



Oslo kommune



BO-REP A/S
Helgesens gate 44
44

Sandberg, Bjørn
C/O Bo REP/Helgesens gate

0553 OSLO

0553 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
890102697

Journr.
93/31888

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hanne L. Hjorth

Dato
9. august 1993

Arbeidssted : 219/0250 Waldemar Thranesgate 40
Byggherre : Aarnes Loftutvikling A/S, Fougstadsgt. 8, 0173 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

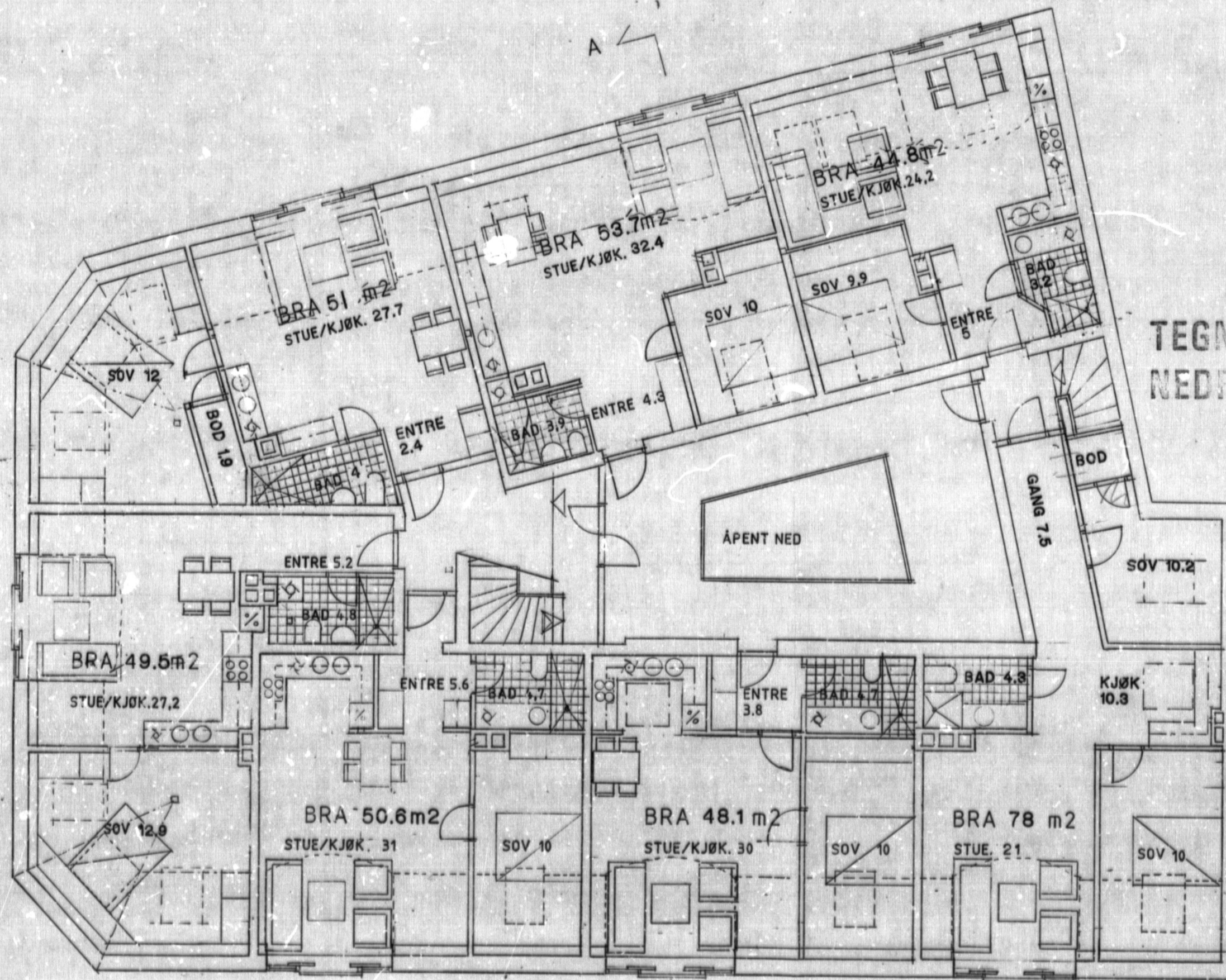
FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

18

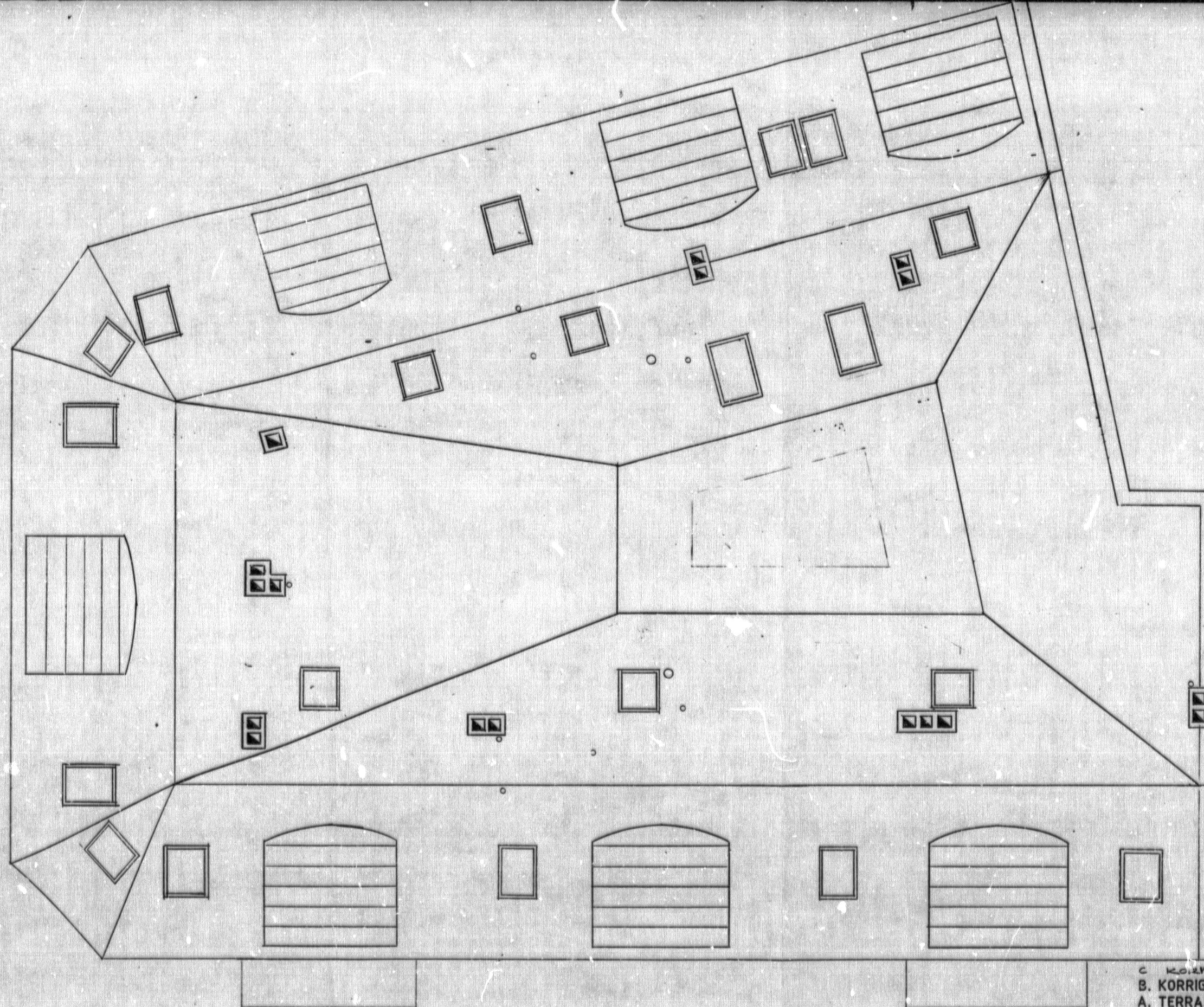
HØYDE 1,8 M

D. KORR. 17.06.93 RA
C. KORR. 28.04.93 RG
B. KORRIGERT 18.03.92 RG
A.BODER INTEGNET 16.01.92

WALDEMAR THRANESGATE 40

UTBYGGING AV LOFT PLAN, MÅL 1:100, DATO: 010691

ARKITEKTkontoret
HILLE+MELBYE AS
ØSTERHAUSGATEN 18 - 0183 OSLO 1
TLF 02 20 43 30 - TELEFAX 02 36 45 41



19

C. KONTOR. 17.06.93 RG
B. KORRIGERT 18.03.92 RG
A. TERRASSE INTEGNET 16.01.92

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

WALDEMAR THRANESGATE 40
UTBYGGING AV LOFT

TAKPLAN

SAI: NR.	1145
DATO	01.07.91
SIGN.	
ARKIV	
MÅL	1:100

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS

TEGNING NR.

A4 T

Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		30.8KT.92 052329		
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	219	250	
BYSKRIVEREN I OSLO				

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
947237225	Borettslaget Waldemar Thranesgt. 40	

Doknr: 52329 Tinglyst: 30.10.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	123	11	B	129	21	B	53	31			41			51		
2	B	134	12	B	129	22	B	53	32			42			52		
3	B	108	13	B	87	23	B	62	33			43			53		
4	B	134	14	B	129	24	B	54	34			44			54		
5	B	128	15	B	87	25	N	87	35			45			55		
6	B	134	16	B	123	26			36			46			56		
7	B	128	17	B	87	27			37			47			57		
8	B	128	18	B	60	28			38			48			58		
9	B	128	19	B	52	29			39			49			59		
10	B	96	20	B	53	30			40			50			60		
Sum tellere:									2.486	= nevner:			2.486				

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver sameiepart for kr 25.000,-. Denne panterett skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Ulag

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenheterens areal.
eller
☐ bruksenheterens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

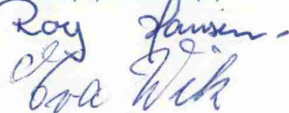
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

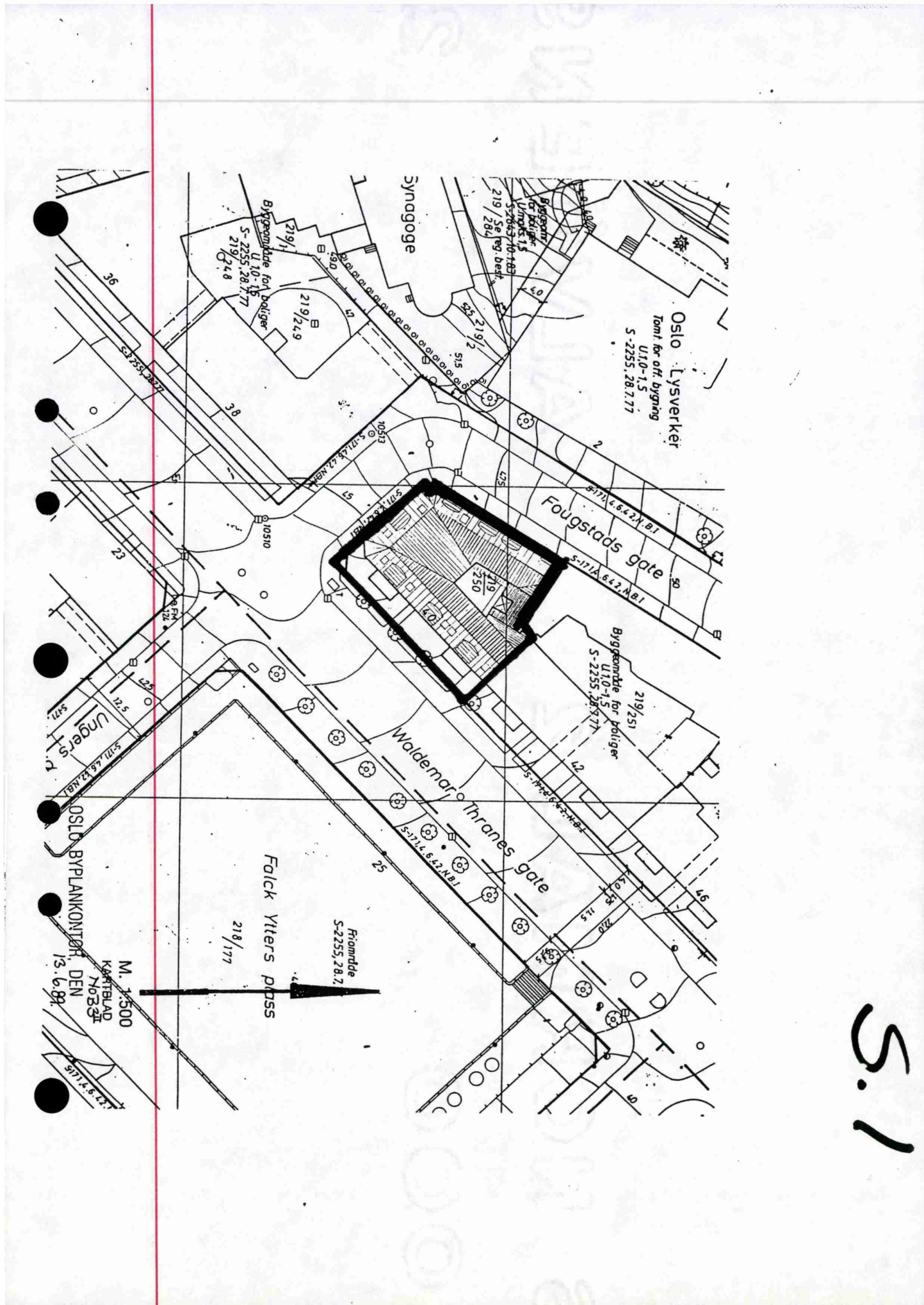
Oslo 20/10-92.

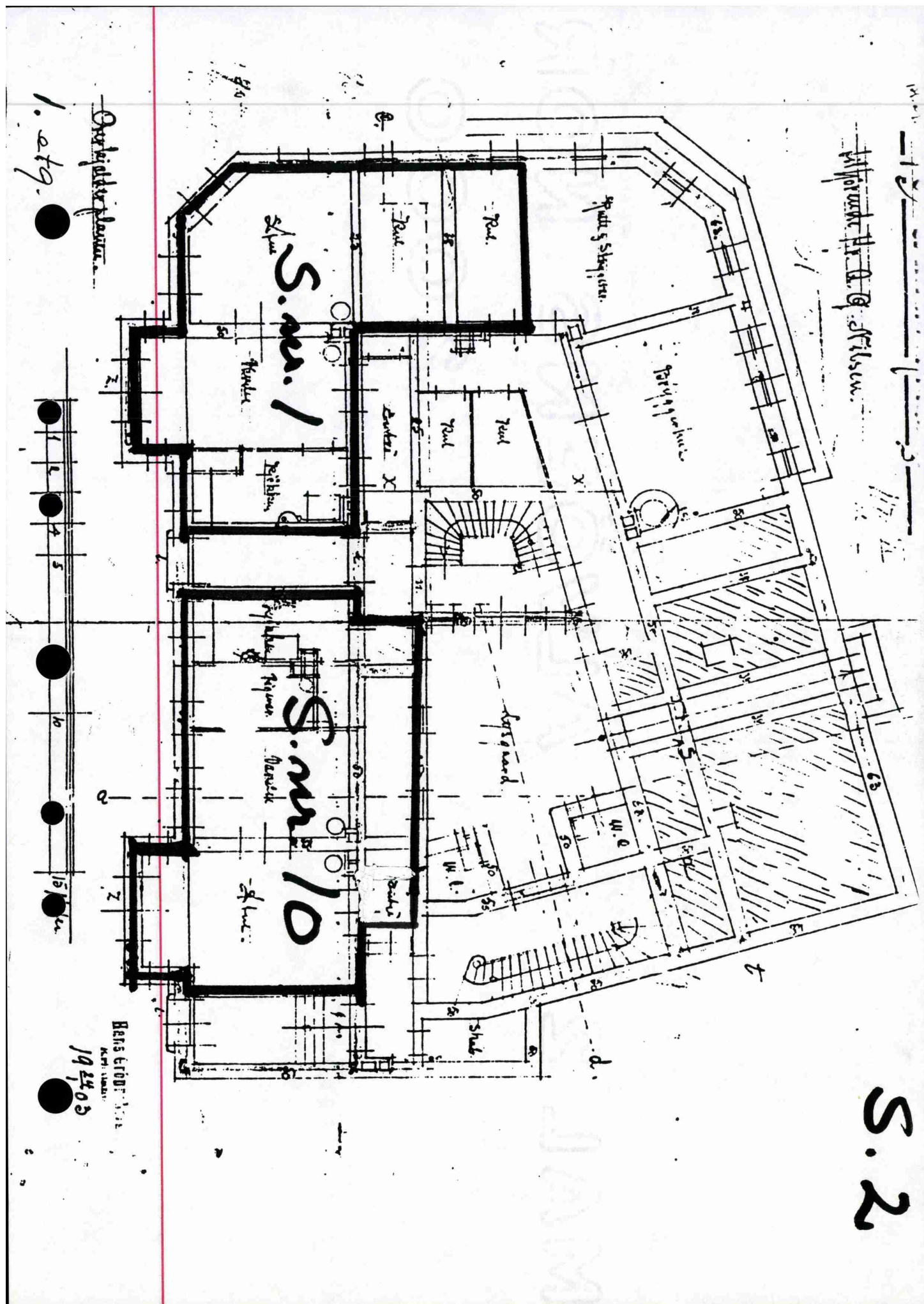
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

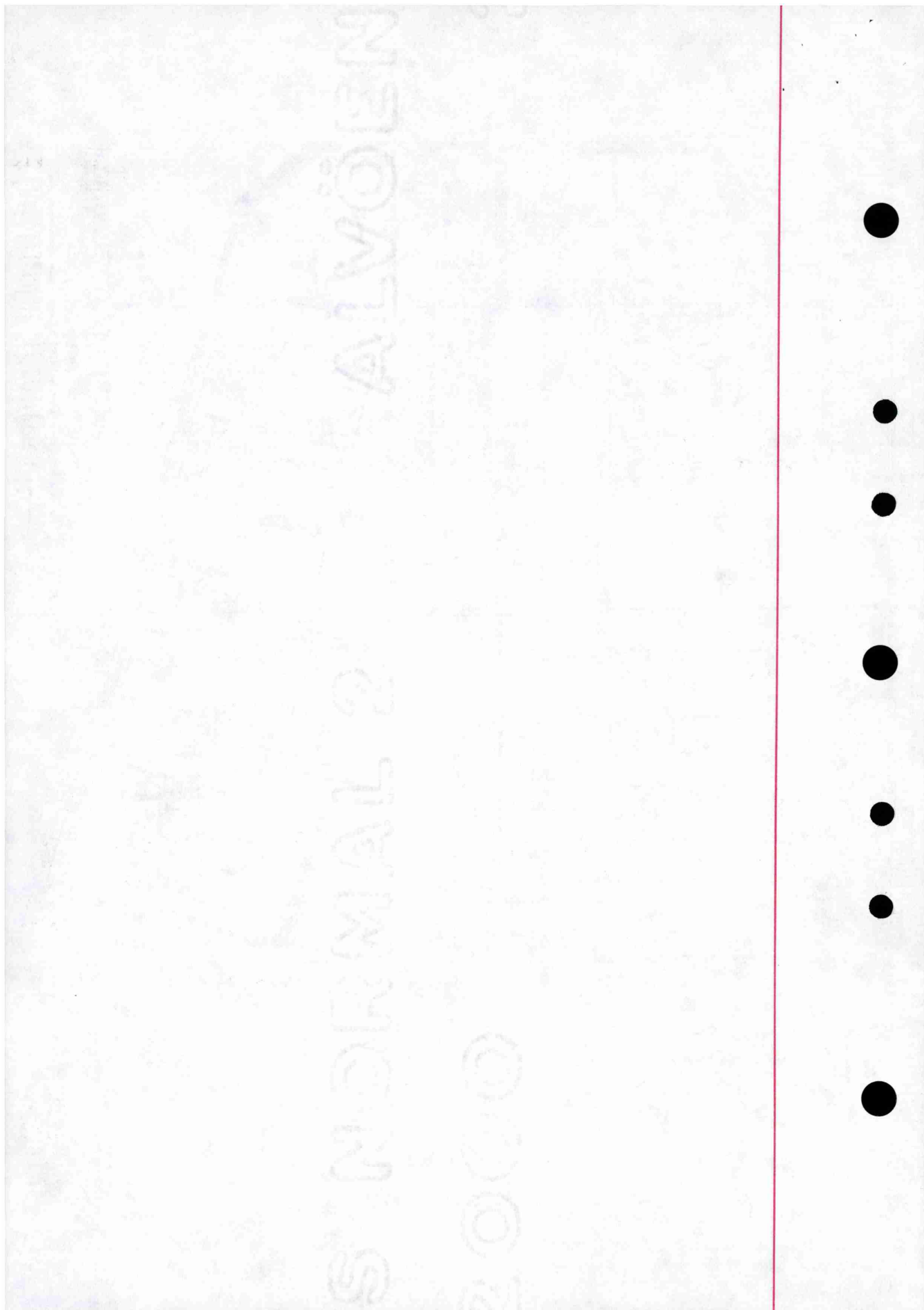


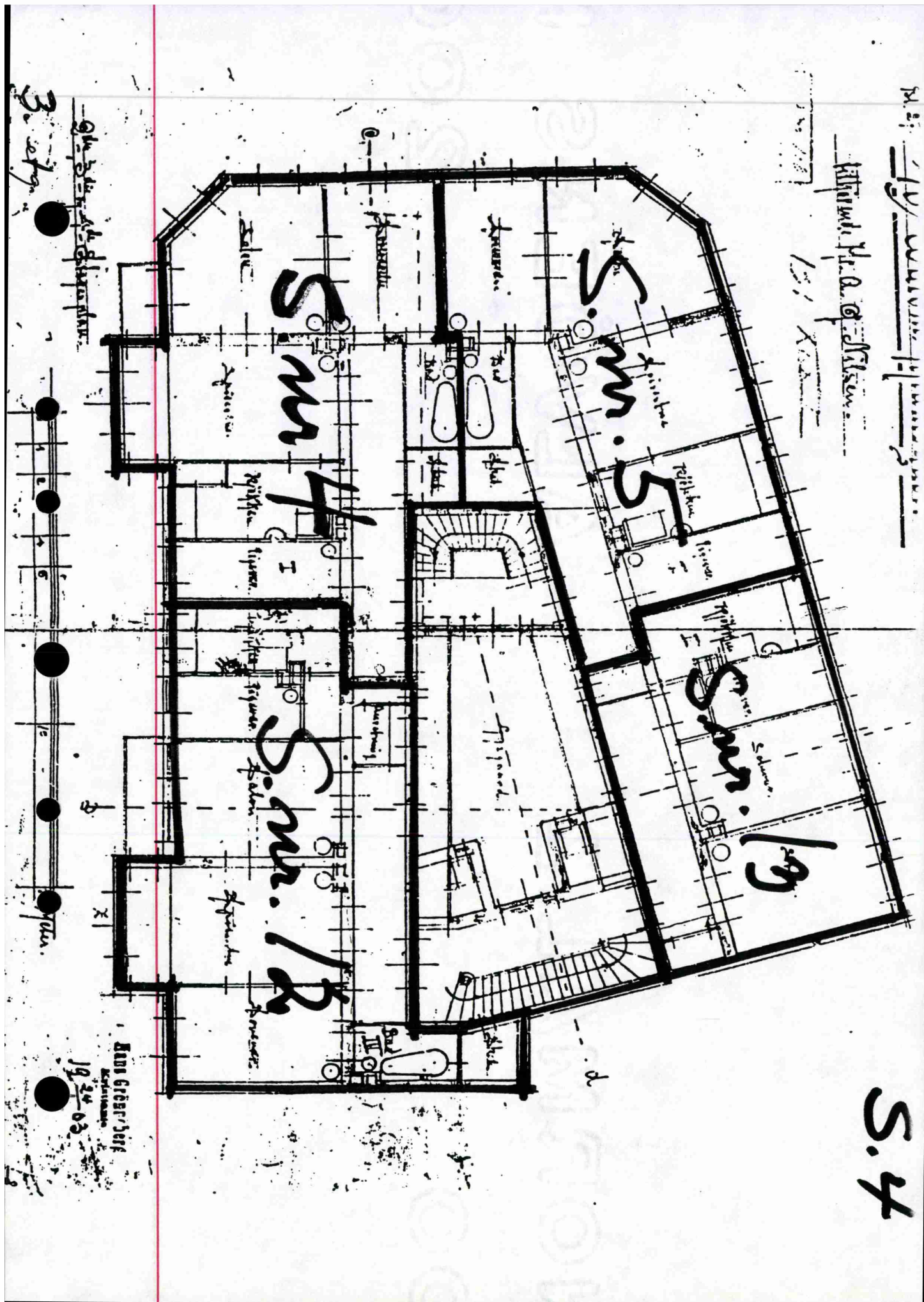
Noter:

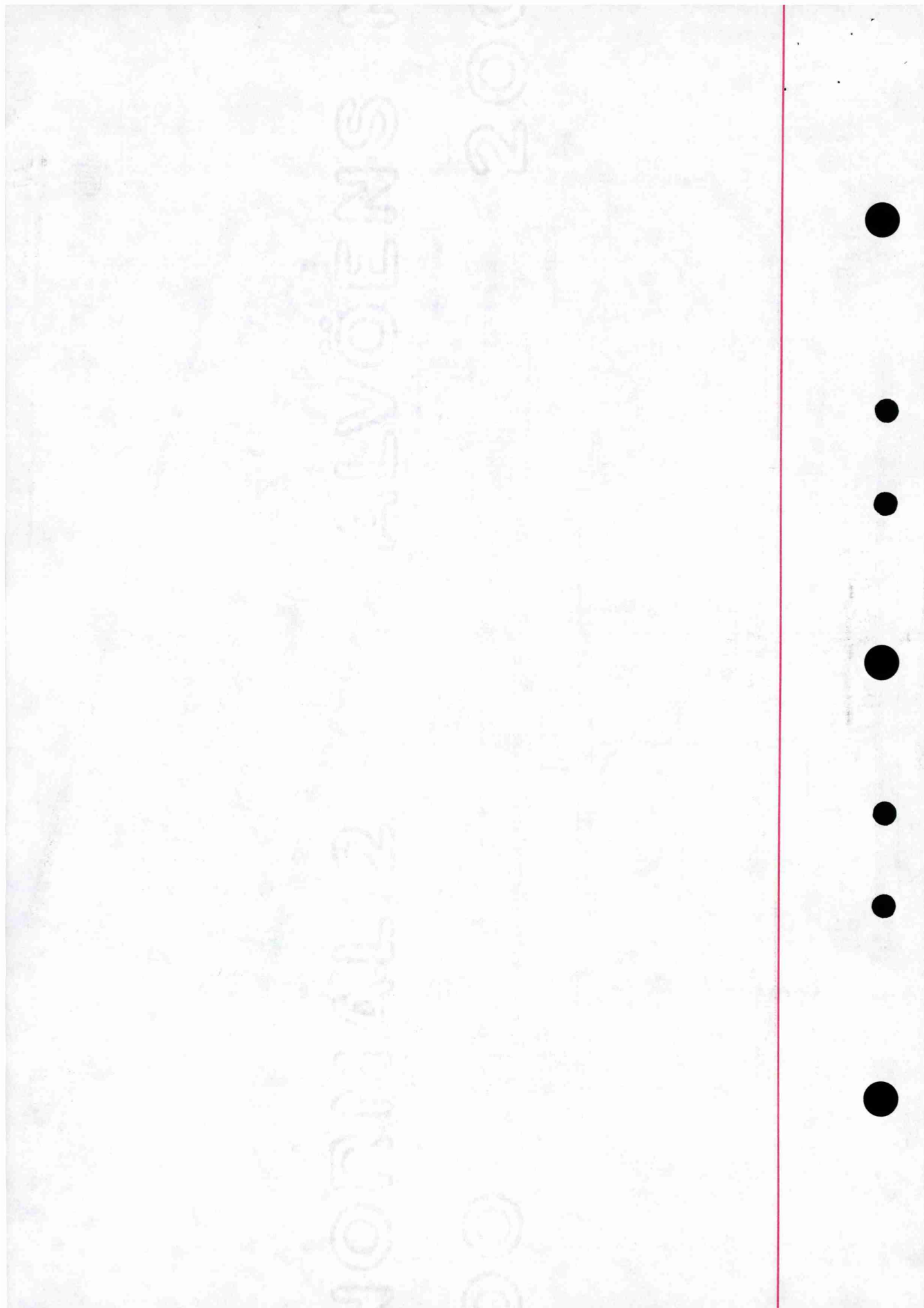
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

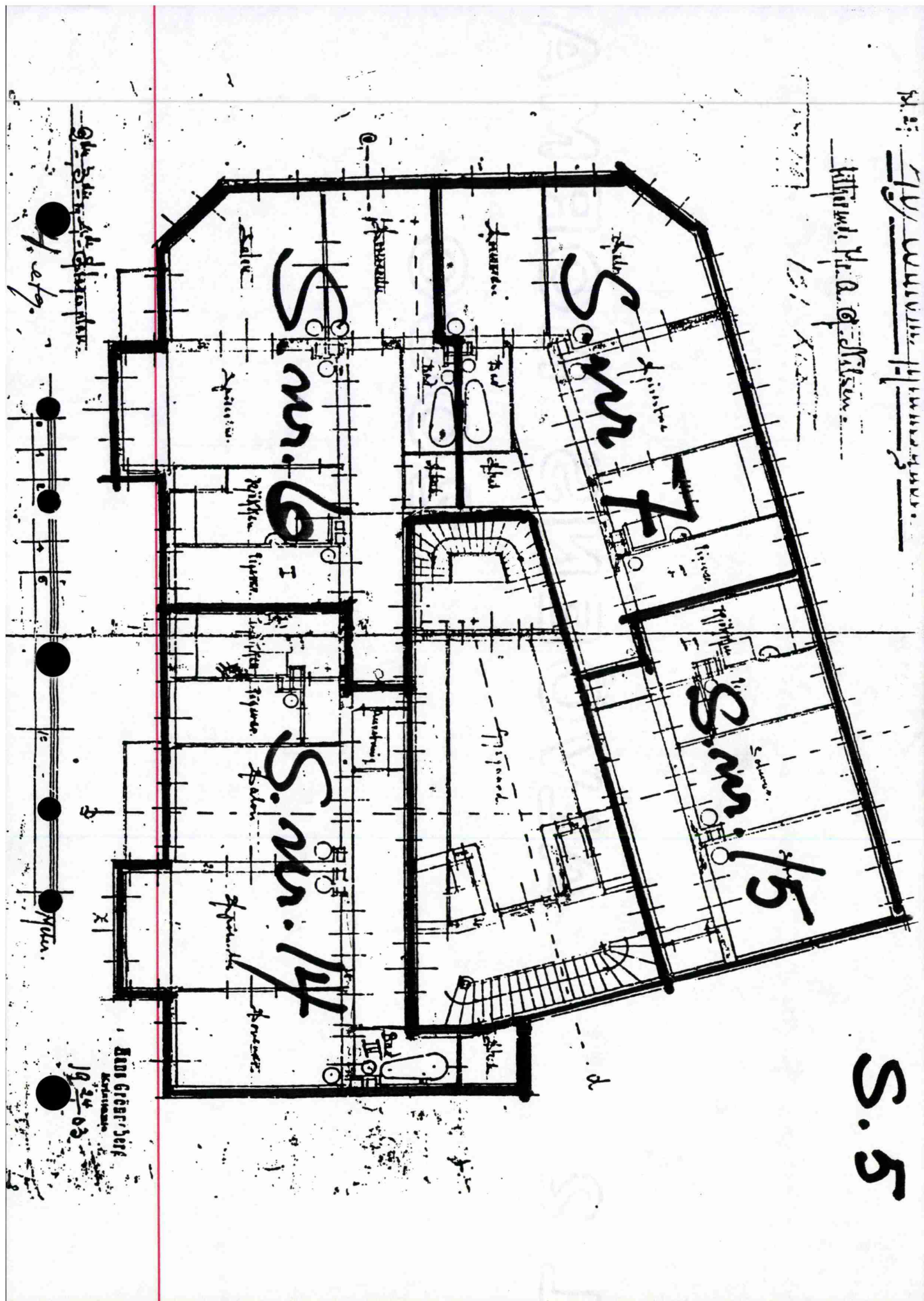


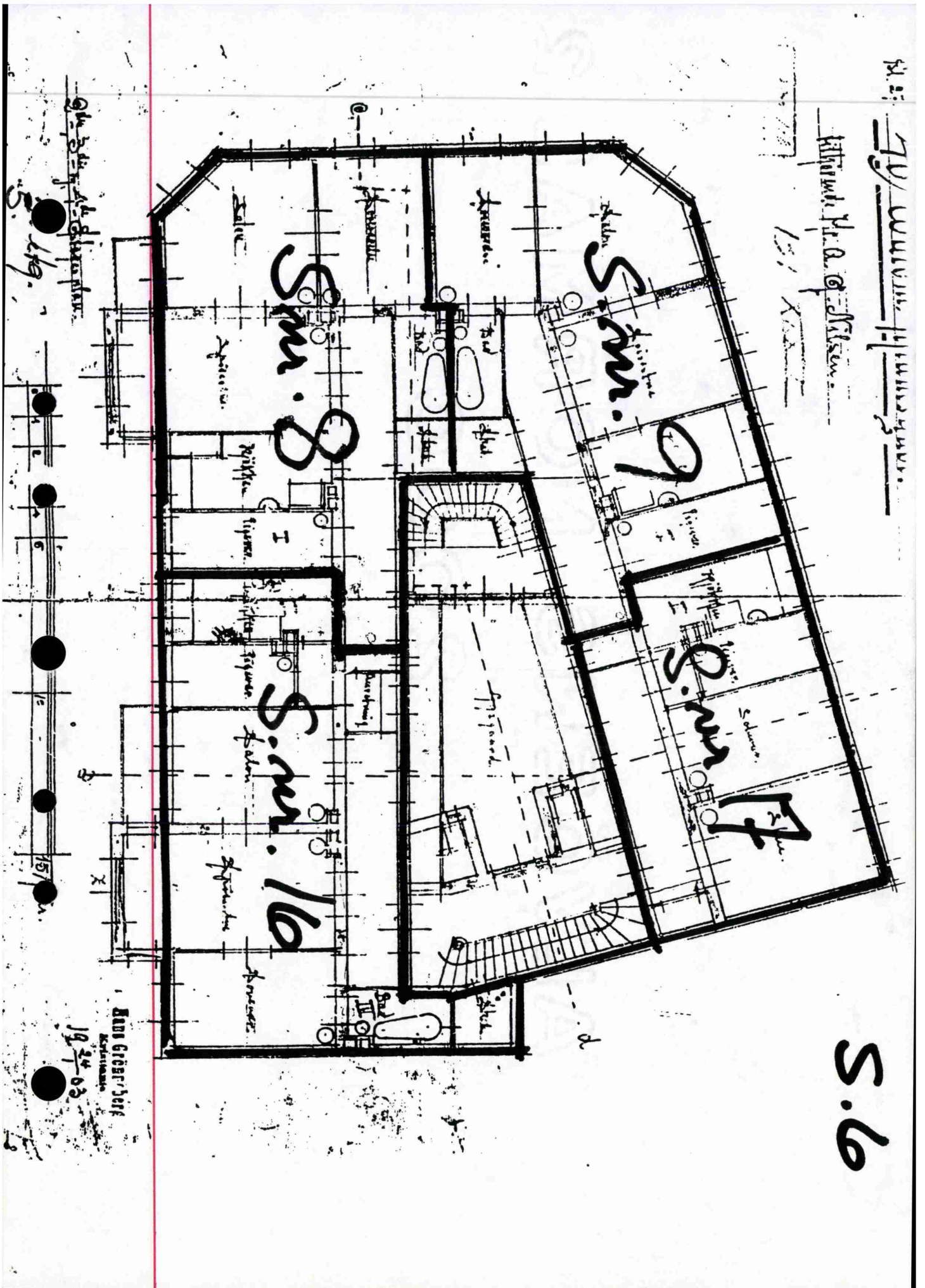


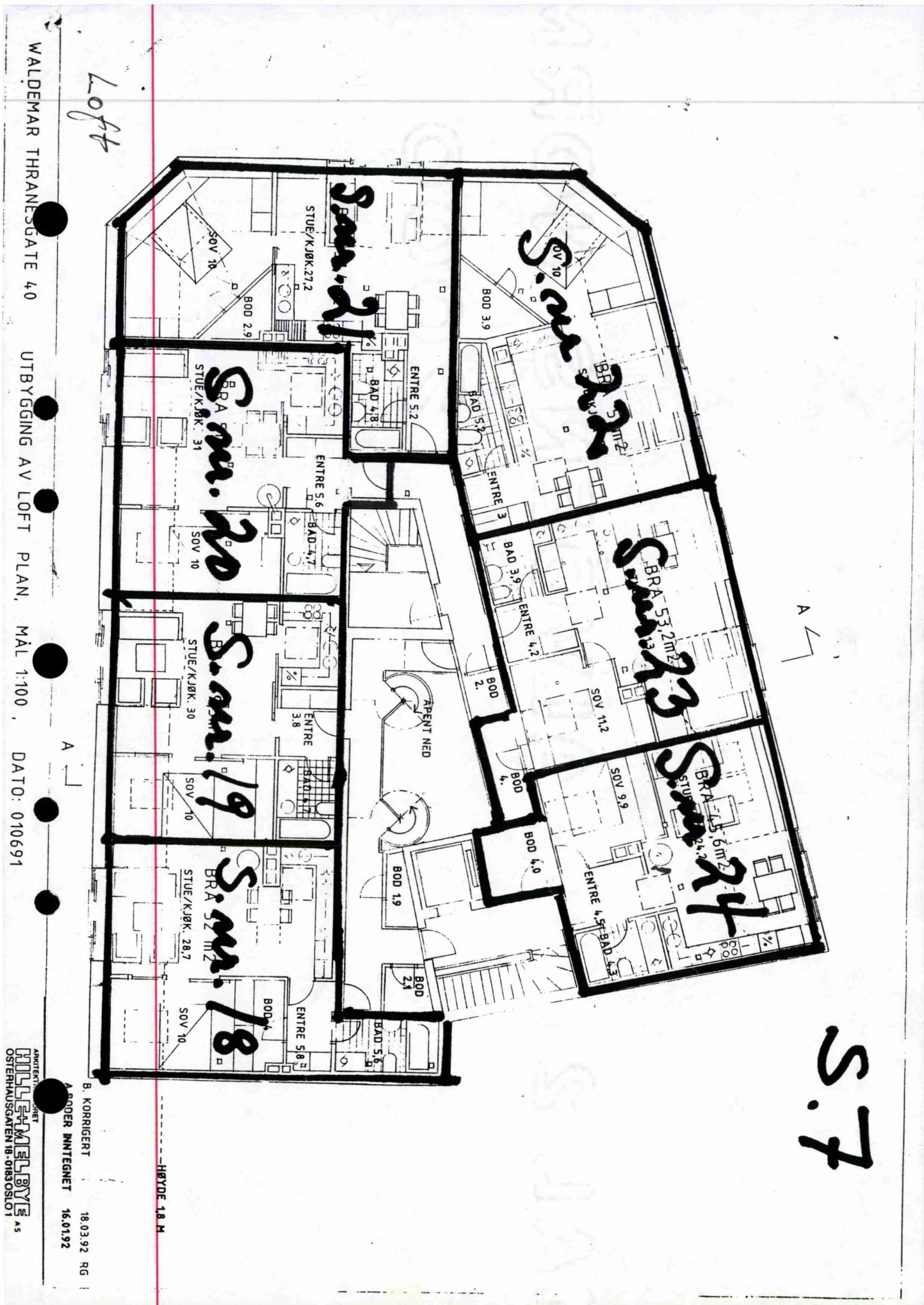














Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOVE CONSULTANCY AS
Stålfjæra 9
0975 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201511156-26
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Hildegunn Ohren

Dato: 08.07.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 40	Eiendom:	219/250/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 40	Adresse:	Postboks 1369 Vik, 0114 OSLO
Søker:	MOVE CONSULTANCY AS	Adresse:	Stålfjæra 9, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av heisanlegg, mottatt 6.7.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201511156			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt ny situasjon	E-4	13.08.2015	1/21
Plan	001	25.08.2015	7/16
Plan 2.-4. etasje	08	25.08.2015	7/17
Plan, tak	003	25.08.2015	7/18
Plan, inngangsparti	12	25.08.2015	7/21
Snitt, inngangsparti	14	25.08.2015	7/22

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2016 av:

Hildegunn Ohren - Saksbehandler
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:

SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 40, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO,
andreas.winther@accenture.com

BRÆKHUS DEGE ADVOKATFIRMA DA, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, Espenes@bd.no
Jenny Westad med flere, jenny.westad@gmail.com

118. 1902

16 + 1 + 10 = 27

811

02



Grundsteden
Situationsplan
11 Tegninger
Beskrivelse
Erklæring
Byggeskema
Stadsing. Protokoll

28/2 8 Tegninger
Beskrivelse

28/3 48 fra Grundsteds
angaaende

10/9 2 ny Facadebelysning
paa Matr.-No.

13/10 2 Facadebelysning
Schematiske af de

28/11 23 4 Tegninger
af de

Expeditions-Dokument

Nr. 1

Byggeskema

Wm. Thranes Gade

Indleveret 5^{te} Juni 1902

Attesteret 7^{de} September 1905

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser samt den cereale

Sundhedskommissionen

Kristiania den 5^{te} Juni 1902

O. Mjelke Heltormann

179 C

Indt. at bemærke

7 Juni 1902

Salvator

H. N. Wang

Wm. Thranes gade er 15,7^m bred og oparbejdet af byen.
Fougstadts gade er 12,5^m bred og privat oparbejdet.
og vil de nuværende forhold ikke undergå
nogen væsentlig forandring. Den angivne bygglinje
er rig.

Kristiania 10^{de} juni 1902

I reguleringschefens navn
E. J. Skov.

HUSORDENSREGLER

WALDEMAR THRANESGATE 40

1. RO: Det er en selvfølge at alle bør være interessert i vanlig hensyn til naboene når det gjelder banking, musikk og uro utover vanlig dagtid. Ved avholdelse av større fester skal berørte naboer varsles på forhånd.
2. ORDEN: Eiendeler som står i fellesarealene vil bli fjernet i henhold til vedtekt, paragraf 2. Sykler og lignende skal enten plasseres i bakgården eller i fellesrommet i kjelleren. Rømningsveier, innbefattet svalganger, skal til en hver tid holdes frie. Bakgården skal kun brukes til søppelkasser og sykler. Seksjonseiere har ansvar for at fellesarealer blir rengjort etter oppussing av egen seksjon. Hvis ikke dette blir gjort vil styret bestille ekstra vask av rengjøringspersonalet. Kostnad vil bli fakturert ansvarlig seksjonseier. Forringelse av fellesarealer ved skader i forbindelse med transport av materialer og lignende må utbedres på den enkelte leilighetseiers regning. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e.l. i bakgården eller ved innganger. Sigaretter må stumpes i askebeger. Plastflasker og lignende er ikke lov grunnet brannfare.
3. AVFALL: Det er kun lov å kaste papir, papp og annet husholdningsavfall i søppelkasser. Større ting som kastes i pappcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Hvis renovasjonsetaten oppdager søppel som ikke skal være i søppelkassene vil de ta det ut og sette dette i bakgården. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Dersom dette ikke gjøres, vil styret bestille bortkjøring på eierens regning. Søppel skal aldri settes utenfor inngangsdører.
4. ANSVARSFORHOLD: Sameier er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller noen er gitt adgang til eiendommen. Både seksjonseier og leietaker har ansvar overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Sameieren er ansvarlig ovenfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.
5. BALKONGER: Feiing og orden på brannbalkongene deles mellom en leilighet i oppgang A og en leilighet i oppgang B på hver side for hver etasje. Seksjon 3 og seksjon 25 er ansvarlige for den ene balkongen i 2. etasje. De to leilighetene som har veranda ut mot gaten må holde disse fri for snø. Orden på nedre takterrasse fordeles mellom leilighetene på loftet. Øvre takterrasse er alles ansvar, og de som benytter seg av terrassen skal rydde opp etter seg. Det skal ikke henges blomsterkasser eller lignende utenfor balkongrekkverk da disse kan falle ned og skade forbipasserende på gaten.

6. KJELLERE: Kraner for avstenging av vann er merket i begge kjellere i tilfelle det oppstår lekkasje i noen av rørkursene. Oppbevaring av eiendeler skal bare foregå i seksjonens bod (vedtektene § 2).
7. DØRER: Det er alles ansvar å påse at ytterdører er låst. Ukjente personer må ikke slippes inn via porttelefon. Boder i tilknytning til brannbalkonger skal eier påse er låst.
8. VAKTMESTER: Styret har ansvaret med å organisere vaktmesterarbeider og renholdet av fellesarealer. Klager eller bemerkninger i forhold til disse oppgavene sendes på e-post til styremedlem med dette som ansvarsområde, på sameiets facebookgruppe eller i styrets postkasse i oppgang A.
9. BRANNSIKKERHET: Hver leilighet har varmedetektorer og varslere som er koblet opp til gårdens brannsentral. Fellesarealene har røykdetektorer og varslere. Beboerne må i tillegg påse at det finnes røykdetektorer og håndholdt slukningsutstyr i egen leilighet.
10. LUFTING: Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller balkongdører. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgang.
11. DUGNAD: Sameiet har to ordinære dugnader i året. Dugnadsbidraget er fastsatt til nok 500.- pr. dugnad for de enheter som ikke stiller med minst en representant. For øvrig henvises det til vedtektene § 21.
12. HENVENDELSER: Spørsmål, klager og andre henvendelser til styret kan sendes på e-post til styremedlemmer, via sameiets facebookgruppe eller i styrets postkasse i oppgang A. Elektroniske henvendelser er å foretrekke.

Vedtatt på generalforsamling 29. april 2004.

Endringer årsmøte:

21. april 2009

16. april 2013

18. mars 2014

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 40

vedtatt i sameiermøte
den 24. april 2001, endret 16.11.09, 12.4.10, 07.03.14 og 18.4.16
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sameiet Waldemar Thranesgate 40, (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.10.1992.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 219, bnr. 250 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Oppbevaring av eiendeler i fellesarealene kan bare skje etter at det foreligger godkjenning fra styret. Oppbevaringen skal være av midlertidig art og på tildelt plass. Eiendelene skal merkes med navn og seksjonsnummer. Om godkjenning fra styret ikke foreligger, har styret fullmakt til å få fjernet eiendelene for eiers regning 7 dager etter at datert varsel er lagt i eiers postkasse.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med nedenfornevnte unntak, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. For seksjon 18 skal fellesutgiftene fordeles som om telleren i

sameiebrøken hadde vært 80, for seksjon 19 som om den hadde vært 50, for seksjon 20 som om den hadde vært 52, for seksjon 21 som om den hadde vært 51, for seksjon 22 som om den hadde vært 53, for seksjon 23 som om den hadde vært 55 og for seksjon 24 som om den hadde vært 46. Vaktmestertjenester og kabel-TV fordeles likt for alle seksjoner. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller er lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten. All oppussing av våtrom skal følge gjeldende lover og regler ("våtromsnormen"). Det skal lages en innkassing eller sjakt rundt vann- og avløpsrør utenfor våtromssonen slik at fremtidige rørutskiftninger i sameiet kan skje uten å ødelegge våtrommet. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Brukerne av verandaene i 5. etasje sørger å holde disse fri for snø. Eiere av leilighetene skal sørge å holde det snøfritt utenfor de franske balkongdørene, blant annet for å hindre vanninntregning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Styret skal godkjenne nye leietakere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Seksjonseier har ikke anledning til å gi en leietaker tilgang til å bruke boligen før godkjenning er gitt. Gjentatte korttidsutleier er kun tillatt for seksjonseier som selv bor i leiligheten. Med korttidsleie menes typisk at seksjonen er markedsført på nettsteder som airbnb.com med videre.

Det beregnes et flyttegebyr kr 1.000,- som tilfaller sameiet. Dette gjelder både ved salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietagere. Gebyret belastes selger/utleier.

§ 6 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer med ett felles varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 3

Sameiermøtet kan vedta at en eller flere styremedlemmer velges for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7 STYRETS KOMPETANSE

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 8 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne

krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Hver sameier har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 4

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 5

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Revisor skal være statsautorisert eller registrerte revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at

avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Aldvarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 6

kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 20

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Vedtekter for Sameiet Waldemar Thranesgate 40 side 7

§ 21

FELLES DUGNAD

Alle eierseksjoner plikter å stille med en representant på felles dugnader arrangert av styret. Unntak fra møteplikten gis gamle og syke. Om eierseksjonen ikke kan stille med en representant, plikter eieren å gi beskjed om dette tre dager i forveien. De eierseksjoner som ikke stiller med en representant eller som ikke melder fra til styret på forhånd, må betale et dugnadsbidrag. Størrelsen fastsettes i husordensreglene.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Waldemar Thranesgate 40 org.nr. 981093097

Møtedato:	torsdag, 3. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Waldemar Thranes gate 40
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland
Møtet ble åpnet av:	Styreleder Jan Erik Lustig

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Jan Erik Lustig foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

7 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 7 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 65 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Jan-Erik Sebastian Lustig	På valg: 2025
Styremedlem	Richard Ruben Narvesen	På valg: 2025
Styremedlem	Trond Ove Bredesen	På valg: 2026
Styremedlem	Truls Thorgeirsson	På valg: 2026
Varamedlem	Lars Nordgreen	På valg: 2025

Valg:

Følgende er på valg;

Styreleder, Jan Erik Lustig. Stiller til gjenvalg.

Styremedlem Richard Narvesen

Varamedlem Lars Nordgreen

Følgende stilte til valg:

Valg ble:

Styreleder: Jan Erik Lustig for 2 år

Styremedlem: Richard Narvesen for 2 år

Varamedlem: Liora Levi for 1 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jan Erik Lustig	På valg: 2027
Styremedlem:	Trond Ove Bredesen	På valg: 2026
Styremedlem:	Truls Thorgeirsson	På valg: 2026
Styremedlem:	Richard Narvesen	På valg: 2027
Varamedlem:	Liora Levi	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Fellesgjeld og nedbetaling av denne

Forslagsstiller: Seksjon 11 Levi/Rohden

Forslagsstillers saksfremstilling:

Drøfte fellesgjelden og evt nedbetaling av denne.

Forslag til vedtak:

Vi ønsker å nedbetale fellesgjelden og lur på hva mulighetene for dette er.

Vedtak: Ingen avstemming ble foretatt, men saken ble diskutert i forsamlingen.

Møtet ble avsluttet klokken 17:50. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Roy Røisland

Navn: Jan Erik Lustig

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255OSLO

Deres ref.: 02250142
Vår ref.: 652-1-18/9232
Dato: 22.09.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Waldemar Thranesgate 40.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Sameiet Waldemar Thranesgate 40
Organisasjonsnummer:	981093097
Gårds- og bruksnummer:	219 / 250
Seksjons-/andelsnummer:	18
Adresse:	Waldemar Thranes gate 40C, 0171 OSLO
Eier/medeier:	Kristoffersen, Frida

FELLESKOSTNADER

Vedlikeholdsinnbetaling	152,00
Kabel-TV/Internett	489,00
Felleskostnader	3 818,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 4 459,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 133 125
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 14 126

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Sparebanken Øst
Lånenummer:	2223.87.07408
Rest lånebeløp:	3 921 688,00
Innfrielsesdato:	01.05.2043
Rente type:	7,50%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Sparebanken Øst
Lånenummer:	2223.87.07408
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7,50%,
Restsaldo:	kr 126 200,74
Innfrielseslån:	01.05.2043

PRAKTISK INFORMASJON

Styregodkjenning:	Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Det beregnes et flyttegebyr på kr 1 000,- som tilfaller sameiet. Gjelder både salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietagere. Gebyret belastes selger/utleier. Ref. vedtekter.
Utleie:	Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Styret skal godkjenne nye leietakere. Det beregnes et flyttegebyr på kr 1 000,- som tilfaller sameiet. Gjelder både salg og ved hver gang en leilighet leies ut til nye leietakere. Gebyret belastes selger/utleier. Ref. vedtekter.
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 15252891
Internett/TV:	Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor.
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
Nøkler:	Bestilles via styret.
Skilt:	Bestilles via styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 22.09.2025:	kr. 0,00
--	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl. mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Jan-Erik Sebastian Lustig
Epost:	Sameiet-Waldemar-Thranesgate40@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 40
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

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

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 03.04.2025

Tidspunkt: 17:00

Sted: Waldemar Thranes gate 40A, 4. etg hos Lindgreen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 65 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Jan-Erik Sebastian Lustig	På valg: 2025
Styremedlem	Richard Ruben Narvesen	På valg: 2025
Styremedlem	Trond Ove Bredesen	På valg: 2026
Styremedlem	Truls Thorgeirsson	På valg: 2026
Varamedlem	Lars Nordgreen	På valg: 2025

Kandidater til styreverk:

Følgende posisjoner er på valg:

Styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Jan Erik Lustig som styreleder er på valg. Han sstiller til gjenvalg for 2 nye år.

Richard Narvesen som styremedlem er på valg.

Lars Nordgreen som varamedlem er på valg.

7. SAKER TIL BEHANDLING

7.1 Drøfte fellesgjeld og evt nedbetaling av denne

Innmeldt av: Seksjon 11, Levi/Rohden

Saksbeskrivelse:

Drøfte fellesgjelden og evt nedbetaling av denne.

Forslag til vedtak:

Vi ønsker å nedbetale fellesgjelden og lur på hva mulighetene for dette er.

Informasjon fra forretningsfører:

Ved omgjørelse av lånet deres til et IN lån med mulighet for individuell nedbetaling av egen andel, krever dette en del ekstra regnskapsmessig håndtering. I tillegg er det viktig å informere om at dersom en innfrir sin egen andel, og kvitter seg med egen andel til betjeningen av lånet og andelen av fellesgjelden, vil man fortsatt sitte med lik andel av det solidatiske ansvaret for sameiets lån. P.t. er de månedlige terminkostnadene på kr 33 568,-.

Håndtering av et IN lån har Norian per 2025 følgende priser for tjenestene:

Etablering av IN-avtale: Kr 18 750,- ink mva

Avregning årlig: Kr 10 625,- ink mva

Administrasjonsgebyr per innbetaling fra eier: Kr 3 125,- (dekkes av eier)

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024/25

Sameiet Waldemar Thranes gate 40, 0171 Oslo

Tillitsvalgte

Jan-Erik Lustig	styreleder	2023 – 2025
Richard Narvesen	styremedlem	2023 – 2025
Trond Ove Bredeesen	styremedlem	2024 – 2026
Truls Thorgeirsson	styremedlem	2024 – 2026
Lars Nordgreen	varamedlem	2024 – 2025

Likestilling

Boligselskapets styre består av 4 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

I jnu 2024 skiftet vi forretningsførsel fra OBOS Eiendom til ECIT NORIAN

Forretningsførselen er utført av ECIT NORIAN Kontaktperson er Roy Røisland. Styreleder har kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Vaktmester Andersen AS leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Waldemar Thranes gate 40 A, B og C i Oslo kommune med G.NR. 219/B.NR. 250.

Gården er fullverdifsikret i Fremtind Forsikring (Tidligere Sparebank 1), polisenr: 15252891

Eierskifte i sameiet under 2024

I perioden har 1 seksjon skiftet eier:

Snr: 11 Kjøper: Liora Levi / Jonas Rohden

Selger: Victor Marum

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt flere melding-orienteringer og korte møter + 4 styremøter

Valg av nye styremedlemmer

Styrearbeid er frivillig dugnadsarbeid med et honorar på 5000,- basert på aktiv deltakelse av arbeid i bygården, og det oppfordres til at de som ikke har vært i styret stiller seg tilgjengelig.

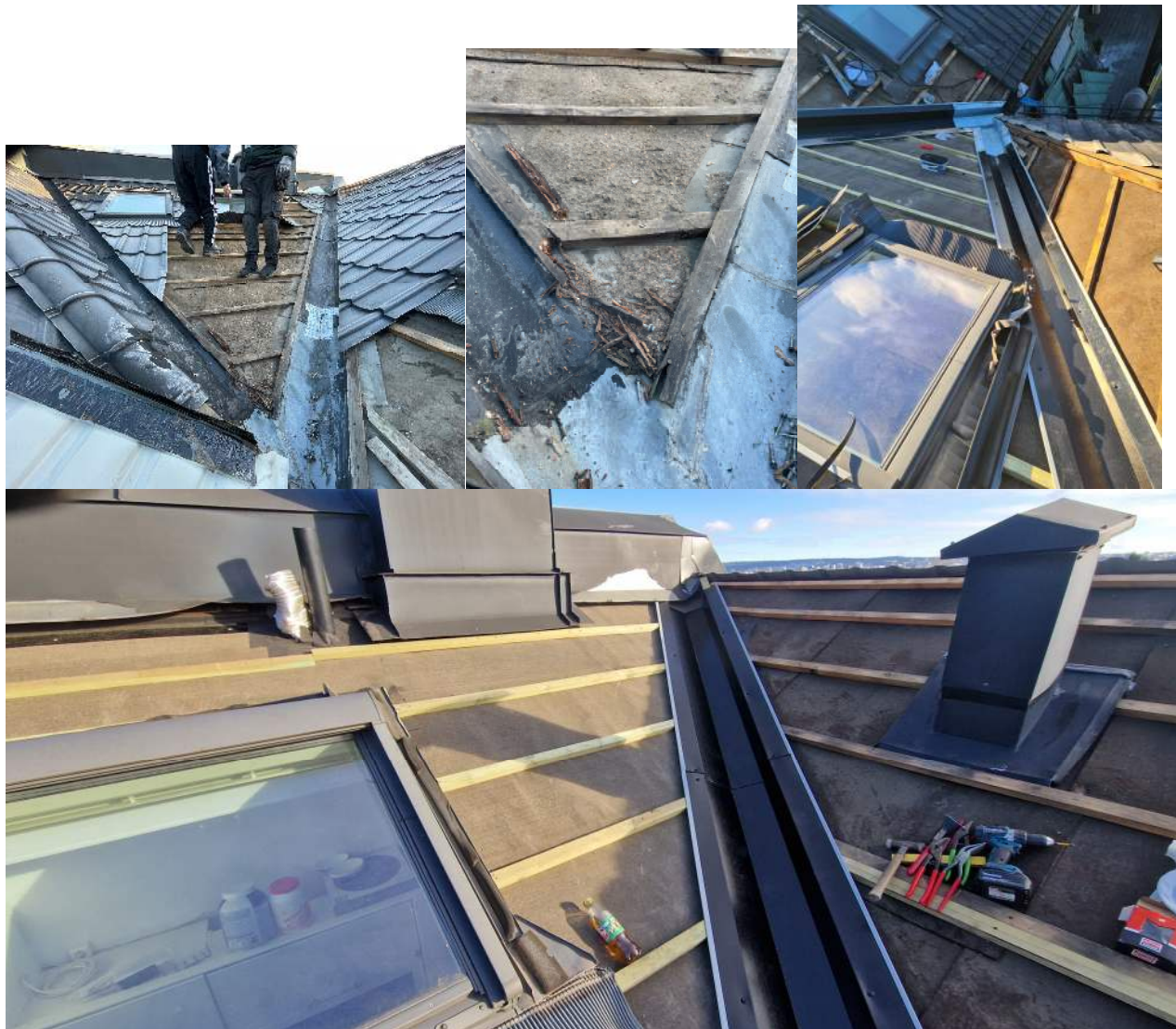
Det er i år nyvalg av:

- styreleder (Jan-Erik Lustig)
- styremedlem (Richard Narvesen)
- varamedlem (Lars Nordgreen)

Arbeid i bygården

Rehabilitering av tak I perioden 2024/25 ble taket rehabilitert etter en vannskade ned i femte og fjerde etasje. Merk at forsikringen ikke dekker vannskader fra taket.

Arbeidet ble utført av Limani Blikkenslager til en kostnad av 116.743,75 NOK. Kontakt: Iljjaz Ljimani, Konows gate 67B, 0196 Oslo, Tlf: 97639923



Vedlikehold av gulv på loft og inngangstrapp. Det er blitt skiftet gulvbelegg til sklisikker vinyl og nye trappenester også hvor det manglet slike både i loftsetasjen samt ved trapp inngang C.

Arbeidet ble utført av Maler Firma Entreprenør AS til en kostnad av 41.063 NOK Kontakt: Hubert Kwasniewski, Haugmannsveien 16, 0586 Oslo, Tlf: 96833560



Calling anlegg I 2024 ble det gjennomført kontroll av det nye calling anlegget, som fungerer som avtalt. Dersom det oppstår strømbrudd i bygget, vil inngang B fortsatt fungere via det nye brikkesystemet. I tilfelle brann vil ytterdøren i B automatisk åpnes for å muliggjøre røykuttrekk.

Kjelleradgang ved strømbrudd Ved strømafbrytning i trappehuset vil kjellerdøren i B automatisk åpnes, slik at alle beboere kan få tilgang til sikringsskapet uten nøkkel.

Arbeid på vent

- De-frost-systemet på taket har mangler og bør utbedres i løpet av 2025.
- Vedtak fra årsmøtet i 2019 om utskifting av H-bjelker i kjelleren står fast, men arbeidet vil gjennomføres når økonomien tillater det.

Status for H-bjelker:

- H-bjelker ved nedgang til B-kjeller ble forsterket våren 2021. Se info i vedlegg.
- Bjelkelaget i bodene på u-etasje ved heisen er skiftet ut og utbedret etter tidligere vannskader.
- Fasade- og kjellerforsterkning i 2020-2021 ble utført av Murerkompaniet Oslo AS.

Avfallshåndtering og dugnad

- Sameiet har fortsatt ikke fått godkjent en permanent avfallsløsning fra Skiltetaten, Renovasjon Oslo og Bydel St. Hanshaugen.
- Advokat Brekklus jobber med saken videre. Siste brev fra advokat Hanne Therese Erdal til Bymiljøetaten og Renovasjon ble sendt 15. mars 2025. Se kopi som vedlegg.
- Styret anmoder beboerne om å bidra til å holde området ryddig, samt delta i dugnader. I 2024 ble det gjennomført både en vår og høst-dugnad.

Elektrisk vedlikehold

- Oslo Elektriske AS avdekket feil på nedløpsrør fra taket i 2023, og disse bør utbedres i 2025.
- Strømkontaktene i sykkelkjelleren har ikke sikringer som tåler lading av elsykler. Beboere må lade batterier i egen leilighet.

Sikkerhet og innbrudd

- Etter utskifting av låser i kjellerne A og B har det ikke blitt rapportert om sykkeltyveri.
 - Styret minner om at alle dører skal holdes låst ved inn- og utpassering.
-

Service og avtaler

Heisvedlikehold Heisen stoppet to ganger i 2024, hvorav en gang grunnet teknisk feil og en gang på grunn av fastklemt bagasjestropp. Kone har installert en 4G-alarmkontakt i september 2024 for å tilpasse seg overgangen fra 2G-nettet. Kostnad: 14.125 kr.

Telenor-avtale Avtalen med Telenor ble fornyet i september 2023 og løper til september 2025. Avtalen gir beboerne fleksibilitet til å velge mellom flere TV-kanaler eller høyere internett-hastighet.

Avsluttende informasjon

- Styret har etter beste evne ivaretatt sameiets interesser og oppfordrer alle beboere til å bidra gjennom dugnad eller eget initiativ.
- Det bes om at gjenstander i kjellerboder ikke plasseres direkte på gulv eller vegger for å unngå fuktskader. Ved bør oppbevares på Europaller (kan kjøpes på REMA 1000).

Styret takker for samarbeidet og ser frem til et nytt arbeidsår!

Dato. 12.mars 2025

Styreleder
Jan-Erik Lustig

Styremedlem
Richard Narvesen

Styremedlem
Trond Ove Bredesen

Styremedlem
Truls Thorgeirsson

VEDLEGG: Siste brev fra advokat Hanne Therese Erdal til Bymiljøetaten og Renovasjon ble sendt den 15.mars 2025:

AVFALLSBRØNNER – WALDEMAR THRANES GATE 40 – GNR. 219 BNR. 250 I OSLO

1. INNLEDNING

Vi bistår Sameiet Waldemar Thranes gate 40 (Sameiet).

Vi kontakter Bymiljøetaten og Renovasjons- og gjenvinningsetaten (BYM og REG) for å be etatene gjøre en fornyet vurdering av en eldre sak tilknyttet godkjenning av to avfallsbrønner som ble etablert på Sameiets eiendom i 2016/2017. All den tid det har gått en del år siden saken sist var oppe til vurdering, redegjør vi kort for sakshistorikken under.

Avfallsbrønnene står ferdig, men ubrukt, på Sameiets tomt. Vi vil anmode etatene om å revurdere hvorvidt disse kan tas i bruk. I den anledning stiller vi gjerne i et møte, enten fysisk eller på teams, for en gjennomgang av saken.

2. ETABLERING AV AVFALLSBRØNNENE

Sameiet søkte Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til å etablere to avfallsbrønner på sin eiendom i 2016. Hos PBE har saken saksnummer 201612634. Tillatelse ble gitt 17. november 2016.

I forkant av at søknaden ble innsendt, hadde Sameiet befarings på eiendommen med BYM.

Sameiet var også i kontakt med REG.

Etter det vi forstår var både BYM og REG positive til avfallsløsningen, men tok forbehold om at det var myndighetsområder den andre etaten måtte uttale seg om/gi godkjenning til. For å problematisere dette ytterligere var det også et sykkelfelt under planlegging langs Sameiets eiendom på denne tiden.

Lang historie kort, så fikk altså Sameiet tillatelse fra PBE til å etablere avfallsbrønnene i 2016.

REG har imidlertid ikke villet hente avfall i brønnene da BYM ikke vil godkjenne at renovasjonsbilen stanser i gaten, på sykkelfeltet.

Som følge av manglende samhandling mellom etatene, kontaktet Sameiet Byrådsavdeling for byutvikling for hjelp i 2017. I etterkant av dette ble det i januar 2018 avholdt et møte mellom etatene for å få kartlagt saken, uten at man kom i mål med noen løsning for Sameiet. Så vidt vi kan forstå mente samtlige etater at «de andre» etatene var nærmest til å få løst saken og problemet. At prosessen ikke hadde vært optimalt håndtert, ble imidlertid erkjent.

Samtlige dokumenter vi viser til over ligger tilgjengelig på saksinnsyn hos PBE, på sak 201612634.

VEDLEGG: Angående utskiftning av H-bjelker i B-kjeller (informasjon og bakgrunn for nye eiere)

Prosjekt står på pause etter siste skift av H-bjelker i 2020 og feb.2021. Arbeid utført av Murerkompaniet Oslo AS ved Eirik Kornmo.

Ved tidligere årsmøte i 2018 og 2019 tok sameiet i felleskap avgjørelsen om at videre utskiftning av H-bjelker skal gjennomføres, men at kostnaden skal fordeles over noen år.

Bakgrunn for arbeid – info til nye eiere i sameiet:

- 2016-17 ble lysbrønnene rundt hele bygården åpnet og tømt på singel. På den måten ble også fukt og vann fjernet som ellers trenger inn i vegger og kjeller. Ny isolering ble installert mot kjellerplanet hvor dette var mulig
- 2018 ved opprydding i kjeller ble det avdekket stor rustkorrosjon på flere plasser
- 2018 startet arbeid for å skifte H-bjelker i kjeller. Korrosjon hadde gjennom årene med stor fuktighet i kjeller spist opp mange jernbjelker. Det er disse som støtter opp hele første etasje
- 2018 ble det derfor installert absorpsjons vifte i kjeller, for å fjerne fukt. En god investering ettersom videre korrosjon nå er stoppet
- 2018 etter avsluttet arbeid i kjeller kom Murerkompaniet AS med råd om ytterligere utskiftning av H-bjelker og tilbud på arbeid
- Men på årsmøtet 2019 tok vi et felles beslut om å prøve å begrense kostnadene, få råd fra ingeniører med nødvendig kompetanse, og i den forbindelse tilbud på arbeid fra andre bedrifter
- 2019 kontaktet vi Ingeniør Ian Miller for å få en teknisk holdfasthetskontroll av bygget. Deretter ble tre bedrifter kontaktet for tilbud på videre arbeid i bygården. 2019 Det ble Kirkestuen AS som fikk jobben for å kontrollere bjelkene i B-kjeller. Deler av tak ble revet ned, kontrollert og avdekket på flere punkter, men de kom aldri tilbake med forslag om hvordan vi skulle gå videre. For sameiet er det viktig å bruke entreprenør med tiltaksklasse 3 for at prosjekt og kontroller blir utført på riktig måte.
- Under 2020, sameiet sendte flere purring om veien videre, men Kirkestuen AS kom aldri med noen kommentarer – derfor ble ingeniørene åter spurt om å komme tilbake med veiledende råd.
- Resultat i 2020, Murermester Oslo AS, Eirik Kornmo startet opp et begrenset arbeid i henhold til årsmøtet i 2018 og 2019, om å spre kostnadene. Fire H-bjelker ble skiftet ut grunnet korrosjon.
- Tidlig 2021 ble det i tillegg startet opp et begrenset arbeid i B-kjeller, med utskift av bjelker i en bod på entreplan ved heisen, en støtte for den bærende konstruksjon under trapp ned til B-kjeller og to plasser over inngang til to boder i kjeller, hvor korrosjonen var langt vei.
- Det gjenstår ytterligere utskiftninger av bjelker i kjeller, men disse har en lenger tidshorisont. Og skal kontrolleres i løpet av 2025.

Sameiet Waldemar Thranesgate 40 2024

Document ID: 60d262f9-fa06-432a-b06a-1f1b3a997a26

Årsregnskap for Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 535 160	1 935 430	1 500 000	1 620 779
Andre inntekter		1 000	1 900	0	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	1 536 160	1 937 330	1 500 000	1 621 779
Lønn og personalkostnader	2	70 742	70 742	71 000	70 742
Avskrivninger	3	16 615	16 615	0	0
Vaktmestertjeneste		3 264	0	0	3 400
Renhold		56 847	59 337	0	53 400
Kabel-TV/Bredbånd		150 300	136 954	180 000	154 100
Kommunale avgifter		349 111	297 611	350 873	390 500
Strøm og nettleie		58 900	98 612	80 000	62 400
Andre driftskostnader	4	20 222	9 116	88 000	21 700
Reparasjon og vedlikehold	4	72 487	768 274	483 000	112 000
Eksterne tjenester	4	115 666	81 922	79 264	75 750
Serviceavtaler	4	24 482	60 630	0	62 200
Forsikringer		177 428	153 739	183 393	195 000
Andre kostnader	4	20 210	19 143	0	20 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 136 275	1 772 695	1 515 530	1 221 992
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		399 885	164 635	-15 530	399 787
DRIFTSRESULTAT:		399 885	164 635	-15 530	399 787
Finansinntekter		4 509	8 986	0	0
Finanskostnader		279 830	278 946	295 000	298 768
SUM NETTO FINANSPOSTER		-275 321	-269 960	-295 000	-298 768
ÅRSRESULTAT		124 564	-105 325	-310 530	101 019
Resultat		124 564	-105 325	-310 530	101 019
Overført annen egenkapital		124 564	-105 325	0	0
SUM DISPONERT		124 564	-105 325	0	0

Document ID: 60d262f9-fa06-432a-b06a-1f1b3a997a26

Balanse

Sameiet Waldemar Thranesgate 40

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom		249 223	265 837
Sum varige driftsmidler		249 223	265 837
Sum anleggsmidler	3	249 223	265 837
Kundefordringer		25 393	16 842
Forskuddsbetalte kostnader		69 224	64 936
Sum fordringer		94 617	81 778
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	298 063	316 250
SUM OMLØPSMIDLER		392 680	398 028
SUM EIENDELER		641 902	663 866
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-3 448 658	-3 573 222
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-3 448 658	-3 573 222
SUM EGENKAPITAL	6	-3 448 658	-3 573 222
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 042 518	4 106 048
Sum annen langsiktig gjeld		4 042 518	4 106 048
Leverandørgjeld		495	41 034
Annen kortsiktig gjeld		47 547	90 005
Sum kortsiktig gjeld		48 042	131 039
SUM GJELD		4 090 560	4 237 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		641 902	663 866

OSLO,
Styret for Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Jan-Erik Sebastian Lustig
Styrets leder

Truls Thorgeirsson
Styremedlem

Trond Ove Bredesen
Styremedlem

Lars Fluge Nordgreen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

2024

Fakturerte felleskostnader	1 342 968
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	146 700
Fakturert vedlikehold	45 492
Andre inntekter	1 000
Sum driftsinntekter	1 536 160

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	62 000	62 000
Arbeidsgiveravgift	8 742	8 742
Sum lønnskostnader	70 742	70 742

Note 3 Anleggsmiddel

	Heis
Anskaffelseskost 01.01.	415 375
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	265 837
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	166 152
Balanseført verdi 31.12.	249 223
Årets avskrivninger	16 615

Note 4 Driftskostnader

Andre driftskostnader

2024

Sesongarbeider på uteområder	12 200
Andre driftskostnader eiendom	8 022
Sum andre driftskostnader	20 222

Reparasjon og vedlikehold

2024

Rep. og vedlikehold bygning	41 585
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	4 279
Rep. og vedlikehold vaskeri	7 473
Rep. og vedlikehold utearealer	11 091
Heis andre kostnader	8 059
Sum reparasjon og vedlikehold	72 487

Eksterne tjenester

2024

Honorar for revisjon	11 522
Honorar for juridisk bistand	43 050
Andre konsulenthonorarer	1 176
Forretningsførsel og regnskap	55 163
Ligningsoppgaver	4 755
Sum eksterne tjenester	115 666

Serviceavtaler

2024

Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	15 682
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 800
Sum serviceavtaler	24 482

Andre kostnader

2024

Lisens og systemkostnader	3 209
Annen kontorkostnad	1 655
Kontingent	2 130
Bank- og kortgebyrer	6 535
Gebyrer ved purring	4 732
Annen kostnad	1 949
Sum andre kostnader	20 210

Note 5 Drift- og bundne midler**2024**

Driftskonto	292 531
Bankinnskudd, Nordea (slettet)	5 498
Skattetrekkskonto, Nordea	26
Skattetrekkskonto	8
Saldo per 31.12.	298 063

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekk midler med kr. 34, -
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0, -

Note 6 Negativ egenkapital**Annen EK**

Saldo 01.01.	-3 573 222
Årsresultat	124 564
Saldo 31.12	-3 448 658

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 7 Langsiktig gjeld**2024**

Opprinnelig lånesum	4 145 000
Restlån per 01.01.	4 106 048
Nedbetalt i år	88 767
Beregnet, ikke fradragsberettiget rente 2024	25 237
Restsaldo per 31.12.	4 042 518

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse: 01.05.2043
Renter: 7,50

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr.4 042 518, - til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 402 208,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgate 40

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemar Thranesgate 40.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 uavhengighetsstandarter) 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 sameiets 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)

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

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 13:26:47 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 forseglet 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 signatørenes 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.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

*Medeiers navn _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ **Leilighetsnr. _____

Epost _____

Dato _____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

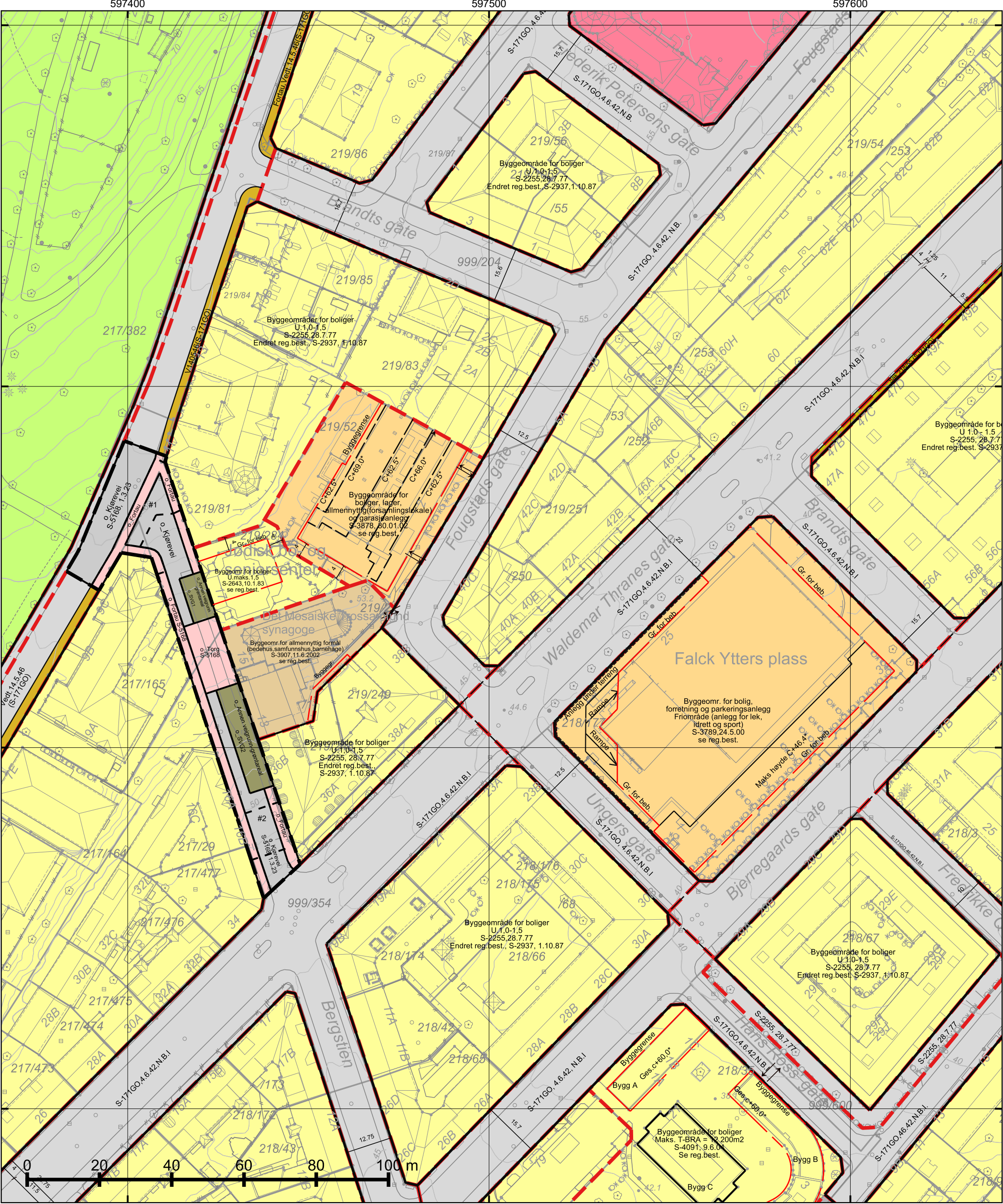
Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 18.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 147504/ 86519402

Adresse: Waldemar Thranes gate 40

Gnr/Bnr: 219/250

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

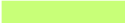
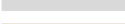
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

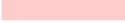
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau

	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

————— 311 - Annet veiareal
————— 312 - Fortau
— — — — 913 - Formålvavgrensning
————— 930 - Reguleringslinje
————— 964 - Regulert u-gradgrense
————— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

— — — — Grense for bebyggelse

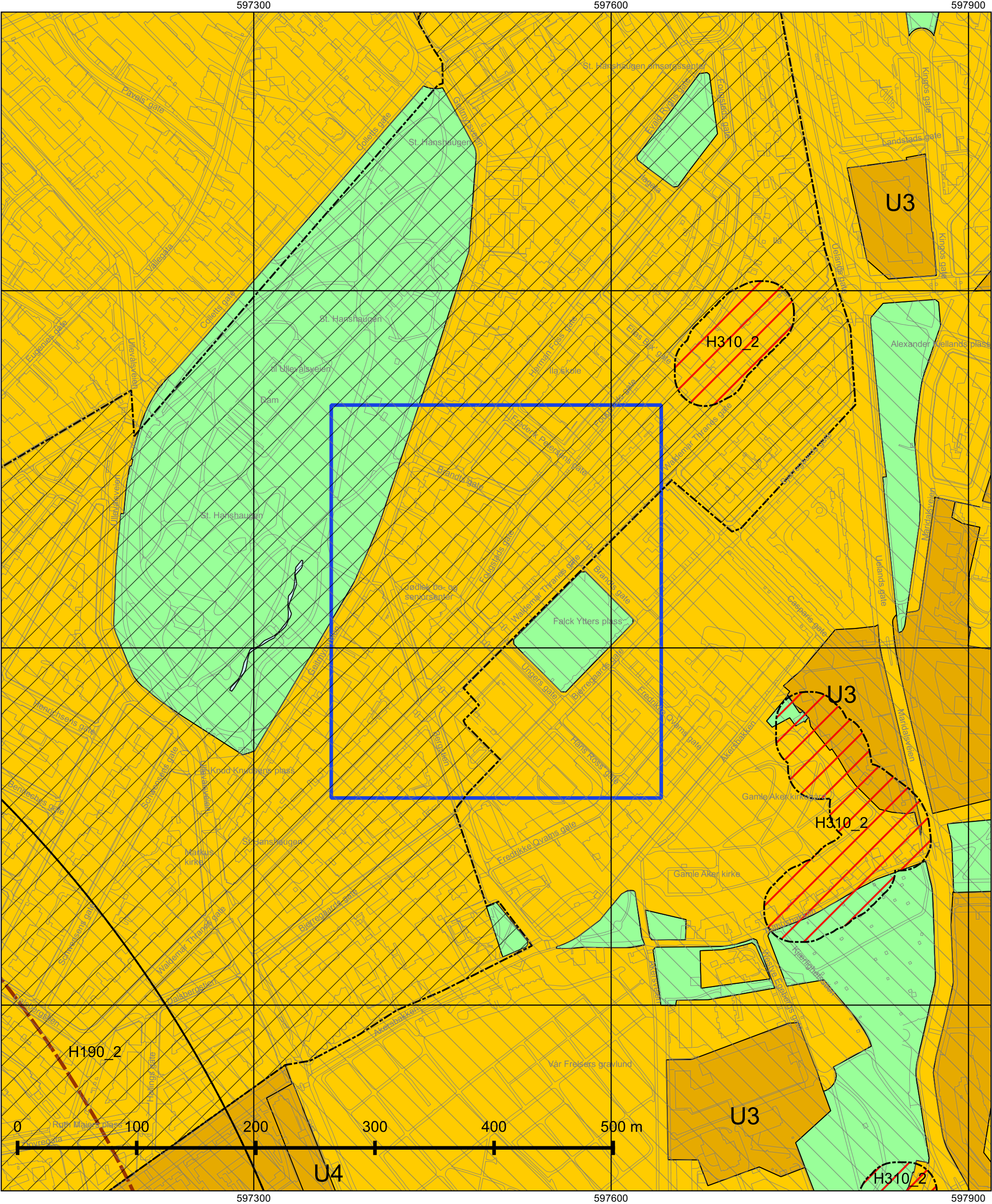
— — — — Byggegrense

----- Underjordisk anlegg

————— Bebyggelse som inngår i planen

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147504/86519402

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttas som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.