

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
Kongsveien 91, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-25-0008 . Vår ref.: 7212-1-23

Dato: 26.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: A/S Waldemar Thranesgate 68
Organisasjonsnr: 931091891
Aksjonær: Broberg, Kristoffer
Medaksjonær: Fredriksen, Magnus Aareskjold
Leilighetsnummer: 23
Aksjeboenhetsnummer: 00023
Adresse: Waldemar Thranes Gate 68 D, 0173 OSLO
Aksjenummer: 230-238
Gnr. 219
Bnr. 257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 76465273.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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 spesifikasjon, 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Det følger ikke garasje/biloppstillingsplass til leiligheten.

Selskapet installerte bergvarme i 2018. Brenselen avregnes ikke.

Frist for styregodkjennelse er 6 uker. Styrets e-postadresse er waldemarthranesgate68@styrerommet.no og affitorabbeigi@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207694851
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo:	754 022,00
Innfrielsesdato:	30.11.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207879983
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 2 730 600,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208149814
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 1 323 976,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 072,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Balkong lån	805,00	
Trappevask	70,00	
Felleskostnader	4 225,20	
Oppvarming	583,00	
TV/Internett	389,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 717,-
Fradragsberettigede kostnader: 10 453,-
Annen formue: 13 857,-
Gjeld: 147 091,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207694851
Restsaldo:	39 690,04
Kapitalkostnader:	808,41

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207879983
Restsaldo:	81 665,56
Kapitalkostnader:	622,53

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208149814
Restsaldo:	40 286,34
Kapitalkostnader:	527,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 641,94,-, pr. dags dato.

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Fatemeh Affi Torabbeigi, e-post:

waldemarhranessgate68@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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.:

Eierskifte-/transportgebyr

kr 10 043,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr

kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR A/S WALDEMAR THRANESGATE 68

Etter lov om aksjeselskap og lov om burettslag kapittel 5.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Aksjer, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Ved salg/overdragelse av aksje kan eierskiftegebyr innkreves.

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom aksjeeierne (for eksempel ringeklokker, kabel-tv, stigeledninger og lignende)

De andre fellesutgifter fordeles mellom aksjeeierne i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeierne det angår.

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

På generalforsamlingen har hver aksje 1-en-stemme.

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc..

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i selskapet

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

7.13 Prokura

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Canal Digital

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

8.3 Revisjon

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

8.4 Endring av vedtekter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 68 A/S

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for boligaksjeselskapet.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen boligaksjeselskapet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Aksjeeiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Korttidsutleie

Korttidsutleie av leiligheten skal søkes til styret. Aksjeeiere kan leie ut for maksimalt 30 dager per år.

§ 3 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. All unødig støy i trappeoppgangene, bakgården og balkonger må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være ro.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene eller i bakgården. Det er ikke tillatt å kaste sigarettssneiper fra balkongene eller på fellesområde/bakgården.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

§ 4 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Aksjeeiere er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 5 Bruk av balkonger og bakgård

For å unngå skade må den enkelte aksjonær påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte aksjonær måtte dekke utbedringskostnadene.

Balkonger må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene og bakgården.

Det er sittegrupper i bakgården som kan benyttes av eiere i bygården. Alle er velkomne til bruk av arealene i bakgården, men det skal ryddes for søppel o.l. etter bruk. Ta hensyn til støy da de fleste har soverom ut mot bakgården. Stille tider gjelder her som på balkongene.

§ 6 Bruk av grill

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet.

Hver enkelt aksjeeier plikter å påse at det finnes minst et brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) boligen/næringslokalet han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Aksjeeiere er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

§ 8 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papir/papp legges i papirbeholder etter at de er flatpakket. Dette gjelder ikke papp etter kjøp av kjøkken eller sofa osv. Dette må kjøres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 9 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Det er båndtvang på boligaksjeselskapets eiendom hele året.

§ 10 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 11 Skade og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondenssskader. Det er ikke tillatt å bruke elektrisk vifte på badet. Kjøkkenvifte skal være med kullfilter. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

§ 12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7212

A/S Waldemar Thranesgate 68

Velkommen til generalforsamling i A/S Waldemar Thranesgate 68

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 10:00 og lukker 15. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7212>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nøkkelfri inngang og callinganlegg
7. Revurdere behov for kabel-TV
8. Vannmåler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i A/S Waldemar Thranesgate 68

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7212 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 6

Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Forslag fremmet av:

Magnus Aareskjold Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undersøke muligheter for å skifte ut nøkkelsystem med moderne nøkkelfrie anlegg. Et bedre callingsystem med video er også å foretrekke.

Forslag til vedtak

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.

Sak 7

Revurdere behov for kabel-TV

Forslag fremmet av:

Magnus Aareskjold Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lurer på om det er nødvendig å betale for kabelTV/lineær TV i dag. Ser at det er en ganske stor post av felleskostnadene og lurer på hvorvidt dette er i bruk og et ønske fra beboerne.

Forslag til vedtak

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

Sak 8

Vannmåler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fatemeh Affi Torabbeigi

Affi ønsker å sitte videre som styreleder, hvor hun føler hun kan bidra mer og yte til at sameiet blir et godt og trygt sted å bo.

Valg av 1 styremedlem Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oda Karoline Mørk-Ringstad

Oda stille til gjenvalg i styret. Hun føler hun har mer å gi til styreoppgaver og trivsel i sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sissel Staven
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fatemeh Torabbeigi	Waldemar Thranes Gate 68 C
Styremedlem	Erik Kristofer Forsgren	Waldemar Thranes Gate 68 B
Styremedlem	Oda Karoline Mørk-Ringstad	Waldemar Thranes Gate 68 B
Varamedlem	Sissel Staven	Waldemar Thranes Gate 68 B
Varamedlem	Christian Visnes	Seljebakken 50

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post waldemarthranesgate68@styrerrommet.no. Se A/S Waldemar Thranesgate 68s hjemmeside på www.vibbo.no/waldemar-thranesgate-68 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om A/S Waldemar Thranesgate 68

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Waldemar Thranesgate 68 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931091891, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 257

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Waldemar Thranesgate 68 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

-Brannsystemet/alarm i bygget sjekket.

Alle leilighetene ble sjekket og flere batterier og røykvarslere ble byttet ut. Hele systemet ble resatt og sjekket. Alle beboere har selv ansvar for å ha brannslukningsapparat i leiligheten som de sjekker hvert år. Batterier i røykvarslere skal også byttes hvert år.

-Nøkkelboks satt opp i oppgang A slik at alle i oppgang A har tilgang til hobbyrommet under oppgangene B,C og D.

-Pipe, inspeksjonsluke reparert på loftet.

-Dugnad gjennomført med Container.

-Noen leiligheter hadde det kaldt inne hos seg og noen mente deres radiatorer ikke fungerte 100%.

Radiatorer som ikke har vært fullstendig varme eller ikke har fungert ble sjekket.

-Restaurasjon av kjeller og forsterkning av vegger er påbegynt i 2024, et arbeid som ble vedtatt 2023. Arbeidet viser seg å være mer omfattende enn først antatt og flere vegger har måttet ytterligere forsterkes og mugg og fukt fjernes aggressivt. Arbeidet vil bli ferdigstilt våren 2024.

Hvis beboere har mistanke om fuktskade eller mugg på veggene i kjellerboden sin bør de kontakte styret snarest.

-Vindu i kjeller reparert. Vinduet var ikke tett mot muren og det kom inn vann.

-Vinduer i 3 og 5 etasje i oppgang A (Siem og Granlund) ble skiftet ut. Etter nesten 2 år ble jobben endelig utført høsten 2023. Byantikvaren ble kontaktet av styreleder. Plan og bygg ble varslet og med alle tillatelser og fargekoder ble arbeidet gjennomført. Ferdigattest er sendt inn til Oslo kommune. Fargekode som er blitt gitt av byantikvaren, er viktig at resterende vinduer ved neste maling og restaurering blir brukt slik at byggets fasade har samme fargekode.

-Styret prøver å få inn tilbud til en ny vaktmester. Etter flere uttalelser fra dere har vi tatt tak og prøver å finne en ny vaktmester, saken vil bli avklart i år.

-Styret prøver å få inn nytt forsikringstilbud da det vi har i dag har blitt veldig dyrt.

-Styrets mål for 2024 er å spare penger på å få ned kostnader der vi kan.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak korrigering av felleskostnader for næringsseksjon.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av kjeller og utskifting av vinduer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 458 433. Dette er en positiv utvikling fra 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Waldemar Thranesgate 68.

Lån

A/S Waldemar Thranesgate 68 har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WALDEMAR THRANESGT 68 AS.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 826 634	1 540 938	1 837 000	1 905 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 826 634	1 540 938	1 837 000	1 905 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 876	-8 737	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 365	-80 180	-82 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-19 442	-9 233	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 243 002	-440 929	-178 000	-128 000
Forsikringer		-188 928	-169 399	-186 000	-208 000
Kommunale avgifter	8	-448 518	-365 811	-407 500	-510 000
Energi/fyring		-222 132	-350 545	-277 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 728	-133 634	-135 000	-159 000
Andre driftskostnader	9	-138 317	-108 347	-137 000	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 554 358	-1 723 863	-1 472 000	-1 548 050
DRIFTSRESULTAT		-727 724	-182 925	365 000	356 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 096	20 266	18 320	0
Finanskostnader	11	-277 342	-150 762	-185 000	-323 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 246	-130 496	-166 680	-323 000
ÅRSRESULTAT		-978 970	-313 422	198 320	33 950
Overføringer:					
Udekket tap		-978 970	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 813 859	1 813 859
Tomt		40 000	40 000
Langsiktige fordringer		5 970	5 970
SUM ANLEGGSMIDLER		1 859 830	1 859 830
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		272	17 641
Forskuddsbetalte kostnader		37 754	34 489
Driftskonto OBOS-banken		542 914	129 359
Sparekonto OBOS-banken		1 026	104 778
SUM OMLØPSMIDLER		581 965	286 266
SUM EIENDELER		2 441 795	2 146 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	123 500	123 500
Udekket tap	14	-3 034 941	-2 055 971
SUM EGENKAPITAL		-2 911 441	-1 932 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 130 904	3 872 692
Annen langsiktig gjeld	16	98 800	98 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 229 704	3 971 492
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 890	4 173
Leverandørgjeld		56 514	101 821
Påløpte renter		30 280	1 081
Påløpte avdrag		25 848	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 532	107 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 441 795	2 146 096
Pantstillelse	17	6 498 800	6 498 800

Garantiansvar	0	0
---------------	---	---

Oslo, 01.03.2024

Styret i Waldemar Thranesgt 68 AS

Fatemeh Torabbeigi/s/

Erik Kristofer Forsgren/s/

Oda K. Mørk-Ringstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 054 548
Felleskostnader, lokale	191 842
Balkong lån	177 612
Oppvarming	175 524
Eiendomsskatt	94 340
Kabel-TV	93 024
Trappevask	20 160
Internett	19 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 826 634

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050
------------------------------	---------------

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 442
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-19 442
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 184 647
-----------------------------	------------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 124
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 703
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 961
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-566
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 243 002
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 284
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-225 186
-----------------------	----------

Feieavgift	-893
------------	------

Renovasjonsavgift	-123 156
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 518
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 506
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 915
Vaktmestertjenester	-20 889
Renhold ved firmaer	-59 896
Snørydding	-20 588
Gressklipping	-3 982
Andre fremmede tjenester	-1 094
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-3 234
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 724
Velferdskostnader	-260
Konstaterte tap	-9 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 317

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 685
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 155
SUM FINANSINNTEKTER	26 096

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 000
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 952
SUM FINANSKOSTNADER	-277 342

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1929	232 169
Kostpris/balkong/bokf.verdi 2009	2 181 641
Avskrevet tidligere år	-599 951
Avskrevet i år	0
SUM BYGNINGER	1 813 859

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.257

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123.500,-

fordelt på 247 aksjer à kr 500.

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2018

-1 563 573

Nedbetalt tidligere

549 660

Nedbetalt i år

122 194

-891 719

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020

-3 080 822

Nedbetalt tidligere

222 043

Nedbetalt i år

63 272

-2 795 507

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2023

-1 500 000

Nedbetalt i år

56 322

-1 443 678

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 130 904

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboer obligasjoner

-98 800

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-98 800

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 130 904
Påløpte avdrag	25 848
TOTALT	5 156 752

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 813 859
Tomt	40 000
TOTALT	1 853 859

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76465273. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Krypkjeller	Rehabilitering
2023 - 2023	Vindusutskifting	Enkelte leiligheter
2020 - 2020	Rørrehabilitering	
2018 - 2018	Installasjon bergvarme	Selskapet har byttet oljefyr med bergvarme

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.24

Selskapsnummer: 7212 Selskapsnavn: A/S Waldemar Thranesgate 68

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS v/Tea Linge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Revurdere behov for kabel-TV

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vannmåler

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Fatemeh Affi Torabbeigi

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Oda Karoline Mørk-Ringstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sissel Staven



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for A/S Waldemar Thranesgate 68

Organisasjonsnummer: 931091891

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 10:00 til 15. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS v/Tea Linge er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Fremmet av: Magnus Aareskjold Fredriksen

Undersøke muligheter for å skifte ut nøkkelsystem med moderne nøkkelfrie anlegg. Et bedre callingsystem med video er også å foretrekke.

Forslag til vedtak:

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Revurdere behov for kabel-TV

Fremmet av: Magnus Aareskjold Fredriksen

Lurer på om det er nødvendig å betale for kabelTV/lineær TV i dag. Ser at det er en ganske stor post av felleskostnadene og lurer på hvorvidt dette er i bruk og et ønske fra beboerne.

Forslag til vedtak:

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Vannmåler

Forslag til vedtak:

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (3 år)

Følgende ble valgt:

Fatemeh Affi Torabbeigi (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fatemeh Affi Torabbeigi

Styremedlem (3 år)

Følgende ble valgt:

Oda Karoline Mørk-Ringstad (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Oda Karoline Mørk-Ringstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Staven (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sissel Staven

Protokollen signeres av:

Møteleder: Tea Linge /s/

Protokollvitne: Sissel Staven /s/

Protokollvitne: Manijeh Sophia Torabeiggi /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn

Adresse

Valgt for

Leder Fatemeh Torabbeigi

Waldemar Thranes Gate 68

2024 - 2027

Styremedlem Oda Karoline Mørk-Ringstad

Waldemar Thranes Gate 68

2024 - 2027

Styremedlem Erik Kristofer Forsgren

Waldemar Thranes Gate 68

2022- 2025

Varamedlem Sissel Staven

Waldemar Thranes Gate 68

2024 - 2025

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i A/S Waldemar Thranesgate 68

Møtedato: 15.06.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Bakgården Waldemar Thranes gate 68

Til stede: 10 aksjonærer, 2 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Tea Linge.

Møtet ble åpnet av Fatemeh Torabbeigi

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Fatemeh Torabbeigi foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Tea Linge foreslått, og som protokollvitne ble Lars O. Lotherington foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

Forslag

5. Endring av Husordensregler

Saksfremstilling:

Styret har i samarbeid med OBOS utviklet nytt forslag til Husordensregler for boligselskapet. Utkastet ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Husordensregler endres i henhold til revidert utkast.

Benkeforslag: Presisering til § 3 «...All unødig Støy i trappeoppgangene, bakgården, balkonger og loft må unngås...»

Vedtak: Enstemmig vedtatt med presisering i henhold til benkeforslag.

6. Finansiering til rehabilitering av kjeller og utskifting av vinduer

Saksfremstilling:

Styret har innhentet tilbud for å utføre rehabilitering av kjeller og utskifting av enkelte vinduer. Tilbudet som foreligger har en kostnadsramme på kr 983 313. Dette er med forbehold om eventuell prisøkning. Boligselskapet har i dag svært dårlig likviditet og har ikke midler til å dekke dette fra oppsparte midler. Det er behov for at rehabiliteringen fullfinansieres. Boligselskapets likviditet har blitt sterkt svekket og dette skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til energi. OBOS anbefaler at boligselskapet å ha ca kr 300 000 tilgjengelig på konto for å sikre en god likviditet gjennom året og imøtekomme uforutsette utgifter.

Forslag til vedtak:

Styret søker om låneopptak inntil kr 1 500 000 for å finansiere forestående rehabiliteringsprosjekter og bedre likviditeten for boligselskapet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl.18:35.

Protokollen signeres av:

Møteleder Fatemeh Torabbeigi /s/

Fører av protokollen Tea Linge /s/

Protokollvitne Lars Lotherington /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7212

WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Velkommen til årsmøte i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. februar kl. 12:00 og lukker 25. februar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7212>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Vedrørende valg av nytt styremedlem.

Tidligere styremedlem Erik Kristofer Forsgren har flyttet og det er derfor behov for å velge et nytt styremedlem for at styret skal ha korrekt antall medlemmer i henhold til vedtekter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sissel Staven og Oda Mørk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Visnes
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.02.25

Selskapsnummer: 7212 Selskapsnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Fatemeh Affi Torabbeigi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sissel Staven og Oda Mørk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Visnes



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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