



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 969 190  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 33  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 04.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 128 716	1 036 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 128 716</b>	<b>1 036 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	44 448
Annen driftskostnad		3 075 821	757 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 144 281</b>	<b>801 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 015 565</b>	<b>234 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		818	2 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>818</b>	<b>2 383</b>
Annen finanskostnad		118 042	50 823
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 042</b>	<b>50 823</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-117 224</b>	<b>-48 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 132 789	186 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		50 215	145 567
Sum fordringer		50 215	145 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 263	314 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 263	314 789
Sum omløpsmidler		241 477	460 356
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>241 477</b>	<b>460 356</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		2 797 883	665 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 797 883</b>	<b>-665 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 797 883</b>	<b>-665 093</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 990 662	947 973
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 990 662</b>	<b>947 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 990 662</b>	<b>947 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		661	257
Leverandørgjeld		37 940	177 219
Annen kortsiktig gjeld		10 097	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 698</b>	<b>177 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 039 360</b>	<b>1 125 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>241 477</b>	<b>460 356</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664616

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 969 190  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STENSGATEN 33  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.08.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 128 716	1 036 223
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 128 716</b>	<b>1 036 223</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	44 448
Annen driftskostnad		3 075 821	757 096
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 144 281</b>	<b>801 544</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 015 565</b>	<b>234 679</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		818	2 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>818</b>	<b>2 383</b>
Annen finanskostnad		118 042	50 823
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 042</b>	<b>50 823</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-117 224</b>	<b>-48 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 132 789	186 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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>			
Andre fordringer		50 215	145 567
Sum fordringer		50 215	145 567
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 263	314 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 263	314 789
Sum omløpsmidler		241 477	460 356
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>241 477</b>	<b>460 356</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		2 797 883	665 093
Sum opptjent egenkapital		-2 797 883	-665 093



Sum egenkapital	-2 797 883	-665 093
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 990 662	947 973
Sum annen langsiktig gjeld	2 990 662	947 973
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 990 662</b>	<b>947 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	661	257
Leverandørgjeld	37 940	177 219
Annen kortsiktig gjeld	10 097	
Sum kortsiktig gjeld	48 698	177 476
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 039 360</b>	<b>1 125 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>241 477</b>	<b>460 356</b>



Organisasjonsnr: 982 969 190  
SAMEIET STENSGATEN 33

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Stensgaten 33 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 2 august 2021 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11 august 2021 kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Stensgaten 33 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2 august 2021 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11 august 2021 kl 09:00

**Selskapsnummer: 1119 Selskapsnavn Sameiet Stensgaten 33**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

May Christensen velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****Refinansiering av lån for leilighetsdører:**

Styret foreslår at vi gjør en refinansiering av lånet. Dette vil innebære en enkelt mulighet til å betale ned egen andel av fellesgjelden for dette lånet, samt en endring til 20 års løpetid for dette lånet.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Utredning av salg av loft:**

Styret ber om godkjenning for å fortsette utredning av og innhenting av tilbud for eventuelt salg av loft. Det vil bli en ny avstemming før eventuelt salg.

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## **Til seksjonseierne i Sameiet Stensgaten 33**

**Velkommen til årsmøte, som i år blir avholdt digitalt med oppstart 2 august 2021.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Stensgaten 33 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 Sameiet Stensgaten 33  
avholdes som i år blir avholdt digitalt med oppstart 2 august 2021.**

---

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 FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Refinansiering av lån for leilighetsdører.
  - B) Utredning av salg av loft.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sameiet har ingen i styret på valg i år.

Oslo, 23.06.2021  
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Monica Lofthus Svenningsen/s/    Nicolai Hobæk Jacobsen/s/    Asbjørin Bentzen Sand/s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Monica Lofthus Svenningsen	Stensgata 33 D
Styremedlem	Nicolai Hobæk Jacobsen	Stensgata 33 B
Styremedlem	Asbjørin Bentzen Sand	Stensgaten 33
Varamedlem	Sulaiman Daud	Stensgaten 33

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelsesprosesser.

### Generelle opplysninger om Sameiet Stensgaten 33

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Stensgaten 33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982969190, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgaten 33

Gårds- og bruksnummer :  
216      201

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Stensgaten 33 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

I løpet av året har styret gjennomført en del små og store prosjekter. Styret har ferdigstilt utskiftningen av inngangsdørene. Dette var et stort prosjekt som tidligere styreleder, May Christensen, har holdt i. Takk for en kjempeinnsats! Vi har i tillegg gjennomført brannetting av taket i kjelleren, som var det siste punktet som gjensto på kravlisten fra brann- og redningsetaten. Det ble utført en gratis inspeksjon av avløpsanlegget der vi i etterkant har mottatt tilbud om rensing. Styret skal vurdere behovet.

I den siste tiden har styret begynt å se på muligheten for salg av loftet for å få finansiert oppgradering av oppganger, kjeller og uteområde. Dette er et veldig spennende arbeid som vi håper på positiv respons på. Se mer info i egen sak.

Styret takker alle som har stilt opp, og stiller opp på dugnader i fremtiden!

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 128 716.

Dette er kr 71 716 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak start nedbetaling av lån. Lån som er tatt opp i år 2020 til nye inngangsdører m.m. er pr nå fordelt til de av leilighetene som har fått nye dører m.m. Tatt opp fastrentelån 5 år. Dette behandles som en sak på årsmøtet.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -3 144 281.

Dette er kr -2 176 133 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold og rehabilitering. Dette var i hovedsak utskifting av dører som følge av krav fra brann- og redningsetaten. Kostnadene ble dekket av lån og fordelt etter fordelingsnøkkel.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 132 789 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 192 779.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 361 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering i kjeller som følge av krav fra brann- og redningsetaten og rensing av avløpsanlegg.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensgaten 33.

### Lån

Sameiet Stensgaten 33 har 4 stk lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Stensgaten 33

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 33 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 28. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Stensgaten 33

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**SAMEIET STENSGATEN 33**  
**ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 128 576	1 013 580	1 057 000	1 557 000
Andre inntekter	3	140	22 643	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 128 716</b>	<b>1 036 223</b>	<b>1 057 000</b>	<b>1 557 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 448	-5 448	-5 448
Styrehonorar	5	-60 000	-39 000	-39 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-94 540	-92 145	-95 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-5 731	-3 885	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 465 459	-177 034	-338 000	-361 000
Forsikringer		-102 759	-91 811	-96 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-176 890	-164 109	-176 700	-181 000
Energi/fyring		-9 693	-13 386	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 360	-130 779	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-53 515	-79 072	-56 000	-56 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 144 281</b>	<b>-801 544</b>	<b>-968 148</b>	<b>-1 040 448</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 015 565</b>	<b>234 679</b>	<b>88 852</b>	<b>516 552</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	818	2 383	0	0
Finanskostnader	12	-118 042	-50 823	-40 000	-113 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-117 224</b>	<b>-48 440</b>	<b>-40 000</b>	<b>-113 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 132 789</b>	<b>186 239</b>	<b>48 852</b>	<b>403 552</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	186 239		
Udekket tap		-2 132 789	0		



**SAMEIET STENSGATEN 33**  
**ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		150	125
Forskuddsbetalte kostnader		50 065	145 442
Driftskonto OBOS-banken		191 139	149 495
Sparekonto OBOS-banken		124	165 294
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>241 477</b>	<b>460 356</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>241 477</b>	<b>460 356</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 797 883	-665 093
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 797 883</b>	<b>-665 093</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 990 662	947 973
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 990 662</b>	<b>947 973</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 515	0
Leverandørgjeld		37 940	177 219
Påløpte renter		661	257
Annen kortsiktig gjeld	15	582	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 698</b>	<b>177 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>241 477</b>	<b>460 356</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.06.2021  
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Monica Lofthus Svenningsen/s/ Nicolai Hobæk Jacobsen/s/ Asbjørin Bentzen Sand/s/

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 032 564
Lån dører m.m.	75 276
Trappevask	20 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 128 576</b>

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

Korrigeringer på reskonro	140
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>140</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 731
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 731</b>

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

Olerud Male- & Snekkerverksted AS	-2 112 783
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 112 783</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-317 470
Drift/vedlikehold VVS	-7 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 134
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 372
Egenandel forsikring	-13 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 465 459</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-110 211
Feieavgift	-4 970
Renovasjonsavgift	-61 709
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-176 890</b>

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

Container	-5 815
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 266
Renhold ved firmaer	-24 940
Snørydding	-13 196
Gressklipping	-1 157
Trykksaker	-1 075
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-114
Porto	-1 074
Bank- og kortgebyr	-2 880
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-53 515</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	409
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>818</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 448
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 262
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 369
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 835
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 413
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 715
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-118 042</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**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 2 500 000

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -438 615

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 6 592

-432 023

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.07.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,40 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020 -2 020 851

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 151 849

-1 869 002

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 2 177 034

Nedbetalt i år 130 006

-192 960

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2005 -1 200 000

Nedbetalt tidligere 1 106 902

Nedbetalt i år 93 098

0

OBOS-banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012 -750 000

Nedbetalt tidligere 218 091

Nedbetalt i år 35 232

-496 677

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 990 662**



**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-582
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-582</b>

**Innkomne forslag:****A. Refinansiering av lån for leilighetsdører. (Innsendt av styret)**

Styret ønsker å refinansiere lånet for å gjøre det mulig å betale ned sin andel av lånet for leilighetsdørene. Videre vil lånet for de gjenstående få en løpetid på 20 år med bundet rente for 5 år.

En nedbetalingstid på 20 år stemmer bedre over ens med dørens nedbetalingstid. Vi vil binde renten for å sikre like månedlige nedbetalinger. I tillegg vil en flytende rente føre til ekstra kostnader ved hver renteendring. Etter 5 år vil det bli gjort en ny avgjørelse gjennom styret, og man vil igjen få mulighet til å betale ned sin andel. Styret er åpne for innspill fra de som ønsker å beholde lånet gjennom sameiet. Avstemmingen gjelder kun om vi skal gjøre refinansiering eller ikke.

**Vedtak:** Refinansiering av lån for leilighetsdører, med mulighet for én enkelt individuell nedbetaling av total personlig andel av lånet.

**B. Utredning av salg av loft. (Innsendt av styret)**

Styret har begynt å se på muligheten for salg av loftet. Det har i mange år blitt ytret et sterkt ønske om oppussing av kjeller og oppganger, men sameiet har ikke per nå økonomi til å gjennomføre et så stort prosjekt uten betydelig økning av lån og dermed også felleskostnader. På bakgrunn av dette har vi sett etter muligheter for å finansiere denne oppgraderingen gjennom salg av loftet. Vi har et veldig stort uutnyttet areal på loftet. Selv om det er boder som brukes til oppbevaring, mener vi at arealet utnyttes for dårlig, samtidig som det er veldig stort økonomisk potensiale. Vi har vært i kontakt med to utbyggere som har gitt oss veldig positive tilbakemeldinger. Vedlagt ligger en mulighetsstudie utført av Sequoia, som har utført mange tilsvarende prosjekter tidligere.

Styret ønsker å åpne for spørsmål og ytringer knyttet til saken på Vibbo.no – samt en avstemming av om vi kan gå videre med utredning og innhenting av tilbud. Dette medfører ingen kostnad, og det vil bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten, der det vil stemmes over hvor vidt vi kan gå videre med salg av loftet. Vi har også mulighet for å sette opp et informasjonsmøte med mulig utbygger før dette, slik at det blir mulighet til å stille spørsmål om saken. Vi ønsker en god dialog med alle eierne, og vil at alle skal føle at de har mulighet til å ytre sine meninger. Send gjerne inn spørsmål i forkant av årsmøtet, slik at vi kan forberede oss og gi best mulig svar.

Styret har satt opp noen punkter vi mener er relevante for salg av loftet:

**Hva er fordelene ved å selge loftarealet?**

- Når salget er effektivt og lånet vårt nedbetalt vil husleien nedjusteres.
- Fellesareal vil bli nyoppusset og fremstå flott. Dette kommer alle beboere til gode, i tillegg til at dette kan være helt nødvendige utbedringer. Fellesareal som oppganger, fasade og bakgård vil i tillegg bidra til økt boligverdi for alle enheter.
- Et overskudd fra salget vil bli til et vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold av sameiets fellesarealer.



- Vi blir flere beboere som kan bidra positivt til gården vår og ekstra husleieinntekter.
- Verdien på din bolig vil øke, da fellesgjeld og husleie går ned, samt at nye eksklusive leiligheter på toppen vil tiltrekke seg en ny kjøpergruppe.
- Erfaringsmessig vil det for den enkelte beboer være økonomisk gunstig å realisere verdien som ligger i loftsareal, ettersom dette potensialet i liten grad blir hensyntatt ved videresalg av leiligheten.

#### **Hva er ulempene ved å selge loftarealet?**

- Loftsbodene og eventuelt tørkeplass må erstattes med tilstrekkelig areal i kjelleren.
- Vi må tåle en periode med bygging. 5-7 måneder.

Når det gjelder mistanke om ulemper med støy for de som bor i øverste etasje i dag forsikrer Sequoia om at de utfører etasjeskillet på en måte som mer enn tilfredsstiller dagens krav til lyd mellom leiligheter. Det gjennomføres blant annet med en helstøp på eksisterende etasjeskille, som sikrer meget god lydisolasjon.

**Vedtak:** Styret går videre med innhenting av tilbud uten kostnader for sameiet.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes på telefon og messenger eller vibbo på dagtid. Sameiets facebookside benyttes også til kommunikasjon.

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vi har ingen vaktmester, men henter inn snømåking og gressklipping eksternt. Øvrige oppgaver utføres av styret selv.

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles gjennom styret.

Etikett til ringeklokke og postkasse bestilles fra [firmapost@datacall.no](mailto:firmapost@datacall.no). Oppgi ETTERNAVN og adresse, samt hvor mange etiketter som trengs. Legges så i postkassen til styreleder som monterer dem i panelet.

### Hagegruppe

Det er opprettet en hagegruppe som har en egen facebookgruppe. Hensikten med denne er ikke å gjøre dugnadsarbeid, men å få litt handlingsrom til å opparbeide og vedlikeholde en fin hage. Interesserte bes kontakte styret eller melde seg inn i facebookgruppa.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 880465. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Stensgaten 33 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



# Sameiet Stensgata 33

---

Mulighetsstudie for utvikling av loft



# SEQUOIA

---

Eiendom - Lidenskap - Kunnskap



SEQUOIA

Stensgata 33

## Vedrørende utviklingspotensiale i Stensgata 33

Viser til hyggelig dialog og befaring med Nicolai og Monica, og sender med dette over et notat med Sequoias vurdering av utviklingspotensiale i loftsarealet i Stensgata 33. Sequoia har gjennomført en befaring hos dere for å kartlegge areal som kan egne seg for omdisponering fra fellesareal til boligareal.

Dokumentet er ment å gi dere et bilde av hvilke muligheter som ligger i utvikling av arealene, og som kan gi et grunnlag for en evaluering av hva dette kan bidra til med hensyn til planlagte oppgraderinger og nødvendig vedlikehold i sameiet.

Sequoia er en eiendomsutvikler som ble stiftet i 2013. Vi har et mål om å tilføre nye boliger til markedet i Oslo gjennom utvikling og bedre utnyttelse av ubrukt areal i eksisterende bygningsmasse. Siden den gang har vi etablert oss som en ledende aktør på dette området i Oslo. Innenfor loftsutbygging er vi den aktøren med klart flest prosjekter under utvikling.

Vi har et tverrfaglig team med bred erfaring fra investering, utvikling, prosjektledelse, arkitektur, bygging og salg. Vi er perfeksjonister av natur, og har som mål å alltid levere høy kvalitet i samtlige steg i prosessen. Vi benytter derfor også et team av eksterne samarbeidspartnere som innehar svært mye spisskompetanse innenfor bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, akustikk m.m.

Vi gjør oppmerksom på at grundigere undersøkelser, befaringer og dialog er nødvendig før bindende tilbud og en inngåelse av avtale.

Ta gjerne kontakt om det er behov for ytterligere informasjon eller et møte.

Vi ser frem til videre dialog!

Med vennlig hilsen

Per Elling Sylte

Marked- og prosjektering

Sequoia

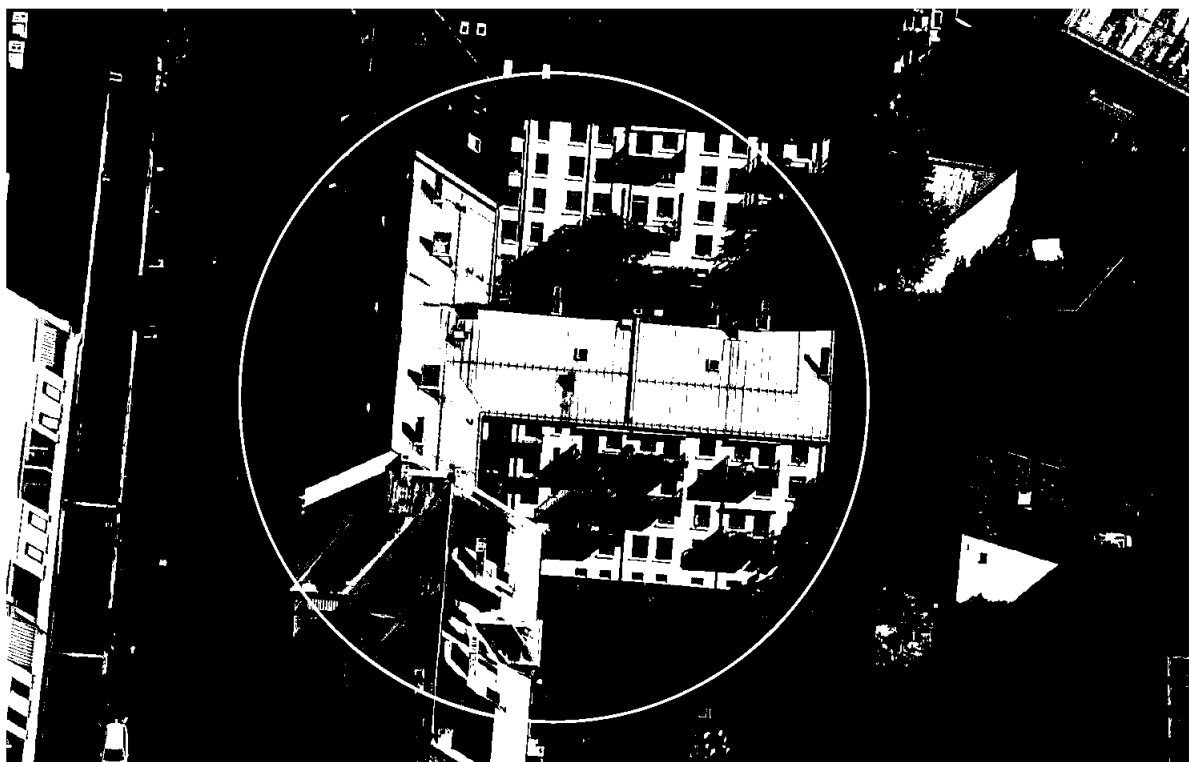
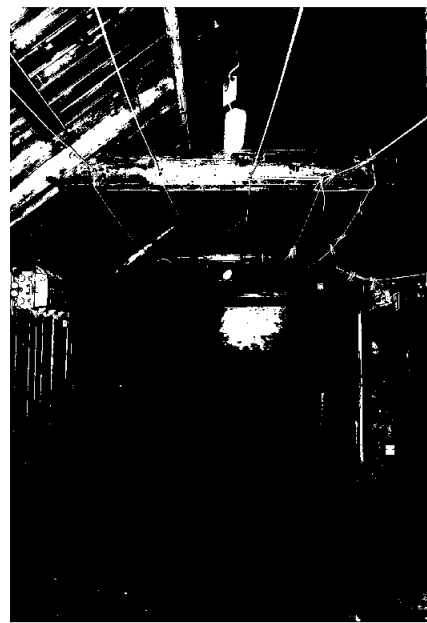
---

Alle rettigheter tilhører Sequoia

## Stensgata 33 - Tomt og bygningsmasse

Stensgata 33 (gnr 216/bnr 201) ligger på Bislett i bydel St. Hanshaugen og ble byggemeldt i 1902. Bygningen er en del av den eldre bebyggelsen som er «gul-listet» hos Byantikvaren. Bygården er t-formet, og har fire etasjer i tillegg til loft og kjeller.

Bygården er tegnet av arkitekt Hans Grønneberg, i nyklassisistisk stil. Fasaden er vakker og elegant, med en tydelig horisontal markering av første etasje. Dette er typisk for murgården fra byggetiden rundt år 1900. Buede elementer og rene former er typiske klassisistiske trekk.

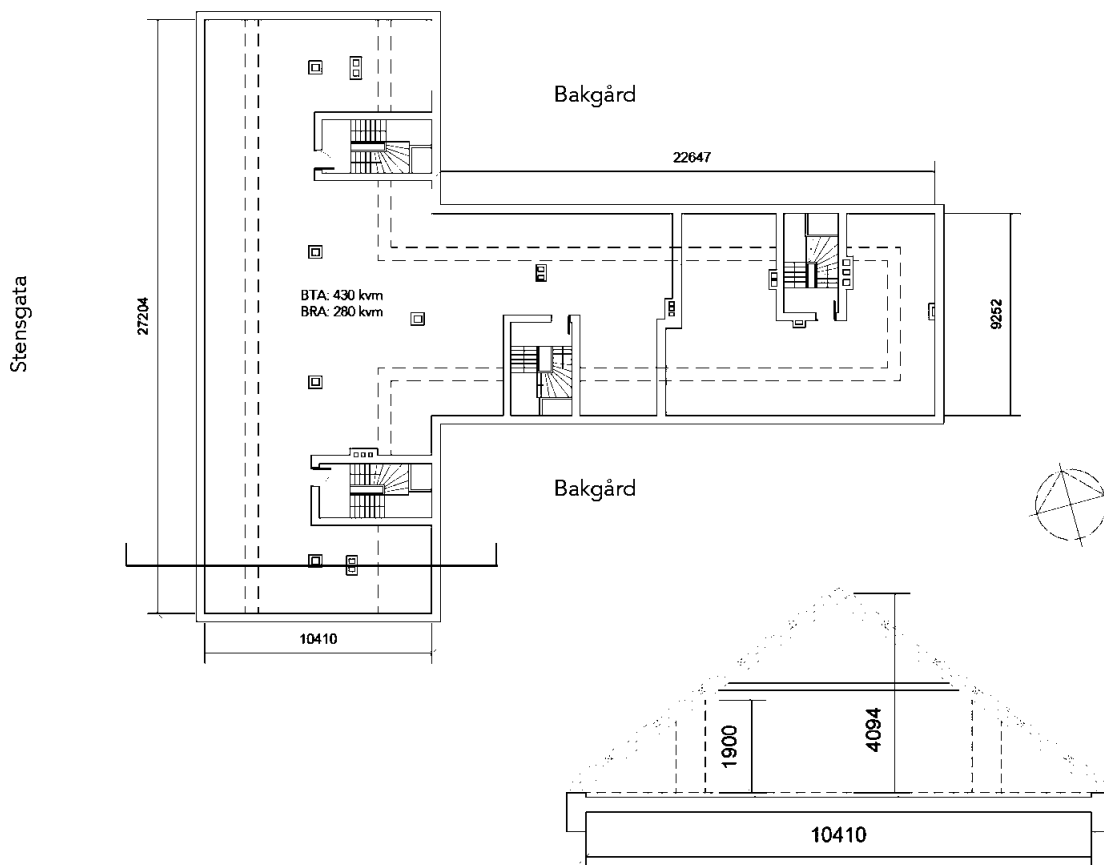


Alle rettigheter tilhører Sequoia

### Arealer og utforming

Loftet i Stensgata 33 har en total grunnflate på om lag 430 kvm BTA, fratrukket trapperom. Ved utvikling av loftet har vi tatt høyde for at gulvet heves ca 10 cm for lydisolering mot underliggende etasje. Her forsterker vi bjelkelaget og legger nytt betongdekke med fiberarmert betong. Takhøyde blir da ca. 4,1 meter. Loftet har ikke knevegger, noe som gir en brattere takvinkel. Loftet har adkomst fra fire trappeløp totalt.

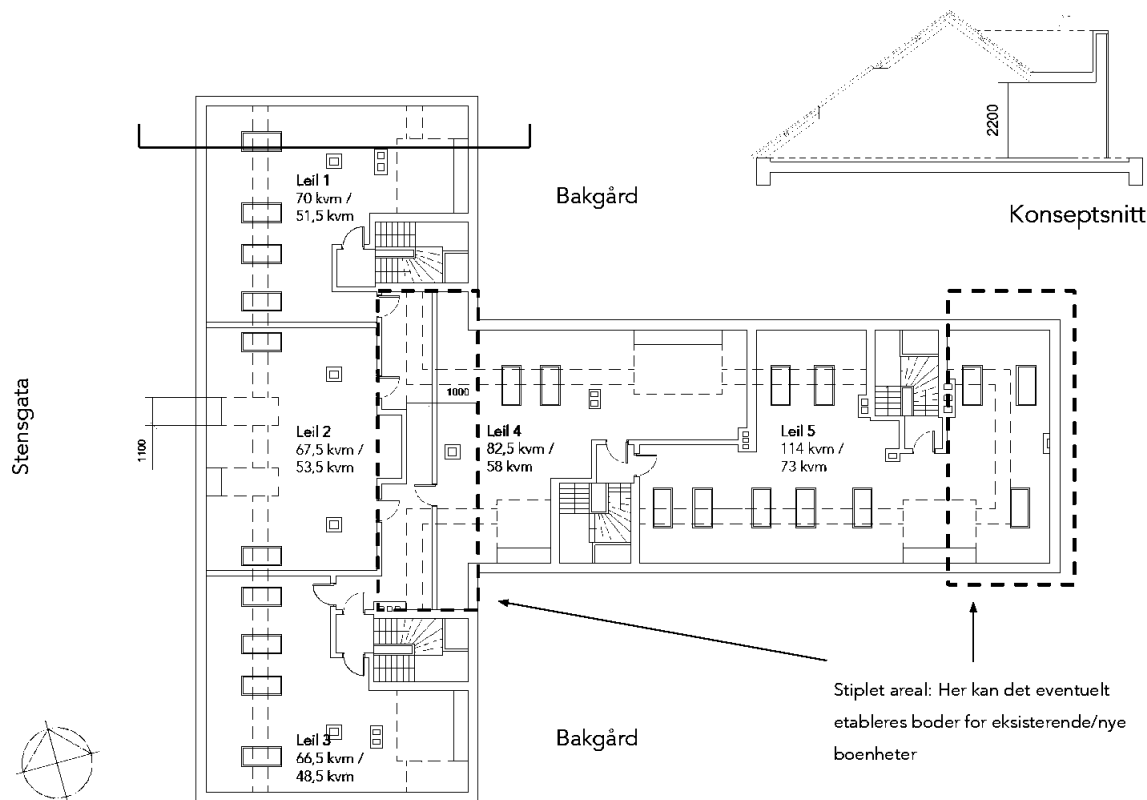
Arealet som eventuelt kan benyttes til boliger vil være en del mindre enn grunnflaten. Måleverdig areal beregnes 60 cm inn fra 1.90 høyde. I tillegg vil pipene sette begrensninger for plassering av takoppløft og ytterligere planløsning. Etter at gulv og tak er isolert etter Teknisk Forskrift 17 vil det gjenværende arealet være ca. 280 kvm BRA. Nye boenheter på loftet har krav til to uavhengige rømningsveier dersom sprinkling av hele gården skal unngås. Takhøyden i rømningsveien må være 1.9 meter i ganglinjen, og bredden skal være minimum 86 cm.



Alle rettigheter tilhører Sequoia

### Mulig løsningsalternativ

Nedenfor ser dere en grovskisse på hvordan en utbygging av loftet i Stensgata 33 kan se ut. Her kan det være mulig å etablere fem, flotte leiligheter, på henholdsvis ca. 51 kvm, 53 kvm, 48 kvm, 58 kvm og 73 kvm BRA, totalt omtrent 285 kvm BRA.



Hver av leilighetene får tilgang til to trappeløp for rømming. Dette muliggjøres ved å etablere rømningsvei mellom to av trappeløpene som vist over. Leilighet 1, 3, 4 og 5 får arker med takterrasse over mot bakgård. Arkene gir gode kvaliteter, blant annet lys og ute- og oppholdsareal, samt økt BRA til boenhetene. Mot gate etableres enten takvinduer eller arker som følger rytmen til underliggende vinduer. Her vil vi rådføre oss med Byantikvaren for å best mulig ivareta historiske verdier på bygget. Uten arkene ville arealet i imidlertid vært på omtrent 270 kvm BRA totalt.

I tillegg så vi på et areal i første etasje, som per nå er lagringsplass/vaktmesterrum. Her kan det være mulig å etablere boder, eventuelt et styrerom/smørebod/ølbryggeri, alt ettersom hva sameiet ønsker. Arealet er på omlag 40 kvm.



## SEQUOIA

Stensgata 33

### Konklusjon – Verdi og gjennomføring

Totalt areal antatt mulig for utbygging i Stensgata er altså ca. 285 kvm BRA, hvis man inkluderer arkene. Uten arkene er areal antatt mulig for utbygging ca. 270 kvm BRA. Basert på erfaringstall fra våre prosjekter kan vi indikere at en normal investeringskostnad, eller «tomtekostnad» i et prosjekt som skissert vil ligge på ca kr. 8.000.000,- som da vil bli inntekter til sameiet. Om man ønsker å sette av arealer til boder så vil denne prisen bli lavere, alt etter hvor mye areal som i tilfelle avsettes. Dette kan vi se nærmere på ved inngivelse av bindende tilbud.

Kostnader for nødvendig brannsikring i sameiet vil da normalt gå til fratrekk (eventuelt dekkes av sameiet i forkant), mens kostnader for å få loftet byggeklart med rammetillatelse og prosjektledelse (beregnet til ca. 600.000 kr) er vår kostnad og risiko.

Det er vanlig å se et slikt type prosjekt i forbindelse med skifte av tak. Vi anser det som fornuftig å bytte tak hos dere, og gir naturligvis et tilbud på dette som en del av prosjektet. Summen trekkes fra kontantdelen.

Ytelser vi kan tilby utover brannsikring og tak kan være eksempelvis skifte av dører, oppussing av trappeløp, oppgradering av kjeller, rehabilitering av rør, oppgradering av bakgård, rom for sykkelparkering osv. Det vil kunne være kostnadsbesparelser knyttet til for eksempel stillas og øvrige synergier i et slikt type prosjekt. Sequoia har spesialisert seg på denne typen prosjekter, og vi er trygge på at et samarbeid med oss vil være både tids- og kostnadsbesparende for sameiet.

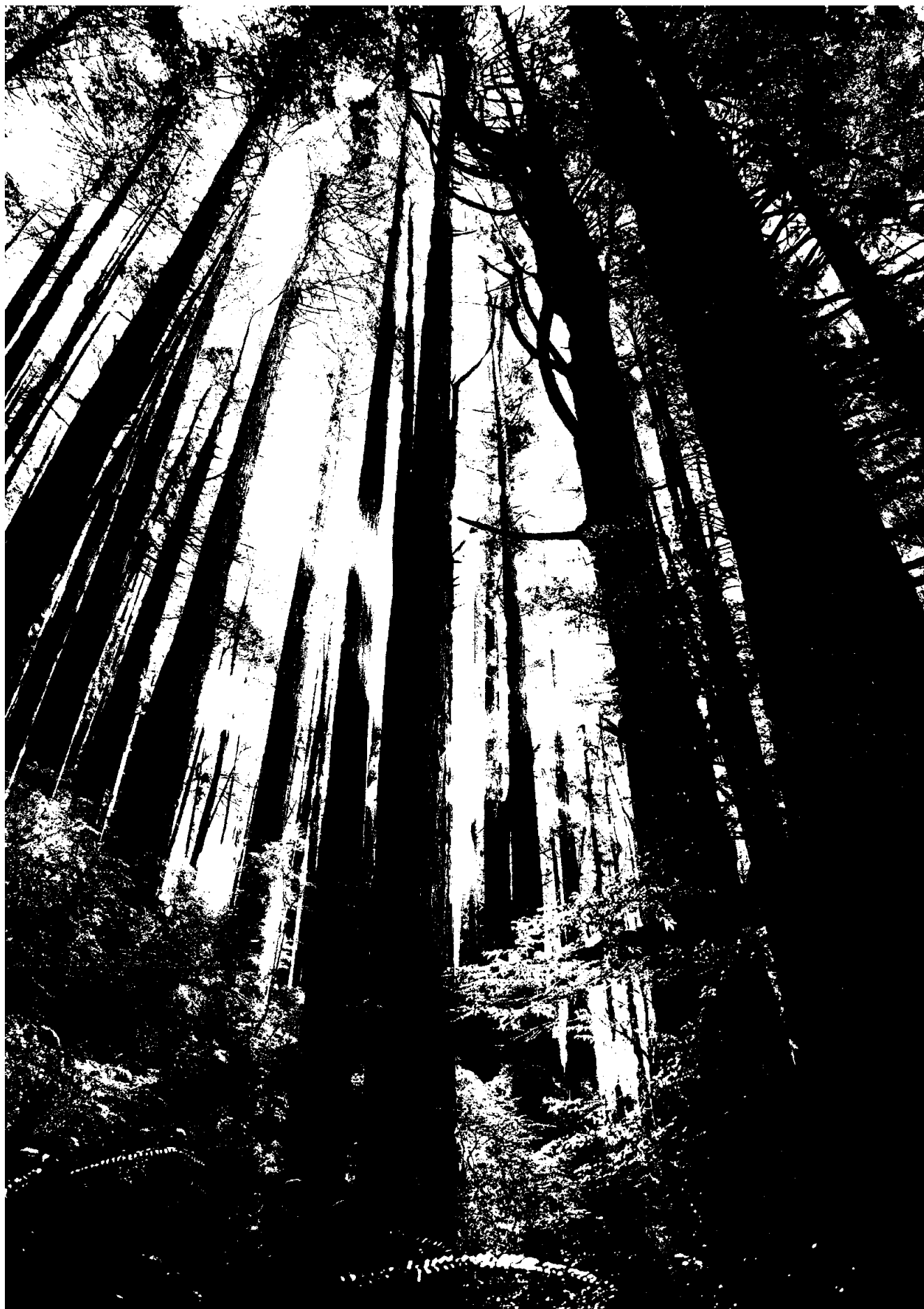
Vi har mange prosjekter i bydelen i årene som kommer, og samarbeider gjerne også med dere i Stensgata 33. Vår mest vanlige modell er at vi kjøper areal fra sameiet, og står som byggherre, med entreprenørgaranti. Vi selger videre arealene når de er ferdig utviklet med 5 års ny-bolig garanti for ny seksjonseier. Dette er den modellen de fleste sameiet foretrekker med hensyn til risiko og arbeidsfordeling.

Nærmere befaringer og undersøkelser er nødvendig for å kunne gi dere et bindende tilbud. Tilbud vil alltid være forutsatt at man oppnår rammetillatelse, og verdien forutsetter en omdisponering til boligformål. Om ønskelig tar vi gjerne et digitalt møte med styret der vi diskuterer de ulike mulighetene.

Vi håper på godt samarbeid!

---

Alle rettigheter tilhører Sequoia





## SEQUOIA

Stensgata 33

### Om Sequoia

Sequoia ble stiftet i 2013 og har etablert seg som hovedaktør innen loftsutbygging i Oslo. Vi brenner for eiendom, og er stolte av jobben vi gjør og resultatene vi oppnår.

Vårt hovedfokus er på utvikling av eksisterende bygningsmasse og fortetting av bykjernen. Oslo har stadig behov for nye boliger, og vi forsøker å finne «hull» for å møte dette behovet. Vi utvikler også nybygg, og har for tiden prosjekter i Oslo, Ålesund og Bergen.

Vi er perfektionister av natur, og har som mål å alltid levere høy kvalitet i samtlige steg i prosessen. Vi har et tverrfaglig team i Sequoia med bred erfaring fra investering, utvikling, prosjektledelse, arkitektur, bygging og salg. Vi er perfektionister av natur, og har som mål å alltid levere høy kvalitet i samtlige steg i prosessen. Det betyr at vi setter samme høye krav til våre samarbeidspartnere i prosjektene, som inkluderer arkitekter, rådgivende ingeniører og utførende entreprenører. Vi benytter et team som innehar svært mye kompetanse innenfor bygg, og særlig innenfor loftsutvikling.

### Knut Olav Wik-Klokk

Partner, Daglig leder



Knut er utdannet siviløkonom med en Bachelor fra Harvard University samt en Mastergrad fra Oxford University. Etter fullført skolegang jobbet han tre år for McKinsey & Company som Junior Associate og Associate for deres kontorer i Oslo og Amsterdam.

Fra 2010-13 jobbet Knut Olav i Swedbank First Securities, først som eiendomsanalytiker, deretter som sjef for eiendom på Corporate Finance avdelingen. Siden 2013 har Knut Olav jobbet fulltid i Sequoia.

### Ulf Øyvind Lund

Partner, Prosjektansvarlig



Ulf Øyvind Lund er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København har 13 års erfaring innen finans og eiendom. Han har vært ansatt i North Bridge Capital Partners (London), Pangea Property Partners, First Securities (Corporate Finance) og siste 5 år som Utviklingssjef i NCC Property Development.

Foruten å ha vært rådgiver på en rekke transaksjoner har han jobbet med en rekke nærings- og boligprosjekter i Norge og i utlandet, både med analyse, investering, utvikling og salg.

### Per Elling Sylte

Partner, Markedsansvarlig



Per Elling er utdannet eiendomsmegler med en MBA i strategisk ledelse fra Norges Handelshøyskole. I perioden som eiendomsmegler har han jobbet for flere større eiendomsutviklere og har bred kompetanse innen faget. Per Elling er også en av de ansatte som kjøpte opp og restrukturerte eiendomsmeglerkjeden Notar under finanskrisen. Han har stor markeds kunnskap og er tett på markedet, noe som er viktig for at vi skal bygge leiligheter som treffer etterspørselen. Per Elling er også ekspert på Boligjakten på TV3.

Alle rettigheter tilhører Sequoia



## SEQUOIA

Stensgata 33

Andreas Mjelde

Partner, Finansansvarlig



Andreas jobbet som prosjektleder i McKinsey i 2006-2010. Etter dette tok han en MBA på Harvard Business School. Har tidligere en master fra Norges Handelshøyskole. Fra 2012-2019 var han gründer og adm. direktør i Linio, som i dag er en av de store aktørene innenfor netthandel i Sør-Amerika med 1300 ansatte.

Frida Nilsen

Arkitektpraktikant



Frida har bachelor fra AHO, og med stor lidenskap og interesse for eiendomsutvikling jobber hun for oss i Sequoia samtidig som hun tar fag mot master. Frida jobber tett sammen med vår markedsansvarlig, Per Elling, samt faste seniorarkitekter med bred erfaring innen loftsutbygging. Seniorarkitektene følger prosjektene sammen med Frida, til endelig ferdigstillelse.

Johan Håkon Innvik

Økonomiansvarlig



Johan er utdannet økonom fra Handelshøyskolen BI. I tiden etter studiene jobbet han hovedsakelig innen finans, der han har erfaring med salg og rådgivning innenfor blant annet eiendom, aksje- og lånemarkedet. Siden 2015 har han hovedsakelig jobbet med eiendom i Oslo og i Sequoia har han ansvar for økonomi og regnskap.

Dorte Narum

Arkitektpraktikant



Dorte har bachelor i arkitektur fra NTNU, og jobber i Sequoia samtidig som hun studerer foto ved Bilder Nordic. Gjennom arkitektstudiet har hun fått en stor lidenskap for særlig byutvikling og bærekraftig arkitektur, som hun får jobbe med og utvikle i Sequoia.

Sara Græsli

Bygningsingeniør



Sara er bygningsingeniør fra NTNU med stor interesse for by- og samfunnsutvikling, og jobber for Sequoia for å skaffe praktisk erfaring mens hun fullfører sin master i bærekraftig arkitektur. Sara har ansvaret for at våre prosjekter leveres med et lavest mulig karbonavtrykk.

Alle rettigheter tilhører Sequoia



# SEQUOIA

Stensgata 33

Noen av våre prosjekter

Kontaktinformasjon til referanser for prosjektene oversendes på forespørsel

2019/2020 – Prosjekter under arbeid



Bygdøy Allé 69  
Oslo  
Loftsutbygging  
2 leiligheter 80-100 kvm



Niels Juels Gate 41  
Oslo  
Loftsutbygging  
4 leiligheter 70-75 kvm



Magnus Gate 1  
Oslo  
Loftsutbygging  
4 leiligheter 60-75 kvm



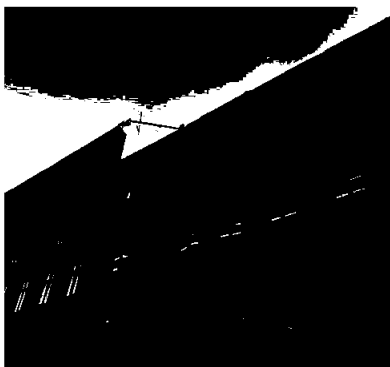
Waldemar Thranes gate 19  
Oslo  
Loftsutbygging  
4 leiligheter 35-100 kvm



Magnus Bergs gate 2  
Oslo  
Loftsutbygging  
5 leiligheter 45-80 kvm



Waldemar Thranes gate 62  
Oslo  
Loftsutbygging  
10-12 leiligheter 40-50 kvm



Herslebs Gate 2A-D  
Oslo  
Loftsutbygging  
8 leiligheter 40-70 kvm



Brunholmgata 9  
Ålesund  
Etablering av bygård  
12 leiligheter, 45-110 kvm



Håkons gate 13  
Oslo  
Loftsutbygging  
4 leiligheter 35-70 kvm

Alle rettigheter tilhører Sequoia



# SEQUOIA

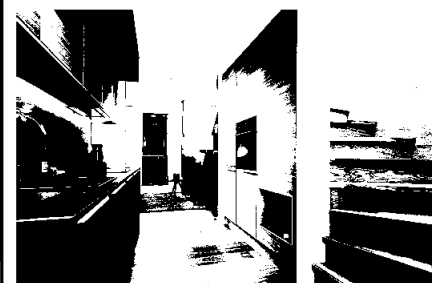
Stensgata 33

2018

Sørligata 44-46  
Oslo  
Loftsutbygging  
4 leiligheter, 50-100 kvm

Møllendalsveien 63  
Bergen  
Loftsutbygging  
8 leiligheter

Kirkeveien 129  
Loftsutbygging



2017



Trondheimsveien 7  
Oslo  
Loftsutbygging  
2 leiligheter

Herman Foss Gate 16

Konvertering av næringseiendom til boligformål

Alle rettigheter tilhører Sequoia



**VI SER FREM TIL GODT  
SAMARBEID!**

**SEQUOIA**  
Møllergata 4  
0179 Oslo  
[hei@sequoia.as](mailto:hei@sequoia.as)  
[www.sequoia.no](http://www.sequoia.no)