

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0052 .

Vår ref.: 3893-1-20

Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Waldemar Thranesg. 38
Organisasjonsnr: 983398014
Seksjonseier: Hveem, Elena Natalie Cagnol
Medeier: Grimstad, Mattis Weien
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Waldermar Thranes Gt 38b, 0171 OSLO
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 219
Bnr. 249

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 86215305.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208410237
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	5 225 503,47
Innfrielsesdato:	30.08.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 514,40,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820841023; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 473,17	
Lån nr: 9820841023; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	600,22	
Felleskostnader	4 441,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 001,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 990,-
Annen formue:	10 677,-
Gjeld:	263 689,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208410237
Restsaldo:	261 275,37
Kapitalkostnader:	1 957,17
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 261 275,37,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: waldemarthranesgate38@styrommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler – Sameiet Waldemar Thranes gate 38

Generelt vises til vedtekter som er vedtatt av sameierne på stiftelsesmøtet for sameiet.

For å skape og opprettholde et best mulig bomiljø henstilles til samtlige beboere.

1. Generelle plikter

Sameierne plikter å holde sin seksjon med terrasse/balkong og bod i ryddig stand, slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre. Sameierne er erstatningsansvarlige for forhold som manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

2. Støy

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

3. Låsing og lukking av dører. Nøkler

Samtlige beboere skal påse at hovedinngangsdører, og dører, holdes avlåst til enhver tid, når det ikke er tilsyn med disse. Innvendige dører i trapperom fungerer som branndører og skal derfor normalt være lukket.

Ved tap av nøkkel eller behov for flere nøkler; ta kontakt med styret – nøkkel dekkes av den enkelte beboer.

4. Sjøppel/Avfallshåndtering

Kildesortert avfall (restavfall, papir og organisk avfall) skal plasseres i avfallskontainere som er plassert i portrom. Lokket til søppeldunkene skal alltid være lukket, er dunken full får man vente med å kaste søppel til dunken er tømt. Glass-, metall- og plastavfall plasseres i containere på kommunale miljøstasjoner i nærområdet.

Ved oppussingsprosjekter som medfører foreløpig lagring av avfall i gårdens fellesområder, må denne merkes med navn frem til avhenting

5. Renhold av fellesarealer

Styret i sameiet organiserer renhold av fellesarealer, så som trappeopp ganger og utomhus-arealer. Tilsvarende gjelder for rengjøring av tilhørende vinduer. Men alle har ansvar for at det til enhver tid ser ordentlig ut.

6. Lagring

Lagring av private effekter skal skje innenfor leiligheten eller i bod. I denne forbindelse må en utvise hensyn til ryddighet, sikkerhet og luktavgivelse. Der det er felles boder bes det om å vise ekstra hensyn til ryddighet med tanke på plass.

7. Bruk av fellesarealer

Fellesarealer må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til hinder eller ulempe for andre.

Det er ikke tillatt å parkere egne sykler eller sykler tilhørende gjester i hovedinngang.

8. Bruk av balkonger

Ved bruk av og opphold på balkonger må en utvise hensyn til naboer. Risting av tepper og mating av fugler tillates således ikke! Grilling tillates såfremt det nyttes elektrisk grill eller gassgrill, og grillingen utføres på en slik måte at den ikke er til sjenanse for andre.

Tørking av klær på stativ tillates såfremt stativet er lavere enn rekkverket og plasseringen er lite iøynefallende.

9. Parkering

Naboparkering kan søkes via link:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref>

10. Solavskjerming

Ved ønske om montering av utvendig solavskjerming skal en benytte type og farge som anvises av styret i sameiet.

11. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men kun dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

12. Vedlikehold og Dugnader

Vedlikehold av fellesarealer og dugnader organiseres av styret. Styret oppfordrer alle til å delta.

Den enkelte beboer kan kun foreta vedlikehold og endring av overflater innenfor egen leilighet.

13. Styret

Henvendelser til styret kan gjøres via e-post til waldemarhtranegate38@styrerommet.no,

Facebook-gruppen: «Sameiet Waldemar Thranes gate 38» eller ved telefon til en av styrets medlemmer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 38

Tid: Torsdag 22.05.2025 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Personalrommet på Ila Skole

Til stede: Leilighetsnr 1, 2, 3, 6, 16, 17, 18, 20

Fullmakter gitt: 3 (leilighetsnr 7, 10, 13)

1. VALG AV MØTELEDER

Det foreslås at styrets leder Jostein Haugen er møteleder.

Vedtak: Jostein Haugen ble valgt til møteleder.

2. GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE

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

Vedtak: Listen ble godkjent. Til stede på møtet var 8 seksjonseiere. Det var i tillegg 3 fullmakter (2 gitt til styret og 1 gitt fra eier Hege Stenersen leilighetsnr. 13 til Gaute Frøysland).

3. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN / KONSTITUERING

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

4. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Styret foreslår at seksjonseierne Ingunn Vatnøy og Camille Mathilde Rogien signerer protokollen sammen med Styreleder/møteleder.

Vedtak: Valg av protokollvitner ble godkjent.

5. FASTSETTELSE AV HONORARER

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

Vedtak: Fastsettelse av honorar ble godkjent.

6. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REV.BERETNING 2024

Årsrapporten, årsregnskap og revisjonsberetning vedlegges, og anbefales godkjent

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

Årsregnskapet ble godkjent.

Revisjonsberetningen ble godkjent.

Overføring av årets resultat til egenkapital ble godkjent.

Vedtak: Ovennevnte sak ble enstemmig vedtatt.

7. ØKNING AV FELLESKOSTNADER

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

Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

8. BUDSJETT FOR 2025

Styret har i budsjettet for 2025 tatt hensyn til at de store postene øker som følge av prisstigning så som forsikringer kr. 207 000 (+7%) og kommunale avgifter kr. 330 000 (+27%).

Vi kommer ut med et budsjettert overskudd på driftsresultatet på kr 27 761, mens avdragene på lånene som skal betales er på kr 114 248.

Styret anbefaler Sameiet å godkjenne foreslått budsjett for 2025.

Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

9. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

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

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

Vedtak: Det kom ingen andre forslag til styremedlemmer. Styret ble enstemmig gjenvolgt for ett år.

10. VALG AV REVISOR

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.

Vedtak: Saken ble enstemmig vedtatt.

11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

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

Styrets begrunnelse:

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

Det finnes i hovedsak to mulige grunnlag:

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

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

Hva kan styret gjøre uten å bryte reglene?

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

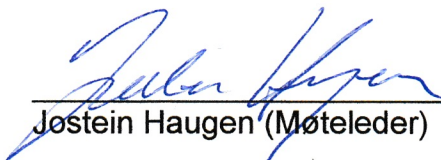
Kort oppsummert: Styret kan ikke fritt publisere seksjonseieres kontaktopplysninger uten gyldig grunnlag i GDPR – samtykke er det tryggeste alternativet.

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

Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

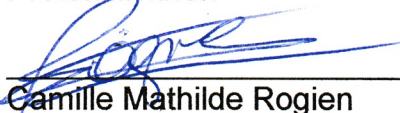
12. ÅRSMØTET HEVES

Oslo, 23.05.2025

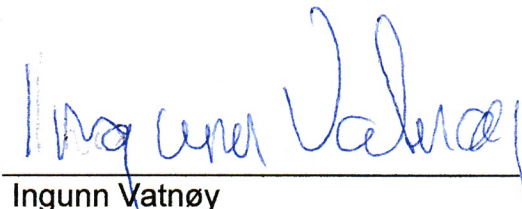


Jøstein Haugen (Møteleder)

Protokollvitner:



Camille Mathilde Rogien



Ingunn Vatnøy

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 38

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 23.05.2024 i medhold av lov om
eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

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

§3
Rettslig råderett

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

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

§ 4 **Rett til bruk**

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

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

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

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

§ 5 **Husordensregler**

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

§ 6 **Bygningsmessige arbeider**

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

Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak. Innbygging av terrasse/balkong må godkjennes av sameiermøtet.

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

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

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

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

§ 7 Felleskostnader

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

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

§ 8 Vedlikehold

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

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

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

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Sameiet ledes av et styre på 3 eller 4 medlemmer. Om styret består av 3 faste

medlemmer skal det velges 1 varamedlem. Styret velges på det ordinære årsmøtet. 2/3 av styrets medlemmer må være sameiere. Styrets leder skal ha fast bopel i sameiet i tillegg til å være sameier. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 1 år.

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.

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

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

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

Styremøte ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte medlemmer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 del av styremedlemmene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 11

Sameiermøtet

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

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

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

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

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og leder

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

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

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

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

§ 12 Forretningsfører

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

§13 Mindretallsvern

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

§ 14 Generelle plikter

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

§ 15 Begrensning av juridiske eiere

I Sameiet Waldemar Thranes gate 38 er det forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Forbudet gjelder med de begrensninger som fremkommer av eierseksjonsloven § 24.

§ 16 IN-ordning

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Oslo, September 2024

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

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

Sted: Personalrommet på Ila Skole

SAKSLISTE:

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

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. VALG AV MØTELEDER

Det foreslås at styrets leder er møteleder.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

2. GODKJENNING AV DE STEMMEBERETTIGEDE

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

3. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN / KONSTITUERING

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

4. VALG AV PROTOKOLLVITNER

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

5. FASTSETTELSE AV HONORARER

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

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

Styret anbefaler Årsmøtet å godkjenne foreslått budsjett for 2025.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

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

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

11. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

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

Styrets begrunnelse:

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

Det finnes i hovedsak to mulige grunnlag:

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

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

Hva kan styret gjøre uten å bryte reglene?

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

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

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

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

12. ÅRSMØTET HEVES

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 07.03.2025

Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 38

Jostein Haugen

Mattis Weien Grimstad

Harald Lindebrekke

Kjerstin Owren

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 521 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 521 960

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkalling	660 000
SUM ANDRE INNTEKTER	660 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er refinansiert

Opprinnelig 2021

-3 746 156

Nedbetalt tidligere

380 039

Nedbetalt i år

3 366 117

0

OBOS-banken

Lånet er refinansiert

Opprinnelig 2023

-3 385 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

3 385 000

0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-5 989 250

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

44 740

-5 944 510

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-5 944 510



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

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

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

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

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

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

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

Ansvarsbegrensning

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

Honorar

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

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

Frist for endring av revisor

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

Med vennlig hilsen
BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

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

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

<hr/> Sted og dato	<hr/> Navn (blokkbokstaver) og stilling	<hr/> Signatur
-----------------------	--	-------------------

Uttalelse fra styret

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

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

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

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

[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540976744

Dokument

3893 Årsregnskap 2024

Hoveddokument

9 sider

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

Rådgivningsteamet (R)

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

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

Underskriverne

Jostein Haugen (JH)

jostein.haugen@ftf.no

+4791 68 45 40



Navnet norsk BankID oppga var "JOSTEIN HAUGEN"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

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

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

Mattis Weien Grimstad (MWG)

mattisgrimstad@gmail.com

+4794 39 09 27



Navnet norsk BankID oppga var "Mattis Weien Grimstad"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

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

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

Harald Lindebrekke (HL)

kvikkas@gmail.com

+4745 22 71 76



Navnet norsk BankID oppga var "Harald Lindebrekke"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

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

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

Kjerstin Owren (KO)

kowren@gmail.com

+4791 86 87 87



Navnet norsk BankID oppga var "Kjerstin Owren"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

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

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



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540976744

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



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-17 17:24:10 UTC



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.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Budsjett 2025

Regnskap
2024

Budsjett
2024

Budsjett
2025

DRIFTSINNEKTER:

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 521 960	1 521 960	1 509 310
ANDRE INNEKTER	660 000	0	0
SUM INNEKTER	2 181 960	1 521 960	1 509 310

DRIFTSKOSTNADER:

PERSONALKOSTNADER	3 525	4 000	3 500
STYREHONORAR	25 000	25 000	25 000
REVISJONSHONORAR	6 087	10 000	10 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	43 648	44 000	45 400
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	13 061	3 000	8 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	67 674	80 000	120 000
FORSIKRINGER	193 407	197 000	207 300
KOMMUNALE AVGIFTER	262 971	261 000	330 230
ENERGI / FYRING	61 160	70 000	65 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	111 078	111 000	121 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	144 762	107 000	135 200
SUM DRIFTSKOSTNADER	932 373	912 000	1 070 630

DRIFTSRESULTAT:

1 249 587 **609 960** **438 680**

FINANSINNEKTER	21 724	15 000	15 000
FINANSKOSTNADER	472 554	488 027	425 919
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-450 829	-473 027	-410 919

RESULTAT

798 758 **136 933** **27 761**

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

Svar ▾ Slett Flytt til søppelpost Marker ▾ ⋮



Re: Varsel om Årsmøte 2025



Fra [Yina Chan](#) ✓

01.04.2025 18:40

Til [WTg38A Styret](#) <waldemarthranesgate38@styrerommet.no>

Forslag til vedtak som skal stemmes over på årsmøtet:

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

Hensikt: raskt kunne nå hverandre i nødstilfeller.

Yina :)

Yina Chan

Tel.: 9388 2729