

Navn: Mandy Mari Rygg
Firma: BOA Eiendomsmedling Oslo Vest AS

Oslo, 18. mai 2026

Salg av seksjon 15 i Stensgt 11 – Grinvoll og Lehne – Gnr 216, bnr 184, snr 15 (1-26-0068)

Vi viser til bestilling av den 15/5 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og ordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.837 pr. mnd.
- Det kan være mulig å leie garasje/parkeringsplass i sameiet. Nærmere informasjon om dette fås av sameiets styre. Leien for parkeringsplasser er p.t. 980 og garasje kr. 1.475 pr. mnd. Eventuell lading av el-bil kommer i tillegg.
- Andel gjeld pr. 31.12.25: kr. 0. Sameiet har 2 lån, men seksjon 15 har innfridd sin andel ovenfor sameiet og er da ikke med på å betale på disse lånene. Vi gjør oppmerksom på at de som har innfridd vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet misligholder lånet.
- Andel formue pr. 31.12.25: kr. 18.205.
- Gården er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 84167086.
- Sameiets har 2 IN lån. Vedlagt følger nedbetalingsplan for begge.
- Styreleder er Rune Pedersen, tlf. 98816162, e-post: sameiet.stensgata11@gmail.com.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva (konto 5005.06.60009).

Med vennlig hilsen

[Frank Kjærnes](#)

SK Eiendom AS

SAMEIET STENSGT 11
c/o SK Eiendom
Postboks 2646 Solli
0202 OSLO



26. september 2025

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 1.501.336,66

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 6,65 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA



Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.10.2025	8.514,43	4.568,57	70,00	13.153,00	1.496.768,09
01.11.2025	8.576,69	4.312,31	70,00	12.959,00	1.492.455,78
01.12.2025	8.157,40	4.718,60	70,00	12.946,00	1.487.737,18
01.01.2026	8.402,66	4.473,34	70,00	12.946,00	1.483.263,84
01.02.2026	8.377,39	4.498,61	70,00	12.946,00	1.478.765,23
01.03.2026	7.543,73	5.332,27	70,00	12.946,00	1.473.432,96
01.04.2026	8.321,87	4.554,13	70,00	12.946,00	1.468.878,83
01.05.2026	8.028,53	4.847,47	70,00	12.946,00	1.464.031,36
01.06.2026	8.268,77	4.607,23	70,00	12.946,00	1.459.424,13
01.07.2026	7.976,85	4.899,15	70,00	12.946,00	1.454.524,98
01.08.2026	8.215,08	4.660,92	70,00	12.946,00	1.449.864,06
01.09.2026	8.188,75	4.687,25	70,00	12.946,00	1.445.176,81
01.10.2026	7.898,98	4.977,02	70,00	12.946,00	1.440.199,79
01.11.2026	8.134,17	4.741,83	70,00	12.946,00	1.435.457,96
01.12.2026	7.845,86	5.030,14	70,00	12.946,00	1.430.427,82
2027	93.273,24	61.238,76	840,00	155.352,00	1.369.189,06
2028	89.105,42	65.406,58	840,00	155.352,00	1.303.782,48
2029	84.568,46	69.943,54	840,00	155.352,00	1.233.838,94
2030	79.794,19	74.717,81	840,00	155.352,00	1.159.121,13
2031	74.671,21	79.840,79	840,00	155.352,00	1.079.280,34
2032	69.223,17	85.288,83	840,00	155.352,00	993.991,51
2033	63.332,86	91.179,14	840,00	155.352,00	902.812,37
2034	57.097,48	97.414,52	840,00	155.352,00	805.397,85
2035	50.418,30	104.093,70	840,00	155.352,00	701.304,15
2036	43.301,15	111.210,85	840,00	155.352,00	590.093,30
2037	35.646,36	118.865,64	840,00	155.352,00	471.227,66
2038	27.506,06	127.005,94	840,00	155.352,00	344.221,72
2039	18.797,94	135.714,06	840,00	155.352,00	208.507,66
2040	9.504,62	145.007,38	840,00	155.352,00	63.500,28
2041	1.057,66	63.500,28	350,00	64.907,94	0,00

SAMEIET STENSGT 11
c/o SK Eiendom
Postboks 2646 Solli
0202 OSLO



26. september 2025

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 675.669,63

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 6,65 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA



Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
18.10.2025	3.808,74	2.146,12	70,00	6.024,86	673.523,51
18.11.2025	3.804,02	2.080,98	70,00	5.955,00	671.442,53
18.12.2025	3.669,94	2.215,06	70,00	5.955,00	669.227,47
18.01.2026	3.779,76	2.105,24	70,00	5.955,00	667.122,23
18.02.2026	3.767,87	2.117,13	70,00	5.955,00	665.005,10
18.03.2026	3.392,44	2.492,56	70,00	5.955,00	662.512,54
18.04.2026	3.741,83	2.143,17	70,00	5.955,00	660.369,37
18.05.2026	3.609,42	2.275,58	70,00	5.955,00	658.093,79
18.06.2026	3.716,88	2.168,12	70,00	5.955,00	655.925,67
18.07.2026	3.585,13	2.299,87	70,00	5.955,00	653.625,80
18.08.2026	3.691,64	2.193,36	70,00	5.955,00	651.432,44
18.09.2026	3.679,25	2.205,75	70,00	5.955,00	649.226,69
18.10.2026	3.548,51	2.336,49	70,00	5.955,00	646.890,20
18.11.2026	3.653,60	2.231,40	70,00	5.955,00	644.658,80
18.12.2026	3.523,55	2.361,45	70,00	5.955,00	642.297,35
2027	41.843,44	28.776,56	840,00	71.460,00	613.520,79
2028	39.878,83	30.741,17	840,00	71.460,00	582.779,62
2029	37.758,32	32.861,68	840,00	71.460,00	549.917,94
2030	35.509,47	35.110,53	840,00	71.460,00	514.807,41
2031	33.102,13	37.517,87	840,00	71.460,00	477.289,54
2032	30.537,15	40.082,85	840,00	71.460,00	437.206,69
2033	27.778,23	42.841,77	840,00	71.460,00	394.364,92
2034	24.844,03	45.775,97	840,00	71.460,00	348.588,95
2035	21.705,42	48.914,58	840,00	71.460,00	299.674,37
2036	18.357,71	52.262,29	840,00	71.460,00	247.412,08
2037	14.766,44	55.853,56	840,00	71.460,00	191.558,52
2038	10.938,69	59.681,31	840,00	71.460,00	131.877,21
2039	6.846,67	63.773,33	840,00	71.460,00	68.103,88
2040	2.478,43	68.103,88	840,00	71.422,31	0,00

Til seksjonseiere i
Sameiet Stensgt 11

Oslo, 20.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 11

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **TIRSDAG 28.4.26 KL. 19.00.**
Møtet avholdes i Stensgata 11 hos Marthe Prestegaard.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret for 2025

- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

3. Forslag fra styret om innføring av ny § 5 i vedtektene

Nåværende §5 blir §6, 6 blir 7 osv..

Ny § 5 – Tiltak på fellesareal

Ingen seksjonseier kan uten styrets skriftlige samtykke iverksette tiltak på sameiets fellesareal.

Tiltak som iverksettes uten styrets samtykke, skjer for seksjonseiers egen regning og risiko. Styret kan i slike tilfeller kreve at tiltaket stanses, fjernes eller tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Som fellesareal etter denne bestemmelsen regnes også inngangsdør, ytterdør eller annen dør hvor dørens utside vender mot øvrig fellesareal.

Er det tvil om et tiltak gjelder fellesareal, skal styret kontaktes før tiltaket igangsettes.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

4. Forslag fra Martin Halvorsen om å innhente vedlikeholdsplan

Jeg lurer på om det har blitt vurdert å gjennomføre en vedlikeholdsplan for sameiet, dette er en faglig vurdering som tar for seg en tilstandsvurdering av bygget og legger en konkret plan for hva som bør prioriteres av vedlikehold for styret. Dette er en faglig vurdering som vil være god for styret å ta i bruk forhold

til vedlikehold som må prioriteres samt å ha en plan over tid, den er også flittig å ha med tanke på salg for å kunne si noe om tilstand til bygget i sin helhet.

Dette tilbys typisk av huseiers landsforbund, hvor de gjennomfører en full sjekk for ca 25 000kr, se mer info her: [Huseierne vedlikeholdsplan](#)

Så jeg ønsker en beslutning om gjennomførelse av vedlikeholdsplan for sameiet, så kan styret stå fritt til hvem som er passende leverandør for gjennomføring.

5. Budsjett for 2026

6. Valg

- a) Styreleder
- b) Styre- og varamedlemmer

Styret har ingen forslag til kandidater. Alle oppfordres til å vurdere om de kan tenke seg å sitte i styret.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme, kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Stensgt 11
Svein Johannessen
forretningsfører

SAMEIET STENSGT 11

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

1. Opplysninger om virksomheten

1.1 Sameiet Stensgt 11 består av eiendommen Stensgata 11 (gnr. 216, bnr. 184) i Oslo kommune. Eiendommen er oppdelt i 18 boligseksjoner.

1.2 Styrets sammensetning:

På forrige ordinære årsmøte ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Leif Kåre Øvestad
Styremedlem:	Marthe Prestegaard
Styremedlem:	Rune Pedersen
Varamedlem:	Ingrid Røeggen (til oktober 2025)
Varamedlem:	Sara Adielson

1.3 Forretningsførsel

SK Eiendom er forretningsfører for sameiet.

1.4 Møtevirksomhet

Styret har i perioden fra fjorårets sameiermøte avholdt 6 ordinære styremøter.

I tillegg har det vært utstrakt kontakt på e-post / Teams.

1.5 Styret har blant annet arbeidet med de saker som følger av pkt. 2 under.

2. Vedlikehold og annet arbeid

2.1 Fjernvarmen har fungert tilfredsstillende, men vi måtte ekspansjonskar.

2.2 Vaktmester – Vår vaktmester (Hjelpende Hånd) utfører arbeidet tilfredsstillende og gjør tilpasninger når nødvendig.

2.3 Lading av elbil. Sameiet har tidligere bekostet opplegg for bruk av 6 ladere og anskaffet en lader for utleie. For tiden er to ladere i bruk.

2.4 Parkering. Alle plasser er nå utleid.

Leien ble økt på nytt fra 1. mars 2026, og videre økning vil basere seg på endringen i konsumprisindeksen.

Bakgården kan bare benyttes til parkering for de som betaler for parkering eller garasje. Andre beboere kan benytte beboer parkering i gatene.

2.5 Calling anlegg / døråpner. Det har vært mange tilfeller av feil, og styret har vurdert å skifte anlegg. En ny versjon fungerer i dag tilfredsstillende.

2.6 Heis. Heisen er blitt tilpasset slik at alarmer fungerer når 2G ikke lenger vil være tilgjengelig. Samtidig er heisen innvendig oppgradert.

2.7 Trefelling. Trær mot Stensgata 21 er blitt beskåret.

2.8 Inngangspartiet er blitt flott beplantet, men dessverre skjemmes det av at folk kaster sigarettneiper i blomsterbedet.

Oppgradering av bakgård er igjen utsatt til økonomien i sameiet er blitt bedre.

2.9 Vaskemaskin. Styret ber beboerne forholde seg til de reglene som gjelder for bruk av vaskerommet.

2.10 TV og internett fungerer tilfredsstillende.

2.11 Balkongdører og vinduer. Styret har undersøkt behovet for vedlikehold/utskiftning, og det er ikke behov for utskiftning de neste par årene, med unntak av to balkongdører.

3. Økonomi

Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 253.904. Styret foreslår at underskuddet belastes konto for annen egenkapital slik at akkumulert overskudd pr. 31.12. utgjør kr 157.180.

Sameiet har besluttet at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av lånet og dermed få lavere fellesutgifter.

Restlån pr 31.12. var kr 1.889.201.

4. Helse, miljø og sikkerhet

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er normalt for boligsameier. Sameiet har rutiner for oppfølging av HMS.

5. Likestilling

Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne, og 2 (1) kvinner som varamedlemmer.

6. Annet

Dugnad ble avholdt i mai og oktober 2025. Oppmøtet er blitt mindre. Dette skyldes antakelig at stadig flere leiligheter har blitt utleid.

Røyking har blitt et stadig større problem for beboerne. Styret oppfordrer derfor alle til å unngå røyking på balkonger og annet fellesområde. Eiere av utleide leiligheter bes spesielt informere sine leietakere om dette.

Oslo, 20. april 2026

Leif Kåre Øvestad
Styreleder

Marthe Prestegaard
Styremedlem

Rune Pedersen
Styremedlem

SAMEIET STENSGT 11

RESULTATREGNSKAP	2025	Budsj. 2025	2024
<u>Inntekter:</u>			
	<u>Note:</u>		
Fellesutgifter	1 013 088	1 013 088	1 013 088
Parkering	95 362	108 000	100 692
Lading el bil	2 200	2 200	0
Kundeutbytte Gjensidige	7 373	5 000	6 743
Diverse inntekter, ekstra innkalling	<u>3 600</u>	<u>5 000</u>	<u>64 652</u>
Sum inntekter	<u>1 121 623</u>	<u>1 133 288</u>	<u>1 185 175</u>
 <u>Driftskostnader:</u>			
Styrehonorar	36 000	36 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	4 935
Gårdsstrøm	79 376	50 000	31 172
Brenselsutgifter	236 467	300 000	271 778
Kommunale avgifter	250 990	256 000	231 528
Kabel-TV	93 029	99 000	118 383
Renhold	39 250	35 000	31 125
Diverse utgifter	1 6 934	7 000	6 864
Drift/Vedlikehold	2 282 586	80 000	30 574
Oppgradering heis	123 981	120 000	0
Heisutgifter	55 556	25 000	22 604
Forretningsfører	46 252	46 252	45 120
Vaktmester	29 851	30 000	28 275
Snørydding	17 141	18 000	16 325
Forsikring	3 74 790	72 000	68 365
Bankomkostninger	<u>4 227</u>	<u>4 000</u>	<u>4 058</u>
Sum driftskostnader	<u>1 381 506</u>	<u>1 183 328</u>	<u>946 106</u>
 Driftsresultat	<u>-259 883</u>	<u>-50 040</u>	<u>239 069</u>
 <u>Finansinntekter/finanskostnader:</u>			
Renteinntekter	5 979	40	104
Renteutgifter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/-kostnader	<u>5 979</u>	<u>40</u>	<u>104</u>
 ÅRSRESULTAT	<u>-253 904</u>	<u>-50 000</u>	<u>239 173</u>

SAMEIET STENSGT 11

BALANSE 31. DESEMBER	2025	2024
<u>Eiendeler:</u>		
Omløpsmidler		
Fordringer:		
Sum sameier med lån fra 2016	5 551 145	693 596
Sum sameier med lån fra 2021	6 1 338 056	1 539 453
Mellomregning lån 2016	-1 776	-2 176
Mellomregning lån 2021	-12 316	-16 210
Forskuddbetalte kostnader	26 892	84 133
Utestående fellesutgifter	<u>20 978</u>	<u>16 557</u>
Sum fordringer	<u>1 922 979</u>	<u>2 315 353</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.:		
Bankinnskudd	<u>312 348</u>	<u>476 778</u>
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>312 348</u>	<u>476 778</u>
Sum eiendeler	<u>2 235 327</u>	<u>2 792 131</u>
<u>Egenkapital og gjeld:</u>		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital:		
Annen egenkapital	4 <u>157 180</u>	<u>411 084</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>157 180</u>	<u>411 084</u>
Sum egenkapital	<u>157 180</u>	<u>411 084</u>
Gjeld		
Langsiktig gjeld:		
Lån DnB - tak 2016	5 551 145	693 596
Lån DnB - rehabilitering 2021	6 <u>1 338 056</u>	<u>1 539 453</u>
Sum langsiktig gjeld	<u>1 889 201</u>	<u>2 233 049</u>
Kortsiktig gjeld:		
Kreditorer/Leverandørgjeld	126 327	80 916
Avsatt arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Avsatt styrehonorar	30 000	30 000
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>28 389</u>	<u>32 852</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>188 946</u>	<u>147 998</u>
Sum gjeld	<u>2 078 147</u>	<u>2 381 047</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>2 235 327</u>	<u>2 792 131</u>

Oslo,

Leif Kåre Øvestad

Rune Pedersen

Marthe Prestegaard

SAMEIET STENSGT 11

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Diverse utgifter:

Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund	2 200
Admin. individuell nedbetaling lån	2 500
Årsmøte	<u>2 234</u>
Sum	<u>6 934</u>

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Diverse innkjøp lysmateriell, nøkler, til hagen	7 992
Nytt ekspansjonskar, arbeid med varmeanlegg	114 786
Administrasjonssystem for vask	1 160
Arbeid kjellerdør	9 997
Malt vegg	5 911
Arbeid garasjeporter	14 894
Bilder oppgang	7 457
Dugnad	8 001
Lekkasje balkong betalt kr. 96.886 av faktura på kr.	<u>112 388</u>
Sum	<u>282 586</u>

Note 3 - Forsikring:

Gjensidige polise 84167086	
Belastet premie for året	<u>74 790</u>
Sum	<u>74 790</u>

SAMEIET STENSGT 11

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 4 - Egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01.	411 084
Årets resultat	<u>-253 904</u>
Sum	<u>157 180</u>

Note 5 - Mellomregning sameiere / Lån DnB:

Seksjon 2, 5, 9, 14 og 16 har sin andel av lånet via sameiet	
Resten av seksjonene i sameiet har innfridd	
Restgjeld pr. 31.12.	<u>551 145</u>
Sum	<u>551 145</u>

Note 6 - Mellomregning sameiere / Lån DnB:

Seksjon 1, 3, 5, 9, 10, 11, 12 14 og 16 har sin andel av lånet via sameiet	
Resten av seksjonene i sameiet har innfridd	
Restgjeld pr. 31.12.	<u>1 338 056</u>
Sum	<u>1 338 056</u>

SAMEIET STENSGT 11

BUDSJETTFORSLAG	2026	Resultat 2025
<u>Inntekter:</u>		
Fellesutgifter	1 013 088	1 013 088
Parkering	85 680	95 362
Lading el bil	2 200	2 200
Kundeutbytte Gjensidige	5 000	7 373
Diverse inntekter, ekstra innkalling	<u>5 000</u>	<u>3 600</u>
Sum inntekter	<u>1 110 968</u>	<u>1 121 623</u>
<u>Driftskostnader:</u>		
Styrehonorar	37 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 217	5 076
Gårdsstrøm	50 000	79 376
Fjernvarme	250 000	236 467
Kommunale avgifter	260 000	250 990
Internett	65 000	93 029
Renhold	40 000	39 250
Diverse utgifter	8 000	6 934
Drift/Vedlikehold	150 000	282 586
Oppgradering heis	0	123 981
Heisutgifter	35 000	55 556
Forretningsfører	47 412	46 252
Vaktmester	32 500	29 851
Snørydding	20 000	17 141
Forsikring	78 000	74 790
Bankomkostninger	<u>4 500</u>	<u>4 227</u>
Sum driftskostnader	<u>1 082 629</u>	<u>1 381 506</u>
Driftsresultat	<u>28 339</u>	<u>-259 883</u>
<u>Finansinntekter/finanskostnader:</u>		
Renteinntekter	1 661	5 979
Renteutgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/-kostnader	<u>1 661</u>	<u>5 979</u>
ÅRSRESULTAT	<u>30 000</u>	<u>-253 904</u>

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STENSGT 11

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 11 ble avholdt tirsdag 28. april 2026. Møtet ble avholdt hos Marthe Prestegaard i Stensgt 11.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Navnefortegnelse ble foretatt. Følgende var til stede/representert:

Seksjon:	Navn:	Til stede:	Fullmakt:
1	Geir Olav Guttuhaugen		
2	Retail Consult AS		
3	Martin Eggen Marthe Prestegaard	X X	
4	Nora Fevang Halvorsen Halvard Grimstad	X	
5	Rune Pedersen	X	
6	Arnt Larsen		
7	Vegard Altenborn Torhild Nygård		
8	Leif Kåre Øvestad Thomas Christopher Truta Øvestad		
9	Kathrine Aspaas		
10	Sigbjørn Høgne		
11	Trine Therese Slagnes Øyvind Lunde	X	
12	Hege Reitan	F	Marthe Prestegaard
13	Ragnhild Moy	X	
14	Martin Halvorsen Sara Louise Adielsson	X X	
15	Karen Grinvoll Christian Lehne	X	
16	Kim Whiteman	X	
17	Arne Kaland Olsen		
18	Bjørn Erik Brustad	F	Rune Pedersen

Fra forretningsfører møtte Svein Johannessen.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen valgt til sekretær og Rune Pedersen til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden.

VEDTAK: Møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2025

a) Styrets årsrapport

Det var bra oppmøte på dugnaden.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble godkjent.

b) Regnskapet for 2025

Regnskapet ble gjennomgått.

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Forslag fra styret om innføring av ny § 5 i vedtektene

Nåværende §5 blir §6, 6 blir 7 osv..

Ny § 5 – Tiltak på fellesareal

Ingen seksjonseier kan uten styrets skriftlige samtykke iverksette tiltak på sameiets fellesareal.

Tiltak som iverksettes uten styrets samtykke, skjer for seksjonseiers egen regning og risiko. Styret kan i slike tilfeller kreve at tiltaket stanses, fjernes eller tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Som fellesareal etter denne bestemmelsen regnes også inngangsdør, ytterdør eller annen dør hvor dørens utside vender mot øvrig fellesareal.

Er det tvil om et tiltak gjelder fellesareal, skal styret kontaktes før tiltaket igangsettes.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

4. Forslag fra Martin Halvorsen om å innhente vedlikeholdsplan

Jeg ønsker en beslutning om gjennomførelse av vedlikeholdsplan for sameiet, så kan styret stå fritt til hvem som er passende leverandør for gjennomføring.

VEDTAK: Styret får fullmakt til å innhente en vedlikeholdsplan

5. Budsjett for 2026

VEDTAK: Budsjettet ble vedtatt

6. Valg

a) Rune Pedersen valgt til styreleder.

b) Øyvind Lunde og Sara Louise Adielsson valgt til styremedlemmer, og Marthe Prestegaard og Leif Kåre Øvestad valgt til varamedlemmer.

Det blir dugnad 19. mai. Diverse småjobber i bakgården, kjeller etc.

Svein Johannessen
møteleder

Rune Pedersen
protokollvitne

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

V E D T E K T E R
for Sameiet Stensgaten 11,
0358 Oslo

I

Forholdet mellom sameierne

§ 1 Formål

Sameiet er stiftet av sameierne i Stensgaten 11 og gitt samme navn som eiendommen.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Til hver seksjon hører bruksrett til en bod i kjeller og en bod på loft i henhold til vedlagte oversiktsplaner.

Ved salg av seksjon og ved utleie av bruksenhet stilles garasje som eieren måtte disponere i Stensgaten 11, til disposisjon for styret som tildeler garasjen til interesserte eiere av andre seksjoner som har bil, etter boansiennitet i Stensgaten 11. Styret kan etter søknad i særlige tilfeller dispensere fra denne ordningen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av denne bestemmelse.

Med 2/3 flertall av de avgitte stemmer kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Sameiet forbeholdes panterett for kr 5.000,- -kronerfemtusen- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten for fellesutgifter har prioritet etter første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Styret skal påse at et eksemplar av vedtektene er heftet til avtale om kjøp eller leie og at vedtektene er gjort gjeldende som en del av en slik avtale.

§ 4 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 5 Tiltak på fellesareal

Ingen seksjonseier kan uten styrets skriftlige samtykke iverksette tiltak på sameiets fellesareal.

Tiltak som iverksettes uten styrets samtykke, skjer for seksjonseiers egen regning og risiko. Styret kan i slike tilfeller kreve at tiltaket stanses, fjernes eller tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Som fellesareal etter denne bestemmelsen regnes også inngangsdør, ytterdør eller annen dør hvor dørens utside vender mot øvrig fellesareal.

Er det tvil om et tiltak gjelder fellesareal, skal styret kontaktes før tiltaket igangsettes.

§ 6 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

§ 7 Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 8 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

II

Sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandling

§ 9 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 10 Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager regnet fra brevets avsendelse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen rimelig tid før møtet.

For at forslag som nevnt i § 12 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 11 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst åtte og høyst tjue dager varsel regnet fra brevets avsendelse. Det kan - om nødvendig - innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 12 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal;

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
4. foreta valg etter § 13 og § 18, annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokoll leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokoll skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne bestemmelse, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 14 Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av tre medlemmer og det skal velges to varamenn, Ettav medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 16 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 17 Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 2 annet ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder sammen med ett av styremedlemmene, I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 19 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 20 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

o o o o o

FORSLAG 1

SAMEIET STENSGT 11 ORDENSREGLER

GENERELLE ORDENSREGLER:

Kjeller- lofts- og utgangsdør skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved spesielle anledninger kan styret avvike for denne regelen. De andre beboerne skal da varsles på forhånd. Musikk må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene. Etter kl 21:00 må boring eller banking i vegger ikke forekomme. Det er heller ikke tillatt å drive musikk- eller sangundervisning uten styrets skriftlige samtykke.

Parabolantenner og markiser er ikke tillatt. Verken fastmontert eller frittstående. Det er ikke tillatt å henge dekorasjoner på ytterveggene. Det må kun benyttes postkasseskilt som er godkjent av styret, og midlertidige navnelapper må i størst mulig grad unngås.

Hver beboer har i sin leilighet ansvar for at kraner er skrudd til og eventuelle dårlige pakninger skiltes slik at susing i rørene unngås. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved skade må styret varsles. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

FELLESAREALER:

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander som møbler, bildekk etc. i sameiets fellesboder eller i fellesarealene for øvrig uten styrets tillatelse. Likeledes er det heller ikke tillatt å plassere gjenstander som barneleker, sykler, sportsutstyr og lignende i kjeller- og loftsganger, samt i inngangsparti og trappeoppganger. I spesielle tilfeller kan styret avvike for denne regelen. Sykler skal settes i sykkelboden i kjelleren eller lagres i de enkeltes boder. L sykkelsesongen kan syklene stå i oppstilt i sykkelstativet i bakgården. Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene. Med fellesareal menes også utendørsareal inntil 3 meter fra inngangsdører, hele bakgården og balkonger. Røyking ut av vinduer må unngås, slik at sjenanse for andre beboere begrenses.

BALKONGER:

Balkongene må holdes fri for snø og det må sørges for åpne balkongsluk. Hvis nødvendig, må styret eller utnevnt person ha tilgang til balkonger for å rydde disse for snø og is.

Det er ikke tillatt å bruke balkongen som lagerplass. Balkongens vegger må ikke males i annen farge enn husets. Gyldig fargekode fås ved henvendelse til styret. Balkongene skal holdes ryddige og uten søppel, tomgods og lignende.

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

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser i bakgården henge på innsiden av balkongrekkverket.

RADIATORER:

Temperaturen i vannet i radiatorene styres automatisk i forhold til utetemperatur. Radiatorene bør således stå på full åpning, eller helt lukket. Ved susing og støy fra radiatorer må disse luftes. Nøkkel til lufting fås kjøpt i jernvareforretning.

KLESVASK, VASKE-OG TØRKEROM:

Tepper, klær eller sengetøy må ikke bankes fra balkonger eller henges ut av vinduer. Tøy og vask må minst mulig henges til tørk og lufting på balkonger. Dersom dette gjøres, må en sørge for at det ikke er synlig fra utsiden.

Bakgården kan benyttes til teppebanking o.l. inntil kl. 19.00, men ikke når det henger tøy ute til tørk. I trappegangene er risting av tepper o.l. ikke tillatt.

Vaskerom benyttes i henhold til reservasjon gjort på reservasjonssystemet.

Klesvask skal fjernes og vaskemaskinen slås av etter bruk. Vaskerommet skal rengjøres etter bruk.

Tørkerom kan benyttes fritt av alle. Bruk minst mulig plass på tørkerom slik at flere kommer til og fjern tøyet straks det er tørt. Tøy som ikke er fjernet i løpet av en (1) uke kan bli fjernet av styret eller av styret utnevnt person.

Som ordensregler i vaskeriet gjelder for øvrig de instruksjoner styret har gitt ved oppslag.

RENHOLD:

Beboerne plikter å bidra til generell orden og ryddighet på sameiets fellesarealer og på tomten for øvrig.

SØPPEL:

All avfallshåndtering i sameiet følger kommunens kildesorteringssystem for emballasje (plast, glass, metall), matavfall og papir.

Alt avfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er forbudt å kaste brennende gjenstander, varm aske, sigarettstumper o.l. samt oljet avfall, jord, sand og glass.

Det hentes søppel man- ons- og fredager. Det er ikke tillatt å bruke søppelsjakten.

Det skal ikke hensettes avfall på gulvet i søppelrommet. Glass skal kastes i glasscontainer utplassert av Oslo Kommune, nærmeste nederst i Stensgata. Farlig avfall er beboer selv ansvarlig for å levere til miljøstasjoner.

Har noen ekstra avfall, f.eks. ved oppussing, ut- eller innflytting skal beboer selv sørge for at dette fjernes og ikke settes i søppelrommet eller i fellesarealene for øvrig.

HEIS:

Heisen skal benyttes etter de til enhver tid gjeldende regler for bruk, oppslått i heiskupeen. Det er installert alarm til 24 timer alarmsentral fra heiskupeen. Bevisst overtredelse av regler for bruk av heis, vil medføre erstatningsansvar.

HUSDYR:

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

PARKERING:

Sameiet har 2 parkeringsplasser i bakgården i tillegg til 4 garasjer som tildeles etter ansiennitet (ref. vedtektene). Parkeringsplassene og garasjene skal kun benyttes av seksjonseierne til egne biler. Månedlig parkeringsavgift fastsettes av styret og skal være betalt for å ha rett til parkering. Parkering utenom tildelte plasser er ikke tillatt. Ved bruk/leie av elbillader må sameiets regler for betaling og benyttelse følges. Ved parkering av uvedkommende biler kan borttauing bestilles av en av styrets medlemmer.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner.

ENDRING AV ORDENSREGLENE:

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Oslo, 18.04.2024

Styret foreslår at årsmøtet 2024 fatter følgende vedtak:

Forslaget til oppdaterte ordensregler for sameiet godkjennes.