



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 875 164  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 523 172	1 373 737
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 523 172</b>	<b>1 373 737</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 075 506	1 200 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 189 606</b>	<b>1 314 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 566</b>	<b>59 386</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 381	24 880
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 381</b>	<b>24 880</b>
Annen finanskostnad		137 662	103 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 662</b>	<b>103 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108 281</b>	<b>-78 781</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 285	-19 395
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		189	95
Sum fordringer		189	95
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		416 130	328 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 130	328 383
Sum omløpsmidler		416 319	328 478
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>416 319</b>	<b>328 478</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 605 483	1 830 768
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 605 483</b>	<b>-1 830 768</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 605 483</b>	<b>-1 830 768</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 971 022	2 109 817
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 971 022</b>	<b>2 109 817</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 971 022</b>	<b>2 109 817</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 146	677
Leverandørgjeld		18 783	28 962
Annen kortsiktig gjeld		7 851	19 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 780</b>	<b>49 429</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 021 802</b>	<b>2 159 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>416 319</b>	<b>328 478</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482895

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 875 164  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 980 875 164  
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 523 172	1 373 737
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 523 172</b>	<b>1 373 737</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 075 506	1 200 251
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 189 606</b>	<b>1 314 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 566</b>	<b>59 386</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 381	24 880
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 381</b>	<b>24 880</b>
Annen finanskostnad		137 662	103 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>137 662</b>	<b>103 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108 281</b>	<b>-78 781</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 285	-19 395
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>



Organisasjonsnr: 980 875 164  
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		189	95
Sum fordringer		189	95
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		416 130	328 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		416 130	328 383
Sum omløpsmidler		416 319	328 478
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>416 319</b>	<b>328 478</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 605 483	1 830 768
Sum opptjent egenkapital		-1 605 483	-1 830 768



Sum egenkapital	-1 605 483	-1 830 768
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 971 022	2 109 817
Sum annen langsiktig gjeld	1 971 022	2 109 817
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 971 022</b>	<b>2 109 817</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 146	677
Leverandørgjeld	18 783	28 962
Annen kortsiktig gjeld	7 851	19 790
Sum kortsiktig gjeld	50 780	49 429
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 021 802</b>	<b>2 159 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>416 319</b>	<b>328 478</b>



Organisasjonsnr: 980 875 164  
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5586  
Stensgaten 35 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Stensgaten 35 Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, Fagerborg Skole, Pilestredet 109, Rom 211.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Reversering av vedtatt vedtak på ekstraordinært årsmøte
8. Etablering av administrasjonsavtale i forbindelse med opptak av lån
9. Endringer av Vedtekter mhp felleslån
10. Kartlegging, vedlikehold og innhenting av kapital
11. Trappeboder og krav til utbedring
12. Eierbrøk – Oppfølging av sak (4) B fra forrige ordinære årsmøte – Undersøkelse eierbrøk
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stensgaten 35 Sameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

1. 5586 årsrapport 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 7

## Reversering av vedtatt vedtak på ekstraordinært årsmøte

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble på det ekstraordinære årsmøtet i desember 2023, Sak B, vedtatt reseksjonering av sameiets kjellerboder. Hensikt med vedtaket var å oppdatere eierseksjonenes disposisjonsrett av kjellerbodene, fra den tinglyste seksjonsbegjæringen fra 1976, til den faktiske vedtatte bruken sameiet har i dag. Det har i flere år vært en uoverensstemmelse mellom faktisk kjellerbodbruk og det som er tinglyst i seksjonsbegjæringen. Sameiet har tidligere vedtatt dagens bruksoversikt, men denne har altså ikke blitt oppdatert i det tinglyste dokumentet hos Kartverket.

Det ble klart for styret, etter det ekstraordinært årsmøte i desember 2023, at en slik reseksjonering innebærer at kjellerbodarealet da ikke lenger vil bli betraktet som et fellesareal og at sameiet fremtidige styre mister muligheten for å disponere kjellerområdet til det beste for Sameiet. Styret foreslår derfor at vi reverserer vedtaket som ble tatt på det ekstraordinære årsmøte i desember 2023 ved at vi ikke reseksjonerer kjellerbodene og da heller ikke oppdaterer det tinglyste dokumentet slik at arealet fortsatt forblir et fellesareal. Vi vet ikke hva fremtiden bringer, og det vil være lite hensiktsmessig å låse oss til en fremtidig situasjon sameiet ellers kan dra nytte.. Styret ser følgelig at det er lite behov for å tildele særrett til seksjonene når tinglyste areal avviker fra dagens bruk.

Merk: dette endrer ikke vedtak i Sak A på det ekstraordinære årsmøtet. Vedtak i Sak A vil fremdeles stå som enstemmig vedtatt.

### Forslag til vedtak

Vedtaket i Sak B på ekstraordinært årsmøte desember 2023 som lyder: «Sameiermøte godkjenner at styret på vegne av sameier gjennomfører reseksjonering og tinglysning av «ny» kjellerplan slik at denne stemmer overens med dagens terreng. Styret vil påta seg oppgaven å håndtere videre reseksjoneringsprosess og at dette betales fra sameiets midler.» oppheves. Reseksjonering og tinglysning av sameiets kjellerplan gjennomføres ikke.

Sak 8

## Etablering av administrasjonsavtale i forbindelse med opptak av lån

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Sameiet har i dag et annuitetslån på 1 951 190 kr. Innfrielsesdato er 30.01.2036. Nedbetalingen av dette lånet er fordelt på seksjonseierne i henhold til Sameiets eierbrøk. Lånerenten på dette lånet er i dag på 7,59% (nominell) som er betraktelig høyere enn renten man får i privatmarkedet.

Det har kommet forslag til å overføre dette felleslånet til en individuell nedbetaling av fellesgjelden, kalt administrasjonsavtale, i forbindelse med opptak av lån. Forslaget innebærer at felleslånet da blir overført til den individuelle seksjonseier i henhold til eierbrøken. Det vil da være opp til hver seksjonseier å betjene lånet selv eller nedbetale den individuelle andelen.

Overføring av sameiets felleslån til den individuelle seksjonseier vil overordnet sett bli rimeligere for alle ettersom lånerenten kan bli betraktelig bedre. Ved en slik ordning vil da felleskostnadene gå ned.



Etablering av administrasjonsavtale har en engangskostnad på 26 500. Deretter vil avtalen koste sameiet 10% av forretningsførerhonoraret pr år. Pr i dag vil dette utgjøre ca 9 000 kr.

En utregning av hva seksjonseiernes ca andel blir er gjort i vedlegget under.

## Styrets innstilling

Styret har vanskeligheter med å se noen nedside i et slikt vedtak ettersom det er besparelser for den enkelte. Et sameielån er uansett tatt med i betraktningene når banker godkjenner privat lån. Det bør derfor ikke by på store utfordringer for å ev innlemme seksjonseierens andel i eksisterende lån, ta opp et nytt lån, eller nedbetale andelen.

## Forslag til vedtak

Administrasjonsavtale vedtas. Det vedtas samtidig at følgende setning tas inn i vedtektene; Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette

## Vedlegg

2. Fordeling Admavtale ifm lån 2.png

Sak 9

## Endringer av Vedtekter mhp felleslån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De siste årene har vært preget av høy økning av felleskostnadene. To forhold driver dette. Generell prisstigning/inflasjon i samfunnet og det faktum at Sameiet har påberopt seg unødvendig høye forsikringskostnader. I henhold til en rask sammenligning med informasjon fra vår samarbeidspartner OBOS, ligger våre forsikringskostnader 3x høyere enn de Sameiene som ligger lavest i klassen. Dette er på grunn av antall og størrelse på forsikringssaker vi har hatt de seneste årene. Da det nye styret tok over for noen år siden prøvde vi å forhandle ned forsikringspremien gjennom tilbud fra flere forsikringsselskap. Vi fikk da ingen nye tilbud pga. vår historikk. Vår forsikringspremie vil i 2024 ligge på over 300 000 kr og er en betydelig post og vi har derfor lite midler som kan gå til sparing av vedlikeholdskostnader som bygårder har med tiden.

Gitt disse kostnadene og mangel på oppsparte midler er det viktig at Sameiet gjør hva vi kan for å redusere kostnadene fremover samtidig som vi skal ivareta bygården vår og ha et attraktivt og trivelig bomiljø. Det er derfor viktig at hver en av oss tar ansvar og gjør det vi kan for å minimere sjansen for uhell slik at vi unngår fremtidige forsikringssaker. I tillegg ser styret at det er viktig å kontrollere vedlikeholdskostnadene som kommer



i fremtiden ved at vi unngår å ta opp dyre felleslån i Sameiet. Lånevilkårene sameiet vil oppnå er vesentlig dårligere enn de lånevilkår en vil få privat. Styret anser det derfor ikke som hensiktsmessig å ta opp et felleslån.

Basert på dette foreslår styret at vi oppdaterer vedtektene slik at Sameiet ikke kan ta opp felleslån. Dette er en praksis som gjøres av flere sameier og styret mener dette er en økonomisk riktig retning å ta for å redusere fremtidige kostnader for seksjonseiere.

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår følgende tekst i vedtektene: «Sameiet kan ikke ta opp felleslån. Hensikten med denne vedtekten er å minske kostnadene for seksjonseierne ved fremtidige kostnader på bygården. Hvis fremtidige felleslån på Sameiet blir konkurransedyktige kan årsmøte heller revurdere denne vedtekten. Per i dag finnes det ingen økonomisk grunn for å ta opp fordyrende felleslån på vegne av Sameiet.»

Sak 10

### Kartlegging, vedlikehold og innhenting av kapital

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Informasjon knyttet til kartlegging og inspeksjoner:

Som forespeilet på forrige ordinære årsmøte har styret i løpet av 2023 og 2024 arbeidet med å kartlegge fremtidig vedlikeholdsbehov for gården. I den forbindelse har Styret gjennomført flere inspeksjoner.

Før jul ble det gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av gården for å sikre at denne ivaretar minimumskravene fastsatt i byggeforskrift fra 1985. Det ble innhentet 3 tilbud hvor Norsk Brannvern til slutt ble valgt som tilbyder. Iht. til tilstandsrapporten vi mottok mener Norsk Brannvern det er flere avvik som må utbedres. De aller mest vesentlige (TG3) er:

- Utvidelse av brannalarmanlegg: Alarmanlegget dekker i dag kun kjeller/opp ganger/fellesområde og de tre loftsleilighetene. Anlegg må utvides til å være heldekkende slik at også resterende leiligheter ivaretas. Estimert
- 1. utbedringskostnad: NOK 411 250 inkl. mva.
- Utbedre brannskille i kjeller, samt bytte brann dører ned til kjeller: Det er blant annet store sår og sprekker i
- 2. kjellertaket. Dører må være A60s. Estimert utbedringskostnad kjeller m/dører: NOK 972 250 inkl. mva.

TG3 punktene nevnt ovenfor er ansett som avvik som må utbedres her og nå.

Videre er det også TG2 avvik som kan vente noe, men bør utbedres de nærmeste årene.

Styret har i etterkant av brannteknisk analyse gjennomført EL-Kontroll av sameiets fellesanlegg. Rapport fra denne viser ingen alvorlige avvik, men avvik som bør utbedres. Tilstrekkelig avslutning av kabler, festing av kabler, tette gjennomføringer etc. er punkter fra denne.

Videre er det sendt ut informasjon om å holde rømningsveier fri og ikke oppbevare brennbare objekter i disse. Dette må følges opp løpende og det er viktig at også beboere tar ansvar og påser at oppganger og rømningsveier holdes ryddig. Rømningsveier skal være fri for brennbart og ha fri bredde på 90 cm.

Det er gjort inspeksjon av taket i forbindelse med lekkasje ned til en av leilighetene. Dette viste seg å være et problem knyttet til pipeløpet av teglstein som går gjennom yttertak og som har sugd vann inn og ned. Det er



gjennomført utbedring av taktekker, problemer er løst og pipeløp er sikret for denne feilen i årene fremover. Samtidig ble det gjort utbedringer på to andre piper. Taket skal ellers være i orden og som utgangspunkt holde i flere år til. Kostnad for dette ble 67 750 kr. Under arbeidet ble det også gjort en tilleggsinspeksjon inspeksjonen som konkluderte med at taket holder de neste 20 årene.

Av interne inspeksjonsrunder ser vi at vinduer og karmer i flere av oppgangene (del av fellesområde) har levd et langt liv og bør skiftes ut. Videre fortjener oppgangene også en oppgradering på sikt. Dette er ikke tiltak som må gjennomføres nå, men det vil være naturlig at dette gjøres i årene fremover slik at vi ivaretar gården på en god måte.

For å ha en plan knyttet til vedlikehold har styret skissert en tentativ vedlikeholdsplan ut ifra hva vi ser kan være nødvendig i årene fremover.

## Vedlikeholdsplan

Styret har som nevnt foretatt en gjennomgang av bygården og laget en liste over fremtidige vedlikeholdsbehov slik vi ser dem. Oppsummert dreier vedlikeholdsplanen seg om 9 vedlikeholdspunkter som vi foreslår blir delt opp i ulike pakker. 1 av disse 9 punktene har blitt utbedret (rehabilitering av tre piper). 7 av punktene foreslås delt opp i vedlikeholdspakker som fases ut over en periode på 10 år, mens det siste punktet, rehabilitering av taket, trenger vi først ta hensyn til om 20 år, og vil derfor ikke beskrivet ytterligere. Det er allikevel fornuftig at man med tiden utvikler en plan for finansiering av denne rehabiliteringen i god tid før nytt tak må skiftes. De 9 punktene er listet under med foreslått start for utbedrings år, og er slik vi per i dag ser for oss at pakkene kan se ut, se vedlegg.

## Finansiering av vedlikeholdsplanene

Styret ser videre at fremtidige vedlikeholdskostnader bør finansieres gjennom kapitalinnskudd eller kapitalinnskudd kombinert med oppsparte midler. Det sistnevnte da hvis plutselige hendelser krever det. Styret ser det vil være fornuftig å opparbeide en «buffer»-konto til hendelser som krever slike umiddelbare tiltak/utbedringer. En slik «buffer»-konto er hensiktsmessig da uforutsette hendelser skjer i eldre bygårder. Styret har derfor iverksatt opprettelse av en slik konto der tanken er å sette av 10%-15% av årlige fellesinntekter inntil vi har etablert en kapital på mellom 500 000 – 1 000 000 kr. Styret ser liten hensikt å opparbeide tilgjengelig kapital på mer enn 1 000 000 kr da det bør være et rimelig forhold mellom likviditet og mulighet for kapitalinnhenting. Styret mener det vil være fornuftig å ha en bedre «buffer» enn det vi har i dag slik at vi står sterkere vis prekære behov melder seg.

## Fremtidig finansieringsmulighet

En slik «buffer»-konto vil være en reservekapital og skal ikke gå til finansiering av planlagt vedlikehold. Ettersom vedlikeholdsplanen omfatter behov for betydelig investeringer i fremtiden er det naturlig å vurdere andre finansieringsmuligheter. Styret har derfor vurdert muligheten for å etablere en ny loftsseksjon i oppgang C. Loftsbodene er i dag lite brukt og vi ønsker derfor å forhøre oss hvordan Sameiet stiller seg til mulig etablering av en ny seksjon i dette området. Et slikt salg til en utvikler kan generere en antatt verdi på rundt 1 500 000 kr i inntekter til Sameiet ifølge Nordvik eiendomsfirma. Det er mulig vi kan øke salgsinntektene noe, men det vil trolig kreve investeringer i en periode før man får fortjeneste på et ev salg. I tillegg får sameiet økte fellesinntekter. Dette er som sagt bare en ide for å redusere de fremlagte vedlikeholdskostnadene og styrke sameiets egenkapital.



Styre foreslår at det kan gås videre med saken for å utforske hva Sameiet faktisk kan få for denne delen, men det må diskuteres av Sameierne før det foretas ytterligere arbeid i saken. En omgjøring av loftsbodarealet til en ny eierseksjon gir Sameiet inntjening ved salg samt økte fellesinntekter

## Innhenting av nødvendig kapital

Styret har med bakgrunn i overnevnte informasjon besluttet innbetaling av egenkapital fra seksjonseierne for å dekke kostnaden for utbedring av TG3 avvik i den branntekniske analysen. Dette er nødvendig vedlikehold og er noe vi er nødt til å oppgradere iht. til de rapporter vi har fått. Sameiet har i dag ikke oppsparte midler til å dekke dette ettersom ev oppsparte midler overføres den tidligere nevnte «buffer»-kontoen..

Styret ønsker samtidig å forby felleslån i sameiet, så finansiering vil ikke komme fra et nytt felleslån (se sak om forslag til endring av vedtekter over).

For å kunne dekke TG3 avvikene er det estimert en total kostnad på NOK 1 383 500. Styret foreslår at Sameiet dekker disse kostnadene gjennom kapitalinnskudd fra seksjonseierne i to deler. Den første delen betales 1 juni 2024 og skal dekke TG3 utvidelse av brannanlegget og del 2 betales 1 oktober 2024 og skal dekke TG3 utbedring av brannskille i kjelleren. Kapitalinnskuddet gjøres basert på sameiets eierbrøk. En oversikt over innbetalingene for seksjonseierne er reflektert i vedlegget.

## Styrets innstilling

Styrets vurdering: Styret mener at avvikene som er avdekket knyttet til brannkrav er forhold som må utbedres snarlig slik at gården tilfredsstillt kravene og ivaretar sikkerheten til alle beboerne. Vi tar brannikkerhet alvorlig og vi mener det er helt avgjørende at alle beboere varsles og at brann-celler er tette dersom det skulle oppstå brann. I slike tilfeller kan det fort stå mellom liv og død. Vi har stor forståelse for at det å skulle betale inn ekstra midler ikke står øverst på ønskelisten til noen, men det er nødvendig for å kunne utbedre avvikene.

## Forslag til vedtak

Kun til informasjon. Ingen votering

## Vedlegg

3. Kapital innhenting.png
4. Vedlikeholdsplan.jpg
5. Mulig Vedlikeholdspakker.png

Sak 11

## Trappeboder og krav til utbedring

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Etter Norsk Brannvern sin befaring av bygården ble det blant annet påpekt mangler i de trappebodene der seksjonseiere bruker elektriske artikler.

Ved bruk av artikler som fryser, kjøleskap, vaskemaskin, tørketrommel o.l. i slike boder medfører dette en status endring fra vanlig bod til teknisk rom. Dette innebærer da et krav om at dørene til trappebodene skal klare å



holde på en brann og røyke i minimum 30 minutter. Dagens dører og mangel på varslingsanlegg dekker ikke dette kravet.

Styret sendte ut informasjon om forholdene til beboerne før jul og ønsker her å komme med en oppdatering rundt saken.

*For å redusere faren for brann og lekkasje anbefaler styret på det sterkeste at seksjonseiere ikke oppbevarer og bruker hvitevarer (vaskemaskin, tørketrommel, fryser, kjøleskap, etc.) og andre elektriske artikler i trappebodene.*

*Dette er særlig viktig siden trappebodene ikke er under umiddelbart oppsyn av eier.*

Skulle seksjonseiere likevel velge å drifte slike elektriske artikler i trappebodene må de for egen regning oppgradere eksisterende dør i henhold til Norsk Brannverns spesifikasjon og installere detektor som kobles til brannalarm anlegget, samt sørge for at hvitevarene oppfyller gjeldende krav for rom med vaskemaskin o.l. hvitevarer som sirkulerer vann internt eller fra byggets vannrør.»

Dagens boddører i trappeoppgangene er antatt originaldører fra byggets oppføringstidspunkt. Disse mener vi har en verneverdi, samtidig som de i mål avviker fra en standard dør du får tak i dag. Etter dialog med Norsk Brannvern om hvordan dette kan løses (slik at brannkrav ivaretas) har de sagt at følgende vil godkjennes: Eksisterende dør kan oppgraderes på innsiden og det må også installeres detektor koblet til brannalarm anlegget som må ha direkteoverføring til 110. Dette innebærer:

Oppgradering av dør:

- Oppgradering av dører iht. byggforskeren 734.503 til brannklasse EI30. Oppgradering skjer på innsiden av dører. I tillegg påmonteres det pakning for røyk tetthet samt at døren justeres. Estimert kostnad kr 5 500
- I forbindelse med oppgradering av boddører er det et krav at dører skal gå i reil som innebærer låskasse, sluttstykke, dørvrider, dekkskilt mm. Dette må installeres der det er nødvendig. Estimert kostnad kr 5 625

Innstallering av detektor:

- Omtrentlig estimert kostnad kr 4 400 om det gjøres samtidig som resten av anlegget oppgraderes.

Styret vil ikke godkjenne at dører skiftes ut til standard stålbranndører da disse vil bryte med utseende i oppgangene på flere områder. Prismessig vil en oppgradering av dagens dør + installering av detektor havne på omtrentlig samme pris som en ny ståldør.

Forslag til vedtak

Kun til informasjon. Ingen votering

Sak 12

## Eierbrøk – Oppfølging av sak (4) B fra forrige ordinære årsmøte – Undersøkelse eierbrøk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling



Saken gjelder i korte trekk oppfølging av innsendt sak til forrige ordinære årsmøte med ønske fra innsender om å se nærmere på hvordan sameierbrøken er fordelt og rette opp slik at den er mer rettferdig. Denne saken bygger igjen på tidligere behandlet sak på årsmøte i 2021.

Styret har med bakgrunn i vedtak på fjorårets årsmøte undersøkt saken videre.

Innsender av sak har i etterkant av fjorårets årsmøte oversendt informasjon til styret om at hennes leilighet er målt opp til et brutto areal på 77 kvm. Dette er en stor forskjell fra det som er satt opp i seksjonsbegjæring og sameierbrøken. Styret forstår godt frustrasjonen rundt dette og at det oppleves urettferdig.

Som tidligere lagt frem i sak om eierbrøk (jf. sak 4 med vedlegg i årsmøteinnkalling 2020 og sak (4) B i årsmøteinnkalling 2022) er den eneste måten å endre sameierbrøken på gjennom en reseksjonering, noe som krever full tilslutning fra samtlige eiere.

Det er ikke mulig for styret å finne ut av hvorfor brøken er satt som den er. I et forsøk på å gi et bilde av hva en endring vil kunne innebære har styret satt opp hvordan fordelingen vil kunne bli dersom faktisk størrelse på leiligheten til innsender blir lagt til grunn og omfordelt. Merk at dette kun er for å gi et bilde av hva en endring kan medføre og er ikke korrekte tall. Tanken med dette er å gi en indikasjon slik at det kan være lettere for alle å vurdere og ha en videre dialog om løsning på saken og om dette er noe sameiet ønsker. Det må også nevnes at det kan være avvikende brøk opp mot areal i flere/alle leiligheter. Vi må derfor måle opp alle seksjonene for å få det korrekte bildet av arealfordelingen. I øvelsen under (se vedlegg Eierbrøk) er det lagt til grunne fellesinntekter til Sameiet på 1 523 172 kr, som var Sameiets fellesinntekter i 2023. Hvis vi videre antar at man bruker arealene fra seksjonsbegjæringen som basis for ny eierbrøk, noe som er vanlig for nye boliger i dag, men med justeringer av de to seksjonene som har uforholdsmessig høy oppført areal mot faktisk oppmålt areal (se uthevet i gule celler i areal kolonnen i tabellen under), kan følgende tenkt case legges til grunne.

Som nevnt, for å få et helt korrekt svar på hva en faktisk endring av brøken vil innebære må alle seksjoner måles opp korrekt. Styret har innhentet pristilbud på dette og fått et tilbud på 94 000 kr ink mva for oppmåling av kjellerområdet og 225 000 kr ink mva for oppmåling av seksjonene, totalt 320 000 kr ink mva. Uten eksakt oppmåling vil man ikke kunne gi et eksakt tall på hvilken påvirkning en endring av brøken vil gi, men ut ifra øvelsen over ser vi at de seksjonene som blir mest negativt berørt av en slik endring kan få en økning av felleskostnadene på mellom 350 – 520 kr i måneden. Dette kun med bakgrunn i endring av de to seksjonene. Ved oppmåling av hele gården vil endringer kunne vise andre tall.

Om en oppmåling gjennomføres vil sameiet ha et korrekt grunnlag å gå ut ifra for å vurdere en endring av sameierbrøken. I etterkant av en oppmåling vil man fremdeles måtte gå gjennom en reseksjoneringsprosess som også har kostnader og gebyrer tilknyttet seg. En reseksjonering som endrer sameierbrøken vil også kreve samtykke fra alle som har tinglyst pant i seksjonene det gjelder.

Styret ser ikke at det utover dette kan gjøres flere undersøkelser i saken. Med øvelsen over har vi forsøkt å vise et bilde på hva en endring kan innebære slik at det vil være lettere for eierne å gjøre en individuell vurdering. Som man kan se er det et stort avvik for i hvert fall to av seksjonene. Vi har stor forståelse for at sameierbrøken (som felleskostnadene fordeles etter) virker urettferdig for innsender, men det må også ta i betraktning at alle har kjøpt sin seksjon med den satte brøken lagt til grunn. Så kan man selvfølgelig stille spørsmålet om dette er solidarisk og rettferdig. Det må den enkelte seksjonseier avgjøre. Styret kan ikke gå inn og gjøre en endring, men med bakgrunn i fremlagt informasjon kan innsender vurdere hva vedkommende ønsker å gjøre videre.

#### Forslag til vedtak

Kun til informasjon. Ingen votering



**Vedlegg**

6. Eierbrøk.png

Sak 13

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trygve Botn	Åsdalsveien 36 A
Styremedlem	Arne Riber	Stensgata 35 C
Styremedlem	Karl Erik Wøien	Stensgt 35 C
Varamedlem	Anne Beate Odland	Stensgt 35 B

### 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 Stensgaten 35 Sameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Stensgaten 35 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980875164, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216      203

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Stensgaten 35 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det ble arrangert Vårdugnad 11. mai og Høstdugnad 4. november:

Det var godt oppmøte, og diverse arbeid og vedlikehold ble utført.

11 styremøter er gjennomført.

Ett ekstraordinært årsmøte har blitt arrangert.

I tillegg er det gjennomført 8 møter/ befaringer med eksterne leverandører.

Styret har vært i drøftinger angående gravearbeid på vår eiendom i forbindelse at Ullevålsveien 95 (Lille huset) må drenerer rundt bygningen. Praktisk gjennomføring og ansvarsforhold har blitt drøftet og saken ventes gjenopptatt i løpet av våren.

Styret har vurdert og behandlet utbygging av balkonger i Stensgata 33 og påvirkning dette måtte ha på vårt sameie.

Ny vaskemaskin til fellesvaskeri er kjøpt inn. Myntinnkastene til vasking har finansiert innkjøpet.

Grunnet misnøye med tidligere vaskefirma ble, gjeldende fra 1. mars 2024, firma Fortrinn engasjert for å ansvarsfor vask av trappeoppgangene. Vi forhandlet prisen ned til tilsvarende vi hadde hos tidligere firma.

I desember 2021 hadde vi brann i søppelskuret i bakgården.

I desember 2023 ble Polygon ferdig med siste rest av gjenstående arbeid; Ytterveggen i bakgården ble vasket for sot og malt på nytt.

Styrets medlemmer, i samarbeid med vaktmester, har fjernet tagging og foretatt en midlertidig oppussing og malt ytterdør (A-oppgang) og ytterport (C-oppgang).

Styret har fornyet internettavtalen og informert beboerne om oppgradering av aksesspunkter for å sikre pålitelig og effektiv internettilgang for alle beboere.

Det har blitt gjennomført en årlig kontroll av brannalarmanlegget for å sikre at alt fungerer.

Styret har fått gjennomført en omfattende kartlegging av eiendommen for å identifisere vedlikeholdsbehov og eventuelle utbedringer som må gjøres. Det har også blitt gjennomført grundige branntekniske analyser og el-kontroller.

Basert på disse kartleggingene har styret utarbeidet en tentativ vedlikeholdsplan som angir prioriterte oppgaver og tidslinjer for gjennomføring av vedlikeholdsarbeidet.

En foreløpig branninstruks er utarbeidet om riktig handlingsmønster i tilfelle brann.

Styret har også kommunisert viktig informasjon om brannkrav og brannsikringstiltak som må følges i fellesområdene og oppgangene for å sikre trygg evakuering i tilfelle brann.

Styret innhentet tilbud på utbedring av pipene som følge av lekkasje, og tett oppfølging av leverandør gjør at vi føler oss sikre på at jobben er godt utført.



Styret har også fulgt opp andre saker som reparasjon av fuktskade mellom leiligheter, og bistått ved noen rørproblemer med leilighet.

Vi har i vinter hatt utfordringer med frosne vannrør i både oppgang A og B

Vi fant de utsatte stedene, og beboerne utbedret det hele ved bruk av varmeovner, så vi unngikk lekkasje og store utgifter til rørlegger. Stor takk til de som engasjerte seg i dette.

Saken må følges opp med isolering av rør i løpet av inneværende år.

Det var til tider store snømengder i vinter, og for å spare utgifter har styrets medlemmer tatt seg av snømåkingen selv.

Etter en periode med uheldig vær, måtte vi kontakte firma Rasfare.no for fjerning av istapper i takrenne ut mot Stensgata.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Faktisk resultat for 2023 når vi hensyntar avdrag på lån er 86 490.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 365 539.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 258 000

### 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 Stensgaten 35 Sameie.

### Lån

Stensgaten 35 Sameie har et lån.

Lånet har en flytende rente på 7,59%.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35.

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 rettvise bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XY581-XCH3J-HDM6F-TOK1D-K8V0F-PJ10U



# PENNEO

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

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

**L Orange, Johan Henrik**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-09 18:19:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XY581-XCHBJ-HDM6F-TOK1D-K8V0F-PJ10U

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 34

5586 årsrapport 2024.pdf



**BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35**  
**ORG.NR. 980 875 164, KUNDENR. 5586**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 523 172	1 365 096	1 523 000	1 705 500
Andre inntekter		0	8 641	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 523 172</b>	<b>1 373 737</b>	<b>1 528 000</b>	<b>1 710 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 734	-9 129	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-87 963	-84 565	-88 700	-93 000
Konsulenthonorar	6	-32 938	-29 677	-11 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-128 056	-244 105	-157 500	-258 000
Forsikringer		-274 456	-237 374	-261 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-263 818	-272 063	-272 600	-305 000
Energi/fyring		-25 031	-68 544	-70 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 324	-115 621	-119 000	-116 000
Andre driftskostnader	9	-127 187	-139 173	-141 900	-150 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 189 606</b>	<b>-1 314 351</b>	<b>-1 243 800</b>	<b>-1 435 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>333 566</b>	<b>59 386</b>	<b>284 200</b>	<b>275 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	29 381	24 880	0	0
Finanskostnader	11	-137 662	-103 661	-120 000	-144 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-108 281</b>	<b>-78 781</b>	<b>-120 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>225 285</b>	<b>-19 395</b>	<b>164 200</b>	<b>131 000</b>

**Faktisk resultat for 2023 når vi hensyntar avdrag på lån er 86 490.**

Overføringer:

Udekket tap	0	-19 395
Reduksjon udekket tap	225 285	0



**BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35**  
**ORG.NR. 980 875 164, KUNDENR. 5586**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		189	95
Driftskonto OBOS-banken		387 534	275 101
Sparekonto OBOS-banken		28 596	53 282
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>416 319</b>	<b>328 478</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>416 319</b>	<b>328 478</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 605 483	-1 830 768
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 605 483</b>	<b>-1 830 768</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 971 022	2 109 817
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 971 022</b>	<b>2 109 817</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 851	19 790
Leverandørgjeld		18 783	28 962
Påløpte renter		12 926	677
Påløpte avdrag		11 220	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 780</b>	<b>49 429</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>416 319</b>	<b>328 478</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024  
Styret i Boligsameiet Stensgaten 35

Trygve Botn

Arne Riber

Karl Erik Wøien

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 379 208
Diverse	116 064
Dugnad	27 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 523 172</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 734.

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

Juridisk bistand	-23 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 938</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 702
Drift/vedlikehold VVS	-13 857
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 689
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 276
Egenandel forsikring	-8 102
Kostnader dugnader	-5 431
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-128 056</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-170 383
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-89 610
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-263 818</b>

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

Lokalleie	-800
Vaktmestertjenester	-40 920
Renhold ved firmaer	-79 785
Andre fremmede tjenester	-478
Andre kontorkostnader	-344
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 871
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-127 187</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 417
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 314
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 463
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 381</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-135 615
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 047
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-137 662</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Obosbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-172 000
Nedbetalt tidligere	131 726
Nedbetalt i år	37 075
	-3 199

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-2 717 705
Nedbetalt tidligere	648 162
Nedbetalt i år	101 720
	-1 967 823
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 971 022</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84168083. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016	Fuktutbedring gunnmur inne og ute
2015 - 2016	Utbedring nedre del av fasade inne/ute
2012 - 2013	Utbedring piper
2010	Oppganger
2010 - 2010	Callinganlegg oppgradert
1997 - 1997	fasade
1995 - 1995	tak



Vedlegg 2 til sak 8. Etablering av administrasjonsavtale i forbindelse med opptak av lån

Seksj. Nr.	Sameiebrøk	Andel
1	5/235	41,515
2	9/235	74,726
3	6/235	49,818
4	9/235	74,726
5	4/235	33,212
6	5/235	41,515
7	7/235	58,121
8	10/235	83,029
9	9/235	74,726
10	7/235	58,121
11	9/235	74,726
12	4/235	33,212
13	5/235	41,515
14	7/235	58,121
15	10/235	83,029
16	9/235	74,726
17	7/235	58,121
18	9/235	74,726
19	4/235	33,212
20	5/235	41,515
21	7/235	58,121
22	10/235	83,029
23	9/235	74,726
24	7/235	58,121
25	9/235	74,726
26	4/235	33,212
27	5/235	41,515
28	7/235	58,121
29	15/235	124,544
30	8/235	66,423
31	14/235	116,241
	<b>235</b>	<b>1,951,190</b>





## Vedlegg 3 til sak 10. Kartlegging, vedlikehold og innhenting av kapital

		411,250		
		972,250		
Seksjonsnummer	Sameiebrøk	Totalt Kapitalinnskudd (kr)	Del 1 av kapital innskudd: Innbetales 1 juni 2024	Del 2 av kapital innskudd: Innbetales 1 oktober 2024
1	5/235	29,436	8,750	20,686
2	9/235	52,985	15,750	37,235
3	6/235	35,323	10,500	24,823
4	9/235	52,985	15,750	37,235
5	4/235	23,549	7,000	16,549
6	5/235	29,436	8,750	20,686
7	7/235	41,211	12,250	28,961
8	10/235	58,872	17,500	41,372
9	9/235	52,985	15,750	37,235
10	7/235	41,211	12,250	28,961
11	9/235	52,985	15,750	37,235
12	4/235	23,549	7,000	16,549
13	5/235	29,436	8,750	20,686
14	7/235	41,211	12,250	28,961
15	10/235	58,872	17,500	41,372
16	9/235	52,985	15,750	37,235
17	7/235	41,211	12,250	28,961
18	9/235	52,985	15,750	37,235
19	4/235	23,549	7,000	16,549
20	5/235	29,436	8,750	20,686
21	7/235	41,211	12,250	28,961
22	10/235	58,872	17,500	41,372
23	9/235	52,985	15,750	37,235
24	7/235	41,211	12,250	28,961
25	9/235	52,985	15,750	37,235
26	4/235	23,549	7,000	16,549
27	5/235	29,436	8,750	20,686
28	7/235	41,211	12,250	28,961
29	15/235	88,309	26,250	62,059
30	8/235	47,098	14,000	33,098
31	14/235	82,421	24,500	57,921
<b>Sum</b>	<b>235/235</b>	<b>1,383,500</b>	<b>411,250</b>	<b>972,250</b>

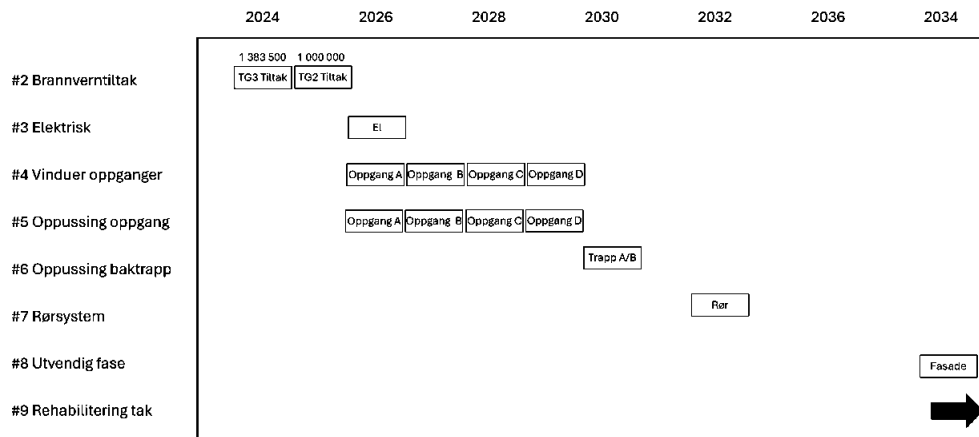


Vedlegg 4 til sak 10. Kartlegging, vedlikehold og innhenting av kapital

Nummer	Vedlikeholdsbehov	# vedlikeholds pakker	Start utbedrings år
1	Rehabilitering av piper	1 pakke	Utført
2	Brannverntiltak	2 pakker	2024
3	Elektrisk-anlegg og kabling	1-2 pakker	2026
4	Utskiftninger av vinduer i fellesoppganger	4 pakker	2026
5	Oppussing av oppganger	4 pakker	2026
6	Oppussing av baktrapp	2 pakker	2030
7	Utbedring av rørsystem	1-4 pakker	2032
8	Utvendig fase	1-2 pakker	2034
9	Takrehabilitering	1 pakke	>2040



Vedlegg 5 til sak 10. Kartlegging, vedlikehold og innhenting av kapital





## Vedlegg 6 til sak 12. Eierbrøk – Oppfølging av sak (4) B fra forrige ordinære årsmøte – Undersøkelse eierbrøk

### EKSEMPEL

Seksjons- nummer	Etg	Brutto Areal	Dagens Sameiebrøk	"Dagens" Mnd. Felleskostnader	Ny Brutto Areal*	Ny Sameiebrøk	Indikativ Ny Mnd. Felleskostnader	Endring i		
								Endring	Prosent	
1	1	45.4	5/235	2,833	45.4	5/220	2,597	-236	-8%	
2	1	86.1	9/235	4,789	86.1	9/220	4,964	175	4%	
3	1	64.3	6/235	3,321	64.3	6/220	3,694	373		
4	1	90.3	9/235	4,789	90.3	9/220	5,195		8%	
5	1	42.8	4/235	2,346	42.8	4/220	2,482	136	6%	
6	1	53.3	5/235	2,833	53.3	5/220	3,059	226	8%	
7	1	65.9	7/235	3,809	65.9	7/220	3,810	1	0%	
8	2	95.8	10/235	5,277	95.8	10/220	5,541	264	5%	
9	2	86.1	9/235	4,789	86.1	9/220	4,964	175	4%	
10	2	74.5	7/235	3,809	74.5	8/220	4,329			
11	2	89.2	9/235	4,789	89.2	9/220	5,137	348	7%	
12	2	42.8	4/235	2,346	42.8	4/220	2,482	136	6%	
13	2	53.3	5/235	2,833	53.3	5/220	3,059	226	8%	
14	2	65.9	7/235	3,809	65.9	7/220	3,810	1	0%	
15	3	95.8	10/235	5,277	95.8	10/220	5,541	264	5%	
16	3	86.1	9/235	4,789	86.1	9/220	4,964	175	4%	
17	3	74.5	7/235	3,809	74.5	8/220	4,329			
18	3	89.2	9/235	4,789	89.2	9/220	5,137	348	7%	
19	3	42.8	4/235	2,346	42.8	4/220	2,482	136	6%	
20	3	53.3	5/235	2,833	53.3	5/220	3,059	226	8%	
21	3	65.9	7/235	3,809	65.9	7/220	3,810	1	0%	
22	4	95.8	10/235	5,277	95.8	10/220	5,541	264	5%	
23	4	86.1	9/235	4,789	86.1	9/220	4,964	175	4%	
24	4	74.5	7/235	3,809	74.5	8/220	4,329			
25	4	89.2	9/235	4,789	89.2	9/220	5,137	348	7%	
26	4	42.8	4/235	2,346	42.8	4/220	2,482	136	6%	
27	4	53.3	5/235	2,833	53.3	5/220	3,059	226	8%	
28	4	65.9	7/235	3,809	65.9	7/220	3,810	1	0%	
29	5	147.5	15/235	7,722	77	8/220	4,445			
30	5	78.7	8/235	4,299	78.7	8/220	4,560	261	6%	
31	5	138.3	14/235	7,234	72	7/220	4,156			
<b>Avrundet Årlig inntekter</b>				<b>1,523,172</b>				<b>1,523,172</b>	<b>0</b>	



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 5586 Selskapsnavn: Stensgaten 35 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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