



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 141 982
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATEN 17
Forretningsadresse: Stensberggata 17
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982141982

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 112 076	1 045 644
Sum inntekter		2 112 076	1 045 644
Kostnader			
Lønnskostnad		119 850	98 487
Annen driftskostnad		1 126 839	1 099 587
Sum kostnader		1 246 688	1 198 074
Driftsresultat		865 388	-152 430
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 985	38 180
Sum finansinntekter		42 985	38 180
Annen finanskostnad		29 480	29 953
Sum finanskostnader		29 480	29 953
Netto finans		13 505	8 227
Resultat før skattekostnad		878 893	-144 203
Årsresultat		878 893	-144 203
Totalresultat		878 893	-144 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		878 893	-144 203
Sum overføringer og disponeringer		878 893	-144 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-41 938	-8 086
Andre fordringer		119 553	74 530
Sum fordringer		77 614	66 444
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 802	724 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 802	724 380
Sum omløpsmidler		1 664 416	790 823
SUM EIENDELER		1 664 418	790 825

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 208 111	329 218
Sum opptjent egenkapital		1 208 111	329 218
Sum egenkapital		1 208 111	329 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		331 348	385 485
Sum annen langsiktig gjeld		331 348	385 485
Sum langsiktig gjeld		331 348	385 485
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		145	6 964
Leverandørgjeld		66 939	50 132
Skyldige offentlige avgifter		2 976	4 905
Annen kortsiktig gjeld		54 898	14 121
Sum kortsiktig gjeld		124 959	76 122
Sum gjeld		456 307	461 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 664 418	790 825



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542745

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 141 982
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STENSBERGGATEN 17
Forretningsadresse: Stensberggata 17
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 982 141 982
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 112 076	1 045 644
Sum inntekter		2 112 076	1 045 644
Kostnader			
Lønnskostnad		119 850	98 487
Annen driftskostnad		1 126 839	1 099 587
Sum kostnader		1 246 688	1 198 074
Driftsresultat		865 388	-152 430
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 985	38 180
Sum finansinntekter		42 985	38 180
Annen finanskostnad		29 480	29 953
Sum finanskostnader		29 480	29 953
Netto finans		13 505	8 227
Resultat før skattekostnad		878 893	-144 203
Årsresultat		878 893	-144 203
Totalresultat		878 893	-144 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		878 893	-144 203
Sum overføringer og disponeringer		878 893	-144 203



Organisasjonsnr: 982 141 982
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-41 938	-8 086
Andre fordringer		119 553	74 530
Sum fordringer		77 614	66 444
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 586 802	724 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 802	724 380
Sum omløpsmidler		1 664 416	790 823
SUM EIENDELER		1 664 418	790 825
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 208 111	329 218
Sum opptjent egenkapital	1 208 111	329 218
Sum egenkapital	1 208 111	329 218
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	331 348	385 485
Sum annen langsiktig gjeld	331 348	385 485
Sum langsiktig gjeld	331 348	385 485
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	145	6 964
Leverandørgjeld	66 939	50 132
Skyldige offentlige avgifter	2 976	4 905
Annen kortsiktig gjeld	54 898	14 121
Sum kortsiktig gjeld	124 959	76 122
Sum gjeld	456 307	461 607
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 664 418	790 825



Organisasjonsnr: 982 141 982
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 4026
SAMEIET STENSBERGGATEN 17



Velkommen til årsmøte i SAMEIET STENSBERGGATEN 17

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 19:00 og lukker 29. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4026>

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 19:00 , Seksjonen til Eriikka Fyrand Oppgang B.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

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. Gjennomgang av langtidsbudsjettet 2025-2030
7. Vedta gjennomføringsplan for innvendig rehabilitering av skorsteiner.
8. Mulighet for innkalling av ekstraordinær innkalling av midler kroner 500 000
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STENSBERGGATEN 17



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Hans Petter Sevang 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

1. 4026 Årsregnskap 2024.pdf
2. 4026 Sameiet Stensberggaten 17.pdf
3. Stensbergata 17 Årsrapport_2024 distr.pdf

Sak 6

Gjennomgang av langtidsbudsjettet 2025-2030

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Formålet med denne saken er å forberede sameierne på fremtidig kapitalbehov i sameiet. Vi har et skorstensprosjekt som kommer og vi vet at taket er ca 40 år.

Forslag til vedtak
Sameiemøtet tok langtidsbudsjettet til etterretning



Vedlegg

4. Langtidsbudsjett 2025 til 2035 v1.pdf

Sak 7

Vedta gjennomførbar av innvendig rehabilitering av skorsteiner.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I desember 2024 ble det identifisert behov for å rehabilitere skorstein nr: 2, 5, 8, 9, 12 og 14 (6 stk). (Se vedlagt bilde) Det er tilknyttet ca. 30 ildsteder til disse.

Styret har engangsjert Integrrert Byggrådgivning AS til å arrangere anbudskonkurranse og utføre prosjektledelse.

Integrrert Byggrådgivning AS anbefaler tilbudet fra Firma XX*) som vil løse oppdraget ved bruk av Jeremias syrefaste stive foringsrør med diameter Ø=250 mm (tyskproduserte rør i 0,6 mm tykkelse). Metoden innebærer at skorsteinene får oppstillingsklasse 3 som tillater brennbar kledning på to av fire sider inne i leilighetene. Foretrukket leverandør tar forbehold om at dimensjonen må reduseres til Ø=0 200 mm.

Budsjett inkludert mva: 1 000 000.

Kontrakt med leverandør 772 000

Prosjektreserve 77 200

Stillas/lift (Ved behov) 125 000

Prosjektledelse 65 000

*) Vinner er anonymisert da utfallet av anbudskonkurransen er ikke er kommunisert til deltakerne.

Styrets innstilling

Skorsteinene er en del av gårdens felles infrastruktur og således et felles ansvar.

Operative skorsteinsløp og mulighet for vedfyring er verdifullt både fra et komfort og hyggeperspektiv. Dette vil gjenspeiles i leilighetenes verdi.

Basert på reaksjonene på fyringsforbudet i desember 2024, så oppfatter styret at sameierne ser verdien av å ha et operativt fyringsanlegg.

Styret anbefaler å gjennomføre prosjektet så raskt som mulig.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtok å gjennomføre innvendig rehabilitering i henhold til anbefalinger fra Integrrert Byggrådgivning AS.

Vedlegg

5. Skorsteinsbilde med nummerering fra lufta.JPG



Sak 8

Mulighet for innkalling av ekstraordinær innkalling av midler kroner 500 000

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kassen ved årsslutt 2025 ligger an til å være på 500 000. gitt at kostnaden for innvendig rehabilitering av skorsteiner ender på 1 000 000.

500 000 er tilstrekkelig for å dekke ganske store behov som kan dukke opp.

Samtidig er styrets erfaring at pengene går fort om det oppstår problemer med f. eks. fasade og balkonger.

Styret ber derfor om fullmakt til å kalle inn inntil kroner 500 000 til dekning av vedlikehold dersom slikt behov melder seg.

Styrets innstilling

Styret mener det praktisk for sameierne å slippe en prosess for å beslutte å kalle inn penger. Likeledes mener styret det er i sameiernes interesse at styret kan prioritere sin oppmerksomhet til gjennomføring av vedlikehold fremfor finansiering av det.

Forslag til vedtak

Styret ber derfor om fullmakt til å kalle inn inntil kroner 500 000 til dekning av vedlikehold dersom slikt behov melder seg. Fullmakten gjelder fra 1/6-25 til 31/5-26. Sameierne skal orienteres innen rimelig til før innkalling skjer.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000.

Leder: kr 20 000

Styremedlem: kr 13 000

Varamedlem: 2 000

Styrets innstilling

Styretsforslag til fordeling

Leder: kr 20 000

Styremedlem: kr 13 000

Varamedlem: 2 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 48 000 og fordeles slik: Leder: kr 20 000 Styremedlem: kr 13 000 Varamedlem: 2 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Petter Sevang

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erika Fyrand
- Lars-Inge Merok-Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Monica Boracco

Valg av 1 leder valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomiteen:

- Rune Knoff

Valg av 1 medlem valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Inger Christine Lindstrøm



**SAMEIET STENSBERGGATEN 17
ORG.NR. 982 141 982, KUNDENR. 4026**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 107 794	1 042 644	0	0
Andre inntekter	3	1 004 282	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 112 076	1 045 644	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 850	-66 487	0	0
Styrehonorar	5	-48 000	-32 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 678	-13 062	0	0
Regnskapsførerhonorar		-42 988	-40 824	0	0
Konsulenthonorar	7	-186 769	-6 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-202 169	-478 105	0	0
Forsikringer		-215 152	-202 495	0	0
Kommunale avgifter	9	-300 054	-253 518	0	0
Energi/fyring		-25 851	-29 407	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-66 444	-63 753	0	0
Andre driftskostnader	10	-78 735	-12 223	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 246 688	-1 198 074	0	0
DRIFTSRESULTAT		865 388	-152 430	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 985	38 180	0	0
Finanskostnader	12	-29 480	-29 953	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 505	8 227	0	0
ÅRSRESULTAT		878 893	-144 203	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		878 893	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-144 203		



**SAMEIET STENSBERGGATEN 17
ORG.NR. 982 141 982, KUNDENR. 4026**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 527	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 053	66 444
Driftskonto OBOS-banken		467 632	69 734
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 103	2 820
Sparekonto OBOS-banken		1 118 067	651 826
SUM OMLØPSMIDLER		1 664 416	790 823
SUM EIENDELER		1 664 418	790 825
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 208 111	329 218
SUM EGENKAPITAL		1 208 111	329 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	331 348	385 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		331 348	385 485
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 500	8 086
Leverandørgjeld		66 939	50 132
Skyldige offentlige avgifter	15	2 976	4 905
Påløpte renter		145	2 681
Påløpte avdrag		0	4 283
Annen kortsiktig gjeld	16	7 398	6 035
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 959	76 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 664 418	790 825
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Sameiet Stensberggaten 17

Hans Petter Sevang

Erikka Fyrand

Lars Inge Merok Olsen

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 107 794
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 107 794

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	2 500
Ekstraordinær innbetaling til dekning av større vedlikeholdsoppgaver	999 998
Nøkler	1 784
SUM ANDRE INNTEKTER	1 004 282

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-50 847
Påløpte feriepengene	-6 192
Arbeidsgiveravgift	-14 811
SUM PERSONALKOSTNADER	-71 850

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 48 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 678.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-23 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 939
Sweco Norge AS	-157 730
SUM KONSULENTHONORAR	-186 769

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 850
Drift/vedlikehold VVS	-38 729
Drift/vedlikehold elektro	-13 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 235
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-202 169

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-224 468
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-71 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-300 054

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 270
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 364
Diverse leiekostnader/leasing	-57 938
Verktøy og redskaper	-235
Driftsmateriell	-2 890
Andre fremmede tjenester	-1 190
Andre kontorkostnader	-160
Kontingenter	-1 953
Bank- og kortgebyr	-2 737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 735

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 241
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	977
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 450
Andre renteinntekter	1 061
SUM FINANSINNTEKTER	42 985

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-29 455
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-29 480

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	44 482	
Avskrevet tidligere	-44 481	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	25 790	
Avskrevet tidligere	-25 789	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-600 000	
Nedbetalt tidligere	214 515	
Nedbetalt i år	54 137	
		-331 348
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-331 348

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 103
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 873
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 976

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 192
Utlegg gjort av beboer i 202(refundert i 2025)	-1 206
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 398

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STENSBERGGATEN 17.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HZSGP-0XPUS-7B88H-3040K-SF2OL-7D6WC



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-17 17:31:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HZSGP-0XPUS-7B88H-3040K-SF20L-7D6WO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Stensberggt 17, 11.05.2025

SAMEIET STENSBERGGATEN 17

Adr: Stensberggaten 17B, 0170 Oslo

Styrets årsrapport for 2024

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet har som hovedformål å drive boligsameie i Stensberggaten 17, gårdsnummer 217, bruksnummer 346 i Oslo bydel St. Hanshaugen. Org. nummer 982 141 982.

2. Stilling og resultat 2024

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kroner **878 893**. Egenkapitalen er på kroner **1 208 111**.

3. Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet har ingen FoU-aktiviteter.

4. Fortsatt drift

Styret anser at det er grunnlag for fortsatt drift, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets underskudd er trukket fra egenkapitalen.

5. Arbeidsmiljø

Sameiet har ansatt vaskehjelp, følger arbeidsmiljøloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Selskapet har ikke hatt skader eller ulykker i 2024.

6. Ytre miljø

Selskapets drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

7. Tillitsvalgte og likestilling

Det sittende styret ble valgt på sameiermøtet 11. mai 2024. Medlemmene er:

Styreleder: Hans Petter Sevang

Styremedlem: Eriikka Fyrand

Styremedlem: Yngve Lindsjørn

Varamedlem: Lars Inge Merok Olsen

8. Budsjett 2025

Det er satt opp budsjett med underskudd for 2025. Det planlegges vedlikeholdsarbeider, men omfanget av disse er ikke avklart på rapporteringstidspunktet.

9. Forretningsførsel og revisjon

OBOS stod for forretningsførsel, husleieinnkreving og regnskapsførsel.

Revisjon av regnskapet for 2024 er utført av firmaet BDO AS.

10. Bygninger og forsikringer

Sameiet Stensberggaten 17, gårdsnummer 217, bruksnummer 346 i Oslo er i Brønnøysundregistrene registrert som et eierseksjonssameie. Sameiets eiendom var i 2024 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Premieberegningsskatten for 2024 er beregnet til kroner 124 225 493.

Sameiet holder styreansvarsforsikring i samme selskap.



Stensberggt 17, 11.05.2025

11. Eiendeler og gjeld

Sameiet har pr 311224 en rentebærende gjeld på kroner 331 348.
Sameiet har pr 311224 bankinnskudd på kroner 1 585 699
og leverandørgjeld på 66 939.

Styret vurderer løpende om likviditetssituasjonen er hensiktsmessig.

12. Honorarer

Følgende honorarer er utbetalt i 2024 Revisor kroner 8 678. Forretningsfører kroner 42 988

Styret kroner 48 000. Derav 30.000 til leder og 6 000 til styre- og varamedlemmene.

13. Styrets arbeid

I 2024 er det avholdt 4 formelle styremøter og 1 sameiermøte.
I 2024 var det endel kartleggingsaktivitet på vedlikeholdssiden.

Styret har fått gjennomført av anbefalte sikringstiltak fra Oslo Brannkonsult as. Hovedtiltak: Gips i tak på begge loft side inn mot boenhet, gips i innvendige vinduer i oppgang C og tetting av dør mellom kjeller og trapperom i B-C.

Oppfølging og reklamasjon på arbeidene til Thorendal på balkongene oppgang B på Stensbergatesiden. Må visst ha ytterligere oppfølging av balkong på toppen i oppgang A.

Identifisert ras og fått flikket på gavlveggen. Thorendal gjorde jobben, men det ligger an til en større jobb. Gavlveggen ble ikke pusset opp sammen med den øvrige fasaden i 2008.

Styret har lukket tiltak i el tilsyn utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Hovedtiltak: Utarbeide HMS-plan, få bort ulovlig skjøteledning til fryser i loftsbod oppgang A-B samt sørge for forskriftsmessig avslutning av ledninger i loftstak oppgang B-C.

Styret har fått gjennomført tilstandskontroll av tak og skorsteiner, både over og under tak. Sweco valgt som konsulent for styret. Tilstandsrapportene har ledet til 3 prosjekter.

Innvendig rehabilitering av skorsteiner for 2025. Vi fikk anbefaling om fyringsforbud av Sweco/ og Feie- og tilsynstjenester AS. Fremmet saken for brannvesenet som ikke anbefalte eller krevde umiddelbart fyringsforbud.

Taket er gammelt, men foreløpig i tilfredsstillende stand. Det planlegges dog å skifte punkterte overlysglass i 2025. Sameierne må forberede seg på en full takrehabilitering med ommuring av skorsteiner over tak rundt 2030. Styret kommer til å jobbe med alle disse prosjektene i 2025.

Isak Oksvold og Svein Gustav Hovland påtok seg oppdrag om å fremforhandle tilbud fra leverandør Global Connect av fiber/internett.

Styret har også administrert diverse vedlikeholdsoppgaver som Stopptagging, Intern kontroll av el. anlegg på fellesarealene og kontroll av brannvarslings- og vanntåkeanlegg.

Niels Peter Underland drifter på vegne av styret betalingssystemet for fellesvaskeriet.

Stensberggaten 17, Oslo den 24. april 2025

Hans Petter Sevang (leder)

Erikka Fyrand (medlem)

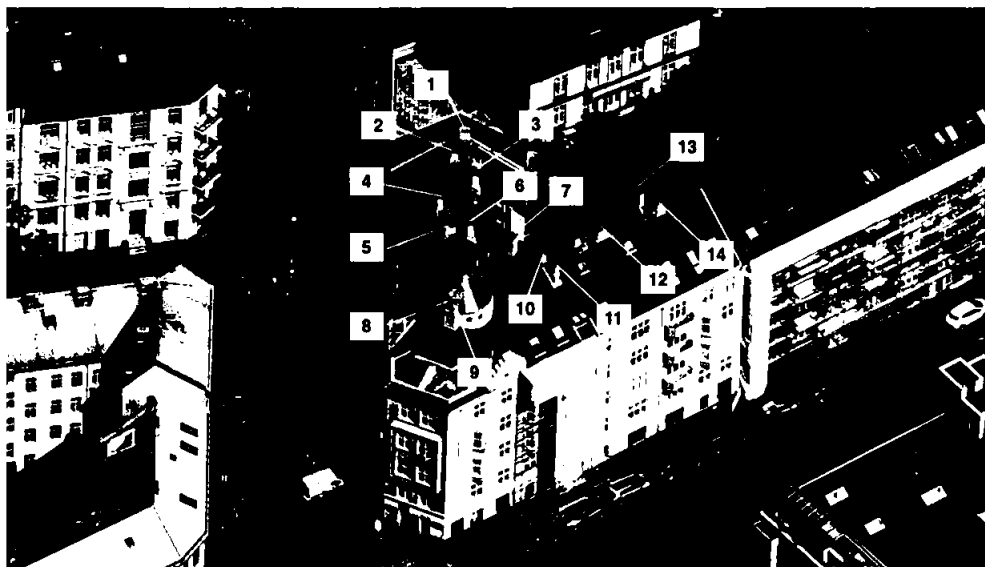


Stensberggt 17, 11.05.2025

Lars Inge Merok-Olsen (medlem)



Vedlegg 5 til sak 7. Vedta gjennomføring av innvendig rehabilitering av skorsteiner.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 4026 Selskapsnavn: SAMEIET STENSBERGGATEN 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hans Petter Sevang er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Gjennomgang av langtidsbudsjettet 2025-2030

Sameiemøtet tok langtidsbudsjettet til etterretning

For

Mot

Sak 7 Vedta gjennomføringsplan for innvendig rehabilitering av skorsteiner.

Sameiermøtet vedtok å gjennomføre innvendig rehabilitering i henhold til anbefalinger fra Integriert Byggrådgivning AS.

For

Mot

Sak 8 Mulighet for innkalling av ekstraordinær innkalling av midler kroner 500 000

Styret ber derfor om fullmakt til å kalle inn inntil kroner 500 000 til dekning av vedlikehold dersom slikt behov melder seg. Fullmakten gjelder fra 1/6-25 til 31/5-26. Sameierne skal orienteres innen rimelig tid før innkalling skjer.

For

Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 48 000 og fordeles slik: Leder: kr 20 000 Styremedlem: kr 13 000
Varamedlem: 2 000

For

Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans Petter Sevang

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Erika Fyrand

Lars-Inge Merok-Olsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Monica Boracco

Leder valgkomiteen (kun 1 skal velges)

Rune Knoff

Medlem valgkomiteen (kun 1 skal velges)

Inger Christine Lindstrøm



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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