 BNR. 476 SNR. 0



INNLEDNING

Bærum Eiendomstaksring er engasjert av styret i Sameiet Waldemar Thranes gate 32 for verddivurdering av kjellerrom i forbindelse med ombygging under seksjon 1 og 2 for eventuelt salg av disse.

Brøkdelling vil ikke bli vurdert i denne rapporten.

Sameiet Waldemar Thranes Gate 32, org nr 999 119 034.

Sameiet er forsikret hos If forsikring med avtlenummer: 579400.

Notatet/rapporten er en redegjørelse som danner underlag for beregningen og er avgrenset til den ovennevnte sak, heretter kalt kjellerrom.

Befaring ble foretatt den 14.mars 2022, og tilstede var Mattis Goksøyr styremedlem og undertegnede. Mattis Goksøyr viste de aktuelle rom og ga opplysninger i anledning oppdraget.

.....



18/3 2022

Side 2 av 11

BELIGGENHET

Sentralt beliggende på St. Hanshaugen, kort gangavstand til Ullevålsveien.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Nærbutikker, kafeer samt alle typer offentlige kontorer i området.

FREMLAGTE DOKUMENTER.

Muntlig opplysninger og nettbaserte notater.

BYGNINGSMESSIG GENERELT.

Bygård over 4 etasjer.
Det er til sammen 30 leiligheter med næringsseksjoner.
Det er i tillegg kjeller- og loftetasje.
Gården ble byggemeldt i 1892.
Bygningen gir generelt et autentisk inntrykk.

KJELLEROM

Etasjeskiller i trebjelkelag med stubbeloft og gulvbord, isolert med leire med luke til første etasje.
Ytter vegger av tykke gråsteinsmur og pusset tegl i delevegger.
Gulvet er av støpt betong på jordgulv.
Små lufteventiler mot gateplan.
Drensforhold er ukjent, men det er registrert fukt og dels bløtt jord.
Takhøyde er 1.60 meter, ett av rommene har allerede gravd ut, og er i dag 2,34 meter.
Kjellerrom er et fellesareal disponeres av seksjonseierne i felleskap.
Det er små dører som kan benyttes til rømningsvei.
Innlagt strøm, lite lys.

AREALER.

Arealene er målt på stedet der det var atkomst.
Kjellerrom er notert som følger:

- Grunnflate under seksjon 1 er delt i to rom og er på 36,54 m².
- Grunnflate under seksjon 2 er på 16,00 m².
- Samlet areal før ombygging er på 52,54 m².

Arealene har innhentet fra byggetegninger og beregnet i henhold til NS3940, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014. Ny utgave med virkning fra 9. februar 2015.

TOMT.

Felleseiet tomt på 1 013,8m² i henhold til rekvirenten.

PARKERING.

Parkering skjer på offentlig grunn etter gjeldende bestemmelser.

VURDERING GENERELT.

Boder: Boenhet skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, sykler, barnevogner, sportsutstyr, hagemøbler mv. Følgende skal minst være oppfylt:

<http://bks.byggforsk.no/DocumentView.aspx?documentId=3560§ionId=4>

Krav om universell utforming og tilgjengelighet for alle, bør vurderes med byantikvaren. Det er nye bestemmelser om når det er krav til heis i et bygg. Dette henger sammen med kravene til universell utforming (UU). (§ 12-3)

Krav til universell utforming:

Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo

18/3 2022

Side 3 av 11

I den nye plan-og bygningsloven er det gitt krav til universell utforming både i lovens formålsparagraf, i lovens plandel og i bygningsdelen. Plan- og bygningsloven gir lovbestemmelser om universellutforming av uteområder åpne for allmennheten, byggverk for publikum og arbeidsbygning. Reglene gjelder også ved søknadspliktige tiltak i eksisterende bebyggelse. <http://www.lovdatab.no/for/sf/kr/tr-20100326-0489-021.html>

Brannsikkerhet og rømningsvei via spiraltrapp kan også være et interessant spørsmål, tiltak kan også utløse krav om branndører i begge trapperom. Alt dette og mer bør avklares med offentlig myndighet på forhånd: http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/om_oss/kontakt_oss/
Og: http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no/om_oss/

Det vises for øvrig til: <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0488.html>

VERDIVURDERING

Teknisk verdi.

Teknisk verdi er en beregnet verdi for kjellerom slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Fremstilling om at kjellerrom er godkjent, ferdigstilt og lagt ut for salg.

BERGNINGER

Kjellerrom 37 m² (avrundet), under seksjon 1.



Leiepris.

Det er lagt til grunn en årsleie for den type lokale; butikk/handel/serveringslokale, med lavere etasjefaktor pålydende 122 000 kroner/37 m² = 3 297 kroner kvadratmeter.

Realavkastningskrav: 6%.

Realavkastningskrav er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon.

VERDIVURDERING

På bakgrunn av dagens realrente, optimisme i eiendomsmarked er det lagt til grunn en kapitaliseringsrente på 6,0%. Dette gir følgende verdi av kjellerrom.

Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo

18/3 2022

Side 4 av 11

kr 122 000,-/år x 100/ 6,0 = kr 2 033 333Markedsverdi /salgbart av kjellerprosjektet **kr 2 033 333**

Normale byggekostnader, finanskostnader, prosjektering, administrasjon, realrenterisiko, objektrisiko (fast eiendom), og byggrisiko er stipulert til 75% av beregnet markedsverdien.

Fradrag for bygg- og prosjektkostnader **kr 1 524 999.**Markedsverdi (normal salgsverdi) av kjellerrom i dag **kr 508 333.****BERGNINGER****Kjellerrom 16 m², under seksjon 2.****Leiepris.**Det er lagt til grunn en årsleie for den type lokale; butikk/handel/serveringslokale, med lavere etasjefaktor pålydende 80 000 kroner/16 m² = 5 000 kroner kvadratmeter.

Realavkastningskrav: 6%.

Realavkastningskrav er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på bakgrunn av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon.

VERDIVURDERING

På bakgrunn av dagens realrente, optimisme i eiendomsmarked er det lagt til grunn en kapitaliseringsrente på 6,0%. Dette gir følgende verdi av kjellerrom.

kr 80 000,-/år x 100/ 6,0 = kr 1 333 333Markedsverdi /salgbart av kjellerprosjektet **kr 1 333 333**

Normale byggekostnader, finanskostnader, prosjektering, administrasjon, realrenterisiko, objektrisiko (fast eiendom), og byggrisiko er stipulert til 75% av beregnet markedsverdien.

Fradrag for bygg- og prosjektkostnader **kr 999 750.**Markedsverdi (normal salgsverdi) av kjellerrom i dag **kr 333 250.**

Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo



18/3 2022

Side 5 av 11

KONKLUSJON

Sammenlignbare objekter og ferdig utviklet butikk/handel med normal god standard og beliggenhet har oppnådd gode priser i den senere tid.

Eiendommen ligger i allment begrep "attraktiv strøk".

Basert på den visuelle befaringen, markedskunnskap og erfaring, antas at salgsobjektet, heretter kalt kjellerrom, kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Ut i fra ovennevnte hensyn ansetter vi verdien av kjellerrom til **kr 508 333 for seksjon 1 og kr 333 250 for seksjon 2.**

FORUTSETNING

Fremstilling om at kjellerrom er godkjent av plan og bygningsetaten, ferdigstilt og lagt ut for salg.

Interessenter bør sette seg godt inn i saken.

Bygge- og prosjektkostnader er basert på erfaringstall og kan ikke betraktes som faste eller veiledende priser. Man bør absolutt innhente minst 3 ulike pristilbud (entrepriser) før i gangsetting av prosjektet.

Det bør utarbeide en skriftlig plan om ansvar over fellesarealene og konsekvensene av dette prosjektet.

Konklusjon er basert på opplysninger som har fremkommet fra rekvirenten, markedskunnskap og erfaring, samt befaring.

Rapporten tar ikke stilling til juridiske spørsmål vedrørende eierskifte.
Det vises til "Avhendingsloven":

- Mangelfulle opplysninger, jfr. § 3-7*
- Uriktige opplysninger, jfr. § 3-8.*
- Vesentlig mangel, jfr. § 3-9, 2. pkt.*

Rapporten er avgitt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Bærum, 17. 03. 2022
Bærum Eiendomstaksring AS MNTF
Hamangskogen 71, 1338 Sandvika
Tlf. +47 922 604 99 - +47 67 54 35 86

Henry Cohen

Takstingeniør/-økonom/Eiendomsrådgiver

Fagkyndig meddommer Borgarting lagmannsrett

Uavhengig kontroll våtrom

Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo



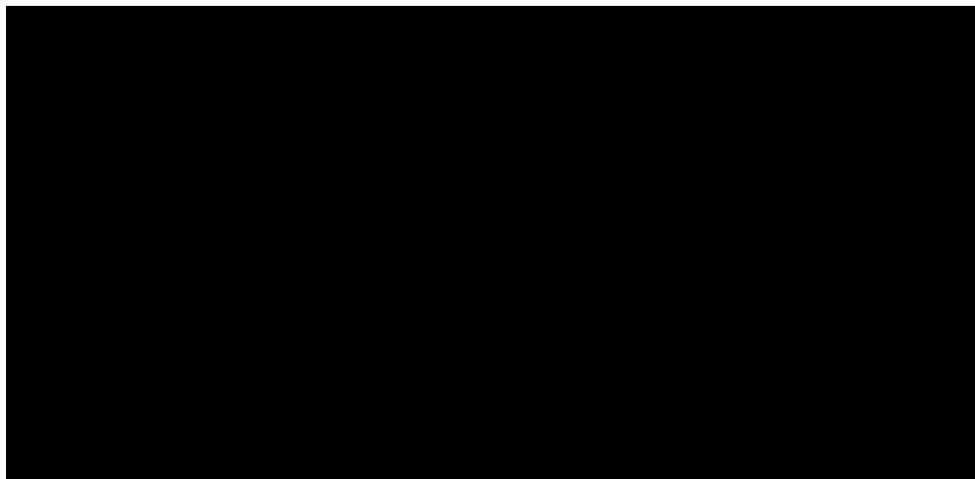
18/3 2022

Side 6 av 11

DNV GL Business Assurance Kompetansesertifikat

TEGOVA European Valuer

FOTO

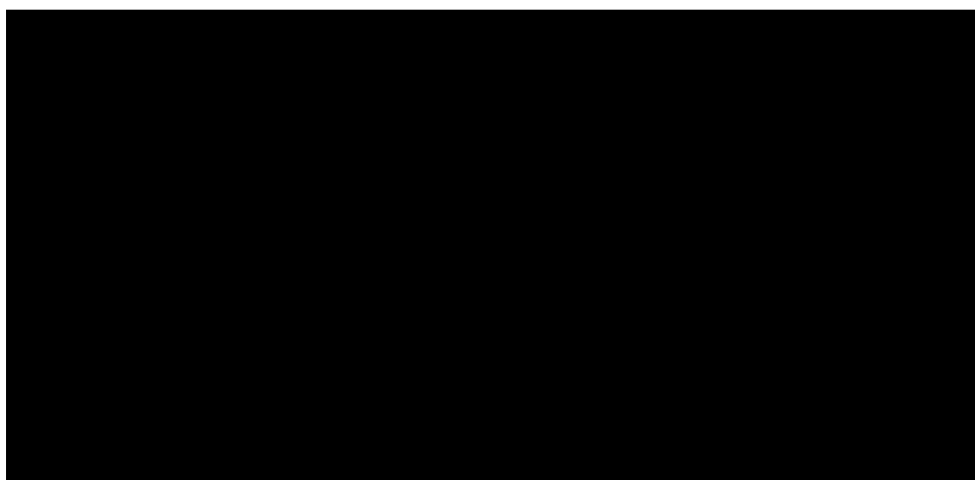


Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo



18/3 2022

Side 7 av 11

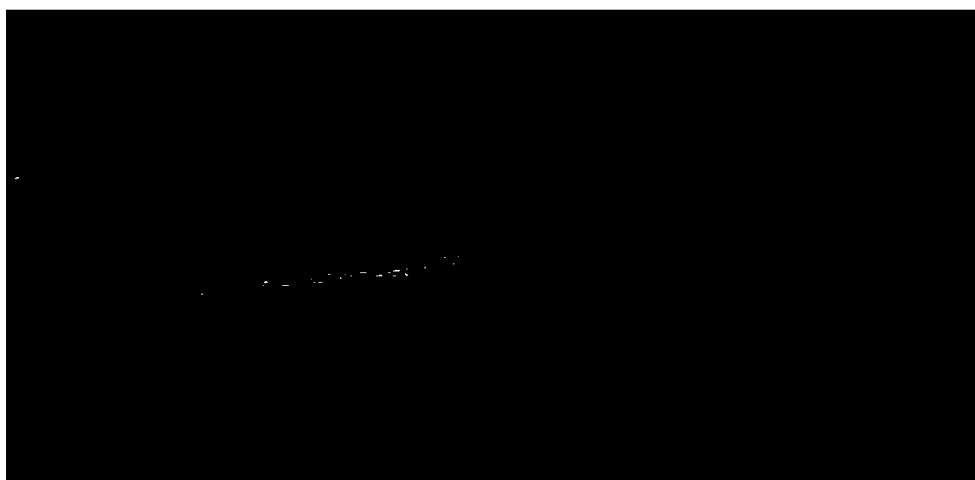
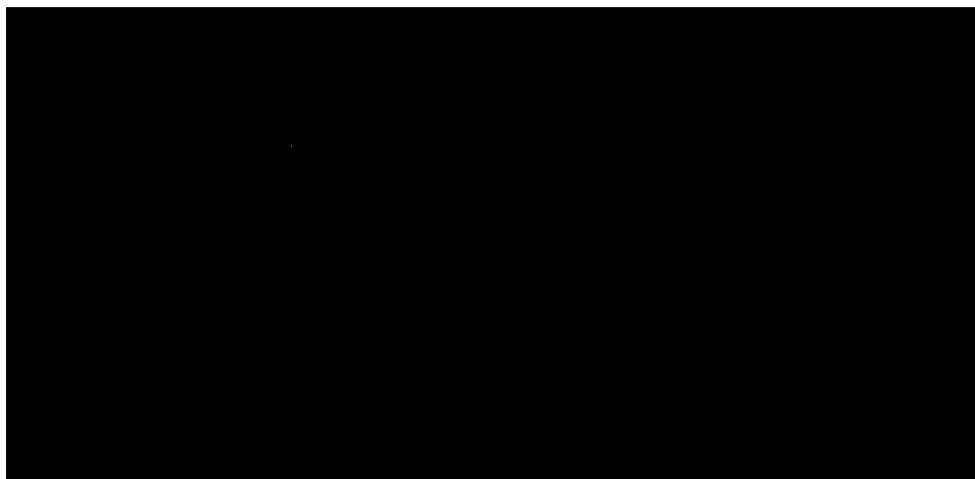


Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo



18/3 2022

Side 8 av 11



Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo



18/3 2022

Side 9 av 11

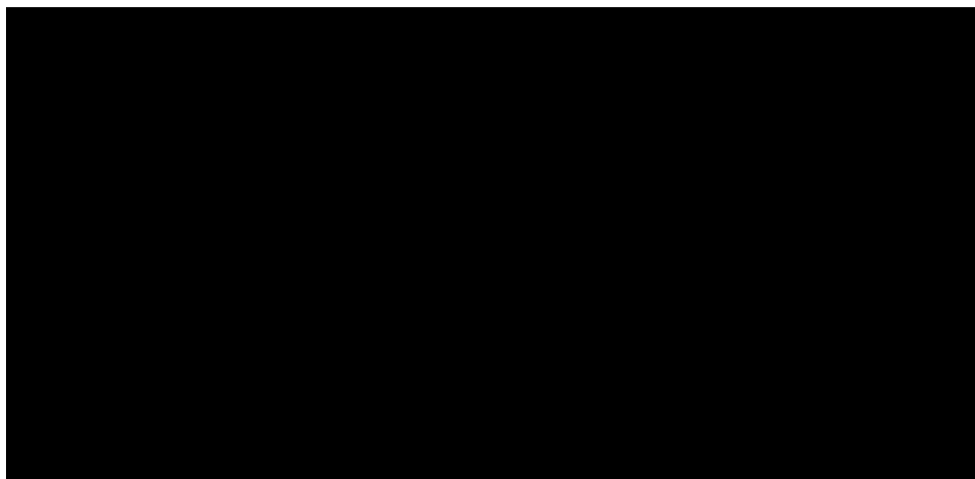


Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo



18/3 2022

Side 10 av 11

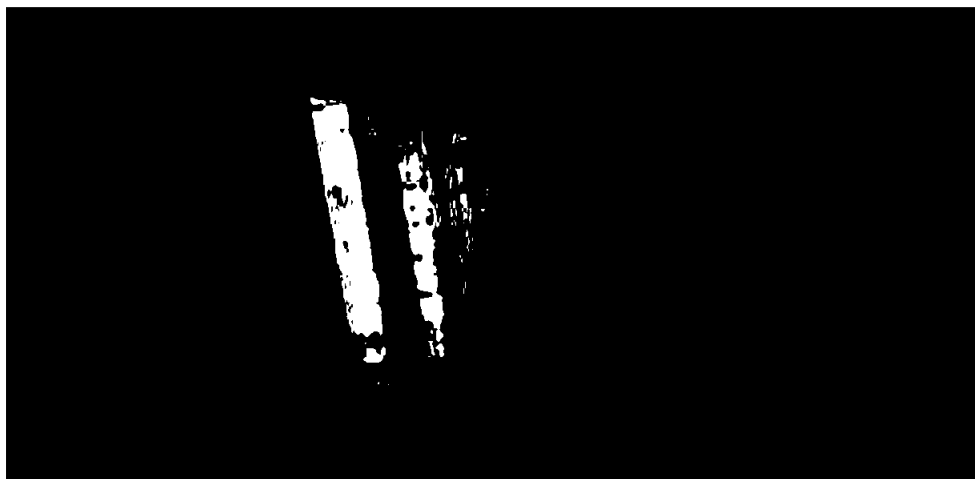


Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo



18/3 2022

Side 11 av 11



Waldemar Thranes gate 32, 0171 Oslo

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 579400. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7654 Waldemar Thranes Gate 32 Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.