



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 373 737	1 257 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 373 737</b>	<b>1 257 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 200 251	956 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 314 351</b>	<b>1 070 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 386</b>	<b>187 155</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 880	21 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 880</b>	<b>21 620</b>
Annen finanskostnad		103 661	85 171
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 661</b>	<b>85 171</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 781</b>	<b>-63 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 395	123 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer			398
Andre fordringer		95	50
Sum fordringer		95	448
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		328 383	477 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		328 383	477 370
Sum omløpsmidler		328 478	477 818
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 478</b>	<b>477 818</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<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		1 830 768	1 811 373
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 830 768</b>	<b>-1 811 373</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 830 768</b>	<b>-1 811 373</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 109 817	2 257 825
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 109 817</b>	<b>2 257 825</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 109 817</b>	<b>2 257 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		677	470
Leverandørgjeld		28 962	8 658
Annen kortsiktig gjeld		19 790	22 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 429</b>	<b>31 366</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 159 246</b>	<b>2 289 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>328 478</b>	<b>477 818</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407470

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 980 875 164  
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 373 737	1 257 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 373 737</b>	<b>1 257 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 200 251	956 217
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 314 351</b>	<b>1 070 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 386</b>	<b>187 155</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 880	21 620
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 880</b>	<b>21 620</b>
Annen finanskostnad		103 661	85 171
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 661</b>	<b>85 171</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 781</b>	<b>-63 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 395	123 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>



Organisasjonsnr: 980 875 164  
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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>			
Kundefordringer			398
Andre fordringer	95	50	
Sum fordringer	95	448	
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		328 383	477 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		328 383	477 370
Sum omløpsmidler		328 478	477 818
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 478</b>	<b>477 818</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		1 830 768	1 811 373
Sum opptjent egenkapital		-1 830 768	-1 811 373



Sum egenkapital	-1 830 768	-1 811 373
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 109 817	2 257 825
Sum annen langsiktig gjeld	2 109 817	2 257 825
Sum langsiktig gjeld	2 109 817	2 257 825
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	677	470
Leverandørgjeld	28 962	8 658
Annen kortsiktig gjeld	19 790	22 239
Sum kortsiktig gjeld	49 429	31 366
Sum gjeld	2 159 246	2 289 191
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>328 478</b>	<b>477 818</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 2023

5586 Stensgaten 35 Sameie





## Til seksjonseierne i Stensgaten 35 Sameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 25 april 2023 kl. 18:00 i rom 210 på Fagerborg skole, Pilestredet 109.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Stensgaten 35 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Stensgaten 35 Sameie  
avholdes tirsdag 25 april 2023 kl. 18:00 i rom 210 på Fagerborg skole, Pilestredet  
109.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innhente tilbud på balkongutbygging. Sendt inn av eier
  - B) Undersøke eierbrøken. Sendt inn av eier
  - C) Fasadeendring. Sendt inn av styret
  - D) Endring av husordensreglene. Sendt inn av styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, [Dato ].2023  
Styret i Stensgaten 35 Sameie

Trygve Botn     Arne Riber     Karl Erik Wøien

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2022 avholdt ti ordinære styremøter. Utover dette har styret møttes fysisk, kommunisert pr. telefon og hatt utstrakt maildialog for oppfølging av saker. Fra 2023 har styret begynt med nettarbeidsmøter annenhver uke.

I perioden juni – september 2022 hadde styret ekstra omfattende dialog grunnet rehabilitering i bakgården som følge av brannen i søppelskuret desember 2021 – en sak som har tatt mye av styrets tid. Vår sak hadde dessverre lav prioritet hos et underbemannet firma som sto ansvarlig for rehabiliteringen. Perioden ble av den grunn preget av tett oppfølging og purring fra styret vedr. oppsetting og maling av søppelskuret, utskiftning av skadde vinduer og sot fasade, netting til vinduer mot kjeller, utelys og topplister på veggpapp som alt ble påvirket/skadet av brannen.

Tett oppfølging og mange møter ble også nødvendig i forbindelse med at vi fikk medhold i at nord-, - og østveggen på bygget vårt også skulle vaskes fri for sot etter brannen, og deretter males. I tillegg til vår egen rehabilitering fikk vi noen utfordringer fra nabogården, Ullevålsveien 95, som hadde vedlikeholdsarbeider hele sommeren og utover høsten. Dårlig tildekking av stillasene gjorde at det kom mye sement- og malingsstøv over til vår bakgård. Styret har hatt gjentatt dialog med styret i nabogården og fikk gjennomslag for en oppmaling av vårt sykkelstativ som ble utsatt for sement- og malingsstøv. Dette ble utført i oktober. Sykler i stativ skal også ha blitt vasket av nabogård sin entreprenør etter gjentatt purring. Sist gang i november.

August og utover høsten førte med seg mye oppfølging av saken med sonelås som ikke fungerte i oppgang D. Reparatør måtte tilkalles gjentatte ganger før alt til slutt ble ordnet rundt årsskifte. Det ble også behov for å bytte lås på en postkasse i oppgang D.

I september/oktober fikk trappeløpene i oppgang B, C og D en etterlengtet oppussing av trappetrinn som har vært svært nedslitt i en lenger periode.

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget til sameiet ble utført av Norsk Brannvern den 19. september. Brannalarm ble utløst i oktober grunnet stikk til en av ovnene som forårsaket røykutvikling. Det var selve stikkkontakten som var årsak til varmeutvikling. Denne er skiftet ut av autorisert elektriker og er nå ok. Styret har i etterkant også skiftet ut ovner i kjelleren som var av eldre dato.

Noen andre saker i perioden: det er gjennomført reparasjon av vaskemaskin i vaskerom, skiftet utekran (slik at den er stengbar for vinteren), det er bestilt, samt skiftet skilt til postkasser og på ringetablå, avtaler er gjennomgått for å se om styret har kunnet kutte kostnader, noe styret har fått til ved å redusere renovasjonskostnad.

Høstdugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og en utrolig inspirerende gjeng.

Styret har ikke planlagt noen store vedlikeholdsarbeider i 2023 da styret ønsker å benytte den neste perioden til å kartlegge hvilke vedlikeholdsarbeider som er vesentlige for sameiet de nærmeste årene. Med bakgrunn i høy generell prisstigning som har ført til høyere kostnader for sameiet, ønsker styret også å holde pengebruken nede og sikre en god likviditet for sameiet.

En rask og uhøytidelig optelling viser at styret har utvekslet, internt og eksternt, ca. 400 e-poster. Vi håper på et noe mer fredelig 2023.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 279 049.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 157 500.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensgaten 35 Sameie.

### Lån

Stensgaten 35 Sameie har 2 lån i OBOS. Begge lånene har en flytende rente på 6,1%. 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 2023.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene 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 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. 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: GEQ4Z-ZUV88-KXYMH-2JDSX-SQ3BY-3NYKH



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-13 17:09:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GEQ4Z-ZUV88-KXYMH-2JDSX-SQ3BY-3NYKH

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>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 365 096	1 253 580	1 365 000	1 523 000
Andre inntekter	3	9 641	3 892	0	5 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 374 737</b>	<b>1 257 472</b>	<b>1 365 000</b>	<b>1 528 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 129	-8 065	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 565	-82 183	-84 600	-88 700
Konsulenthonorar	7	-29 677	-8 425	-6 000	-11 000
Kontingenter		0	0	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-244 105	-89 770	-247 000	-157 500
Forsikringer		-237 374	-203 997	-213 000	-261 000
Kommunale avgifter	9	-272 063	-262 395	-269 500	-272 600
Energi/fyring		-68 544	-62 322	-50 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 621	-111 492	-112 000	-119 000
Andre driftskostnader	10	-140 173	-127 568	-122 400	-141 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 315 351</b>	<b>-1 070 317</b>	<b>-1 227 100</b>	<b>-1 243 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>59 386</b>	<b>187 155</b>	<b>137 900</b>	<b>284 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 880	21 620	0	0
Finanskostnader	12	-103 661	-85 171	-84 000	-120 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-78 781</b>	<b>-63 551</b>	<b>-84 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-19 395</b>	<b>123 604</b>	<b>53 900</b>	<b>164 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	123 604		
Udekket tap		-19 395	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		95	50
Kundefordringer		0	398
Driftskonto OBOS-banken		275 101	431 644
Sparekonto OBOS-banken		53 282	45 726
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>328 478</b>	<b>477 818</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 478</b>	<b>477 818</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 830 768	-1 811 373
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 830 768</b>	<b>-1 811 373</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 109 817	2 257 825
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 109 817</b>	<b>2 257 825</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 790	12 424
Leverandørgjeld		28 962	8 658
Påløpte renter		677	470
Annen kortsiktig gjeld		0	9 815
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 429</b>	<b>31 366</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>328 478</b>	<b>477 818</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 225 968
Bredbånd/TV HomeNet	111 228
Dugnad	27 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 365 096</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	7 141
Miljø gebyr	1 000
Utleie	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 641</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 129.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 565
Andre konsulentonorarer (K.Apeland)	-1 612
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 677</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-191 637
Drift/vedlikehold elektro	-7 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 184
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 607
Kostnader dugnader	-11 297
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-244 105</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-138 202
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-127 449
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-272 063</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 675
Driftsmateriell	-709
Vaktmestertjenester	-39 240
Renhold ved firmaer	-71 386
Andre fremmede tjenester	-517
Kontor- og datarekvisita	-3 946
Andre kontorkostnader	-3 908
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 902
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-140 173</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 703
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 880</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-100 343
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 318
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-103 661</b>

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**Obosbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019 -172 000

Nedbetalt tidligere 96 273

Nedbetalt i år 35 453

-40 274

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016 -2 717 705

Nedbetalt tidligere 535 607

Nedbetalt i år 112 555

-2 069 543

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 109 817**

**4****A Undersøke mulighet for balkongutbygging og pris**

Beskrivelse: Vi ser at det hadde vært mulig og hyggelig med en balkong ut fra leiligheten og tenker at flere også syntes det. Vi ønsker at styret skal undersøke mulighetene for å utbygge balkonger samt pris for utbyggingen.

**Vedtak:** Styret skal undersøke om det er mulig å utbygge balkonger samt pris til neste årsmøte.

Sak sendt inn fra Thea Moberg

**Styrets innstilling:**

Sak om utbygging av balkonger har vært oppe til behandling på årsmøte i sameiet tidligere. Senest i 2008 gjennom et ekstraordinært sameiermøte etter ønske fra fem seksjonseiere.

Enkel oppsummering av utfall fra ekstraordinært sameiermøte den gangen:

Det ble vedtatt å bygge balkonger på fasade mot bakgård for C-D oppgangen gjeldende seksjon 20 og seksjon 14 basert på de tegninger og det underlag som ble fremlagt i saken.

Det ble vedtatt å ikke bygge balkonger på fasade mot bakgård for A-B oppgangen basert på de tegninger og det underlag som ble fremlagt i saken.

Utbygging av balkong på fasade ut mot Stensgata ble ikke tatt opp da forhåndsuttalelse fra Byantikvaren var at det ikke vil være aktuelt å gjennomføre.

Det påpekes at de interesserte seksjonseierne selv sto for arbeidet med saken, rekvirerte arkitekt for tegninger m.m. og dekket alle kostnader i tilknytning til dette arbeidet. Videre trekkes det frem at det ser ut til at de to seksjonene i oppgang C-D som i utgangspunktet fikk godkjenning fra ekstraordinært sameiermøte til å gå videre i prosessen med bygging av balkong, ikke har gjennomført denne utbyggingen. Dagens styret er ikke kjent med årsaken til dette.

Dokumenter knyttet til ekstraordinært sameiermøte i 2008 kan fås tilsendt ved henvendelse til styret.

Styret er positive til at det tas opp en sak om balkongutbygging på et fremtidig årsmøte, men mener det må være seksjonseier(e) med interesse for balkongutbygging som selv undersøker priser, utarbeider underlag og legger frem sak for årsmøte. Det foreslås at seksjonseiere som kan være interessert i en balkongutbygging tar kontakt med



forslagsstiller og at dere sammen eventuelt danner en gruppe med balkonginteressenter som arbeider med en sak sammen. Dette er også i tråd med hvordan sak ble lagt frem i 2008.

For at en balkongutbygging skal kunne gjennomføres kreves det for øvrig 2/3 flertall av stemmene på et årsmøte. Tiltak må også godkjennes av Plan- og Bygningsetaten og Byantikvaren m.m.

**Styrets forslag til vedtak:**

Styrets innstilling tas til orientering. Seksjonseier(e) som er interessert i en balkongutbygging undersøke selv priser og fremmer, om aktuelt, sak for årsmøte med nødvendig informasjon.



**B Forslag til Boligsameiet Stensgata 35 om undersøkelse av eierbrøken**

Jeg skriver til dere om et ønske at man ser på seksjonsbegjæringen som ble gjort i 1976, eventuelt får rettet opp i brøken og seksjoneringen som ble gjort den gangen.

Jeg har nå funnet ut at i seksjonsbegjæringsdokumentene kan man se at det er oppført p-plasser i bakgården, noe som er nytt for meg. Dette gjelder for seksjonsnummer: 2, 9, 16, 21, 22, 23, 28, 29, 30 og 31.

Jeg lurer på om p-plassene er utslagsgivende for seksjoners eierbrøk? Og eventuelt hvor er disse p-plassene?

Jeg ønsker å finne ut om hvordan fordelingen på seksjoneringene og brøken har blitt gjort. Har det en sammenheng med p-plassene?

Årsaken til at jeg vil finne ut av dette er fordi jeg og Steinar Kjellback har tidligere sendt inn en sak til tidligere styre som ikke ble fulgt opp ordentlig. Her ønsket vi en reseksjonering, fordi det hadde blitt tydelig for oss at brøken for våre 2 leiligheter er satt unormalt høyt og ikke på noen måte samsvarer med størrelsen på dem. Det dreier seg om leilighet nummer 51 (seksjon 29) og 53 (seksjon 31).

Jeg ønsker at man går næyere til verks for å finne ut av hvordan brøken er fordelt, hva disse p-plassene er for noe, og eventuelt få ryddet opp slik at disse feilene og eventuelt andre feil med seksjoneringen rettes opp og ikke fortsetter inn i evigheten.

Jeg ønsker at denne saken blir behandlet på årsmøtet.

Med vennlig hilsen

Iram Haq

[haqiram@gmail.com](mailto:haqiram@gmail.com)

**Styrets innstilling:**

Styret har sett nærmere på seksjonsbegjæringen som er tinglyst og de seksjonene som i denne har oppført P-plass etter fordelingslisten. Av det vi kan se virker det ikke å være noen forbindelse mellom sameierbrøk og P-plasser da det er seksjoner som er oppført med likt areal og lik sameiebrøk, men hvor en seksjon har oppført p-plass i fordelingsliste og en annen ikke.



Videre kan styret ikke finne noen dokumentasjon som begrunner hvorfor sameierbrøken fra 1976 er satt slik den er. På tidspunktet for seksjonering fantes det ingen eierseksjonslov som bestemte hvordan en sameierbrøk skulle fastsettes. Eier/utbygger som sendte begjæring om oppdeling i sin tid sto dermed frier til å legge til elementer i brøken enn man ville gjort ved en seksjonering i dag. F.eks. etasje, balkong, solforhold o.l. kan ha blitt lagt til brøken uten at styret har noen kjennskap til om det er gjort i vår gård. Slik styret ser det vil man komme til kort med å forsøke å finne ut hvordan brøken i sin tid er satt da det eneste vi har av informasjon er den tinglyste begjæringen om oppdeling fra 1976.

Tidligere styrer har også sett nærmere på problemstillingen, med bakgrunn i at sak om sameierbrøk tidligere har vært oppe, og innhentet juridisk vurdering fra Advokatene i OBOS. Denne vurderingen ligger som vedlegg til Sak nr. 4 i innkalling til årsmøte 2020 og kan leses ved å gå til <https://vibbo.no/stensgaten-35> og finne innkalling under Årsmøter nede på siden. I denne vurderingen konkluderer de med at sameierbrøken er lovlig satt som den er. Videre legger de frem hva som kreves for å eventuelt endre sameierbrøken. Helt kort vil det kreve full tilslutning fra samtlige seksjonseiere for å eventuelt kunne endre sameierbrøken.

Slik saken er presentert er det vanskelig å foreta seg noe som ikke allerede er håndtert av tidligere styrer. Styret ser selvfølgelig helst at ting er ryddig og at alle seksjonseiere har en rettfærdig sameierbrøk og kostnadsfordeling, men det må da defineres hva rettfærdig er ovenfor alle seksjonseierne. Her må det fremheves at sameierbrøk etter juridisk vurdering er lovlig satt og at alle seksjonseiere har kjøpt sin seksjon med denne brøken til grunn.

Styret har likevel forståelse for at måten brøken i sin tid er fordelt på virker uklar og at dette kan gjelde flere seksjoner. Styret er derfor positive til at problemstillingen tas opp på årsmøte og at man kan ha en åpen dialog om temaet.

Da dette ikke er en enkel sak hvor man raskt kan gjøre en endring er styrets innstilling at saken i første omgang kan diskuteres på årsmøte. Om det er av interesse å gå videre med saken foreslår styret at dette gjøres stegvis ved at eierseksjonen(e) dette gjelder sender styret oppmåling av sin seksjon for å dokumentere at det finnes en forskjell fra oppgitt areal i begjæringen og eventuelt avvik. Dette er en kostnad seksjonseieren(e) selv i tilfelle må dekke. Når dette er oversendt kan styret bringe saken opp på neste årsmøte eller



avholde en ekstraordinær generalforsamling hvor underlag kan diskuteres. Videre kan det da eventuelt stemmes over om sameiet skal bruke penger på oppmåling av hele gården slik at alle får en indikasjon på hva en endring av sameierbrøk faktisk vil innebære for den enkelte.

Deretter må eventuelt sak om endring av sameierbrøk og reseksjonering av sameiet tas opp og vedtas.

Da forslagsstiller ikke har kommet med noe forslag til vedtak i sak foreslår styret i første omgang at sak diskuteres og tas til orientering.

**Forslag til vedtak (fra styret):**

Sak tatt orientering.

**C Fasadeendring mot Stensgaten - seksjonsnummer 1**

Sak krever 2/3 flertall.

**Beskrivelse/bakgrunn for saken:**

Tidligere butikklokale/næringsseksjonen i sameiet, seksjonsnummer 1, ble i 2005/2006 bygget om til leilighet. Denne seksjonen har i etterkant skiftet eier i flere omganger. Nåværende eiere har oppdaget at arbeider som i sin tid ble utført i forbindelse med ombygning, ikke ble utført i henhold til gitt tillatelse. Dette gjelder henholdsvis fasadeendring/vindu mot Stensgaten og brannskille i seksjon. Dette ønsker de å rette opp i og har i den sammenheng innhentet bistand fra arkitekt for å rydde opp i forholdene. Gjennom Dyvik & Fasting Arkitekter AS som ansvarlig søker har de søkt om en fasadeendring og endring av brannskille for å rette opp i feilene. Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om fasadeendring og gitt rammetillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år.

Søknad godkjent av Plan- og bygningsetaten vedlagt som vedlegg 1 til sak.

Godkjent tegning av fasade vedlagt som vedlegg 2 til sak.

Nåværende eiere har kontaktet styret og informert om forholdene, samt ønske om å rette opp i disse. Jf. punkt 13 i sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven §49, kreves det et flertall på minst 2/3 deler av de avgitte stemmene på årsmøte for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller endring av bebyggelse eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. Med bakgrunn i dette ønsker styret å ta opp fasadeendring som sak på årsmøte slik at alle seksjonseiere er informert og korrekt formalia er fulgt.

**Styrets innstilling:**

Styret stiller seg positive til fasadeendring og gir sin støtte til seksjonseiers arbeid med å tilbakestille fasade/vinduer i tråd med føringer fra offentlige myndigheter og godkjent søknad slik at ulovlighet rettes opp i og bevaringsverdien på eiendommen ivaretas. Grunnet styrets oppfatning om at tiltaket går utover vanlig vedlikehold og forvaltning ønsker styret at saken behandles av årsmøte.

**Forslag til vedtak:**

Sameiet godkjenner fasadeendring slik som den er godkjent av Plan- og bygningsetaten i sak 202208635-3. Ansvar og kostnad for gjennomføring av tiltak påhviler eier av seksjonsnummer 1 som tiltakshaver.



## Plan- og bygningsetaten



Oslo

Dyvik & Fasting Arkitekter As  
Ullevålsveien 107A  
0359 OSLO

Deres ref.:  
OLE HENRIK HIORTH

Vår ref. (saksnr.):  
202208635 - 3  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Edvard Bondi Knowles

Dato: 28.07.2022

Adresse: STENSGATA 35B  
Tiltakshaver: CECILIE STRAY  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 216/203/0/0  
Søker: Dyvik & Fasting Arkitekter As  
Tiltaksart: Fasadeendring

## Rammetillatelse - Stensgata 35 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendringer og endring av  
brannskille, som vi mottok 03.06.2022.**

### Opplysninger om byggesaken

#### Kort beskrivelse av søknaden

Lokalet ble bruksendret til bolig i sak 200602313, men ikke bygget i tråd med gitt tillatelse. Det ble i sak 202104628 søkt om ettergodkjenning av utført arbeid, men dette ble avslått. Det søkes nå om å gjøre endringer av fasade og brannskille for å tilpasse seg tilbakemeldinger gitt i tidligere avslag og for å endelig rydde opp i de ulovlige forholdene.

#### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

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

Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Saksnr.: 202208635-3

Side 2 av 4

### Tidligere saksbehandling

Lokalet ble bruksendret til bolig i sak 200510461, men ikke bygget i tråd med gitt tillatelse. Det ble i sak 202104628 søkt om etter-godkjenning av utført arbeid, men dette ble avslått. Det er også avholdt forhåndskonferanse, se sak 201900081 og 201920985.

### Uttalelser og merknader til søknaden

#### Uttalelser fra andre myndigheter

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i flere omganger. I uttalelse datert 07.02.2020, presenterer Byantikvaren tre ulike forslag som anses akseptable:

1. Tilbakeføring til boligvinduer som oppført – men uten vinduer i brystningsfeltet under. Eventuelle kjellervinduer må ligge i bygningens sokkel, slik eksisterende kjellervinduer i fasaden for øvrig gjør.
2. Tilbakeføring til forretningsfasade som opprinnelig utformet med innvendig avskjerming.
3. Utskifting av forretningsfasade med ett stort vindu. Jf. uttalelse 9.11.2021, da denne utformingen viderefører åpningen i murlivet og gir assosiasjoner til forretningslokalet.

I uttalelse 06.08.2020 har Byantikvaren uttalt seg til forslaget slik det nå er omsøkt:

De nå foreslåtte alternativet pynter på den ulovlige utførte løsningen, og innebærer en mindre forbedring ved at veggsoylen mellom vinduene får horisontale trekninger, som fasaden for øvrig, og «kjeller»-/brystningsvinduene «kamufasje-males» grå og derved dempes noe. De foreslåtte justeringene er ikke i tråd med noen av de tre alternativene Byantikvaren skisserte, og fremstår fremdeles som en svært uheldig og presedensskapende fasadeendring, som svekker bygningens verneverdi. Dersom en slik utforming får aksept og blir benyttet på byens verneverdige murgårdsbebyggelse vil det være svært uheldig. Vi kan ikke anbefale etablering av vinduer i bygningens brystningsfelt og opprettholder vår tidligere frarådning og uttalelse.

#### Ansvarlig søkers redegjørelse

Det søkes om å beholde løsningen med fullt etasjeskille gir bedre lydisolering mellom soverommet og oppholdsrommene. Plasseringen av stue og kjøkken i første etasje gjør at boligens primære oppholdsrom har bedre kontakt med gaten og omgivelsene. Rømningsdøren i underetasjen ville i praksis blitt meget lav ettersom takhøyden i trapperommet i kjelleren er under ståhøyde og rømning fra underetasjen må i stedet foregå direkte til det fri gjennom vindu mot gaten.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Saksnr.: 202208635-3

Side 3 av 4

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Tiltakets kvaliteter

#### Tiltakets utforming

Tiltaket vurderes opp mot tegningene godkjent i 2005-byggesaken. I forhold til denne situasjonen vil vinduet deles opp vertikalt med vindusfeltet i samme bredden til den originale inngangsdøren, og horisontalt får vindusfeltet en inndeling i etasjeskillet. Plan- og bygningsetaten er enig med søker i at fasadeløsningen i utgangspunktet er tilsvarende som godkjent i 2006, men at den likevel funksjonelle og estetisk fordeleler.

Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv og mot sine omgivelser og i tilstrekkelig grad ivaretar bevaringsverdiene på eiendommen, jf. Pbl §§ 31-1 og 29-2.

Vi anser for øvrig ny planløsning som mer hensiktsmessig.

### Vedrørende omsøkt unntak

Dere skriver at dere vil tilfredsstillere kravet til U-verdi og vi kan derfor ikke se at tiltaket er avhengig av unntak.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202208635			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01	18.10.2021	1/7
Planer	A20-01	18.10.2021	1/12
Snitt	A30-01	19.10.2021	1/13
Fasade vest	A40-01	18.10.2021	1/14

## Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202208635	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
999560857 DYVIK & FASTING ARKITEKTER AS	PRO - arkitektur, tkl.1

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.



Saksnr.: 202208635-3

Side 4 av 4

## Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettelsestillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Edvard Bondi Knowles - saksbehandler**

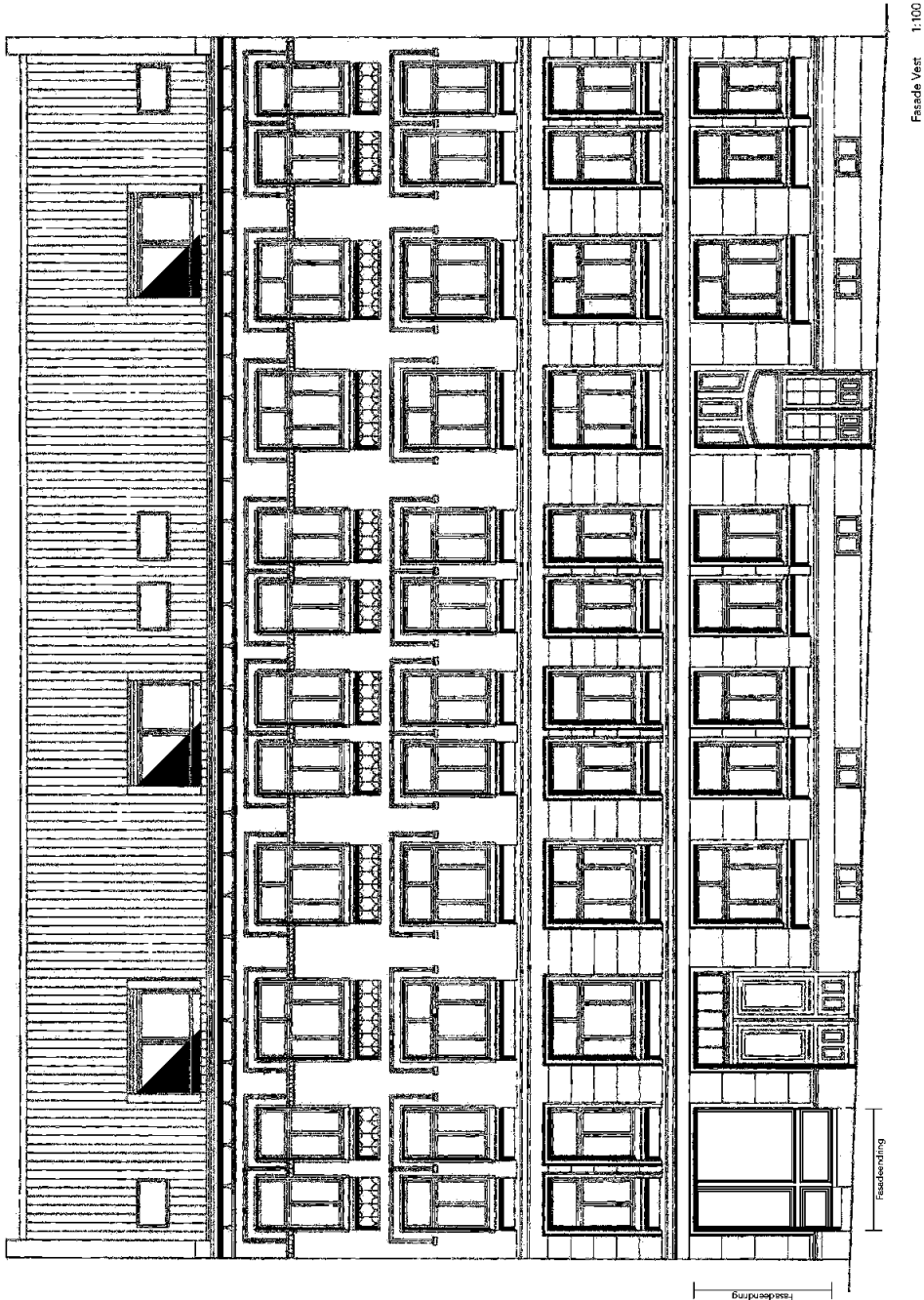
**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

CECILIE STRAY, C1-101, MARIES VEI 28, 1363 HØVIK



gjennomr. adresse  
21.04.2023  
Stensgata 31 B  
0318 Oslo

Målestokk  
A3\_1:100  
REV DATO  
18.10.2021 22.12.2020

Prosjekt  
Stensgata 35

Tegning  
Ny Fasade Vest

Fase  
Søknad om rammetillatelse

PKR  
123

TEGN  
A40-01

PAG  
A

Dyvik & Fasting Arkitekter  
Ullevikveien 107A, 0357 Oslo  
post@dfk.no / www.dfk.no

Kommune  
OSLO

Bysjefore  
Cecilie Stray, Torgeir Aas

Nett:

01	REV. NR.	TEKST.	DATE.	TEGN.	KONT.
			22.12.2020		



## D Endring av husordensreglene

### Bakgrunn for saken:

Sameiet har i løpet av det siste året hatt utfordringer med privat byggeavfall i forbindelse med oppussing som medfører unødvendig kostnader og tidsbruk for sameiet og styret.

Hensetning av byggeavfall kan også utgjøre en brannvernsrisiko som det er vesentlig at tas på alvor.

Videre står gården vår oppført på Byantikvarens gule liste som vil si at Byantikvaren skal uttale seg i byggesaker som berører endringer av eiendommen. Dette gjelder i hovedsak utvendige endringer.

Styret opplever at dagens husordensregler ikke sier noe om disse tilfellene og ønsker derfor å foreslå en oppdatering av dagens husordensregler med et nytt punkt 15 slik at gårdens og beboeres ved og vel ivaretas.

### Forslag til vedtak:

Det legges til et nytt punkt 15 i husordensreglene. Punktet lyder som følger:

#### 15. Renovering/oppussing – Gul liste, byggavfall og brannvern hensyn

Stensgt. 35 står oppført på Byantikvarens Gule liste. Ved renovering er seksjonseier forpliktet til å undersøke og følge byggeforskrifter. Planer om renovering, oppgradering eller oppussing varsles i god tid til styret (jf. også punkt 13 i husordensreglene).

Tidsbegrenset hensetning av byggematerialer eller byggavfall må godkjennes av styret.

Gjenstander må ikke plasseres inntil husets vegger av hensyn til brannforskrifter og dreneringsrør. Portrommet holdes fritt grunnet brannvern hensyn, vektgrenser og fri ferdsel.

Byggeavfall eller annet som hindrer ferdsel på fortauet er forbudt ifølge politivedtektene og vil medføre gebyr for gården. Reglene medfører at seksjonseier må sørge for bortkjøring innen et døgn etter utplassering av byggavfall. Ved eventuelt gebyr til sameiet vil styret viderefakturere kostnad til seksjonseier som er årsak til gebyr.



## 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



5586 Stensgaten 35 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.