

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STENSGATEN 18**

Vedtatt i årsmøte
Den 26. april 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på årsmøtet 28.03.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Stensgaten 18, og har gårdsnummer 216 og bruksnummer 187 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.06.1986.

Sameiet består av 28 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 13.06.1986

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte

seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader tilknyttet Garasjeseksjonen fordeles mellom andelseierne av snr. 29 med 1/15 hver.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

I tillegg har eier av seksjon med balkong vedlikeholdsansvar for balkongens innside, som må forstås å være balkongtak, -vegger, -gulv, -vinduer og -dør.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptretr ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha én leder og to andre medlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet kan velge inntil tre varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, og tjenesten opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs, dog minst to ganger i året. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Stensgata 18

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene gjelder for alle. Husordensreglene består av plikter, men skal også sikre beboerne orden, ro og hygge.

1. Alminnelige ordensregler

1.1 Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

1.2 Ytterdør, dør mellom kjeller og garasje og dør inn til kjellerbodene skal alltid være låst. Alle må forsikre seg om at de som ringer på har noe i eiendommen å gjøre før ytterdøra åpnes.

1.3 Det er forbudt å plassere barnevogner, ski, sykler, møbler eller annet i inngangspartiet, trapperom eller ganger. Sykler skal plasseres i sykkelrommet i garasjen eller i det første rommet til høyre inne i kjelleren.

1.4 Kast ikke mat ut av vinduet til fugler. Dette trekker rotter til eiendommen.

1.5 Risting av tepper eller klær i svalgangen eller på balkongen er forbudt. Tenk på dem som bor under deg.

1.6 Bruk askebeger hvis du røyker i bakgården, i svalgangen eller på balkongen. Sneiper eller annen søppel skal ikke kastes ut fra balkongen eller svalgangen. Tenk på dem som bor under deg.

1.7 Grilling er ikke tillatt på balkongen eller i svalgangen.

1.8 Bruk aldri levende lys i kjelleren.

2. Ro i Stensgata 18

2.1 Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 07. Ved selskapelighet henstilles det til at vinduer og dører holdes lukket. Alle plikter å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

2.2 Banking, boring eller bruk av annet støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20 og kl 08 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt mellom kl 10 og kl 18. Bruk av støyende verktøy er ikke tillatt på søndager eller helligdager.

2.3 Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet skal godkjennes av styret på forhånd.

2.4 Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 20 og kl 07 på hverdager. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager eller helligdager.

3. Sjøppel

Alt av avfall skal legges i søppelskapene ved garasjeinngangen. Alt avfall skal være innpakket. Lukene i skapene skal holdes låst. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor søppelskapene. Sjøppel på bakken trekker rotter til eiendommen.

4 Vaskekjelleren

4.1 På en tavle i vaskekjelleren kan alle reservere vasketid. Det kan ikke reserveres mer enn to perioder per leilighet per dag. Er vaskekjelleren ikke tatt i bruk en halvtime etter at reservert vasketid er påbegynt, er vaskekjelleren å anse som ledig. Lofiltrene i tørketromlene må alltid renses etter bruk. Mye lo ødelegger maskinen og kan forårsake brann. Vannbeholderen i tørketrommelen til venstre skal alltid tømmes etter bruk. Etter bruk skal vaskekjelleren ryddes. Les reglene for bruk av vaskekjelleren som er oppslått der.

4.2 Det er ikke tillatt for andre enn beboerne å bruke vaskekjelleren.

5. Stoppekraner

Hovedkranen for stopp av all vanntilførsel er plassert i garasjen ved garasjeporten. Stoppekraner for hver vertikal rekke av leiligheter finnes også i garasjen. Ved avstenging av vannet må alle det vil angå gis beskjed om tidspunkt og varighet på forhånd.

6. Veggdyr

Alle plikter å holde sin leilighet fri for veggdyr og annet utøy.

7. Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle ulemper leietaker medfører. Dette gjelder alle brudd på husordensreglene og vedtektene.

8. Fellesarealer

8.1 Fellesarealene er alles ansvar. Alle må rydde etter seg selv. Det er forbudt å kaste uønsket reklame på gulvet i fellesarealene.

8.2 Beboerne er pliktige til å delta på dugnader på egnet måte. Dugnader omfatter nødvendig vedlikehold og rengjøring/rydding av kjeller, bakgård og fortau.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

**Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 18,
29. april 2026 kl. 17.30 elektronisk via teams**

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
- C) Registrering av stemmeberettigede
- D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING

Se vedlegg/kun til orientering

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr _____,- + aga for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. BUDSJETT 2026

Se vedlegg

6. SAKER TIL BEHANDLING

A) NY AVTALE FOR TV/NETT

Styret er i ferd med å reforhandle avtalen for tv/nett og foreslår at sameiet kun kjøper en enkel fellesavtale/grunnpakke som gir eierne anledning til selv å kjøpe de tv pakkene de ønsker. Styret foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å endre avtalen med informasjon til sameierne etter årsmøte.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av styremedlemmer
- B) Valg av varamedlemmer

BEBOERMØTE/ORIENTERINGSSAKER

OSLO 17. APRIL 2026

**FOR STYRET I
SAMEIET STENSGATEN 18**

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.

SAMEIET STENSGATEN 18

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Stensgaten 18, gnr. 216, bnr. 187 org. nr.: 979 360 436 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 28 eierseksjoner og 1 garasjeseksjon ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.06.1986.

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Ingrid Strande	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Patrick Kristoffer H Steensby	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Finn-Øyvind Nielssen-Virik	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Vetle Henriksveen	valgt 2025 for 1 år

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon v/Lill-Ann Monge
Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring, avtale nr. SP833151.2.1

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Lån. Oppdatert oversikt over sameiets lån fremkommer i årsregnskap og balanse.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensrer det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

- - Løpende drift og oppfølging av gården
- - Godkjenning og kontroll av fakturaer
- - Oppfølging og koordinering av heis (oppgradering av tablå og fasade)
- - Oppfølging av ringeklokke tablå og postkasseskilt
- - Dialog og vurdering av TV/bredbåndsavtale (Telia)
- - Oppfølging av forsikringssak og reklamasjon mot takentreprenør etter vannlekkasje (befaring, entreprenørkontakt m.m.)
- - Kontakt med meglere ved salg/innflytting
- - Oppfølging av salg av garasje plasser
- - Vaktmesteroppgaver og vedlikehold i gården
- - Vask og rydding av garasje, sykkelbod og fellesarealer
- - Rensing av sluk i vaskeri
- - Renhold og orden i bakgård og inngangsparti
- - Julepynting og generell trivselstiltak
- - Vurdering av sittegruppe og oppgradering av inngangsparti
- - Løpende beboerhenvendelser og praktisk oppfølging

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifte. Seksjon nr. 09 med overtagelse 01.11.2026

OSLO, 13. APRIL 2026

**FOR STYRET I
SAMEIET STENSGATEN 18**

Ingrid Strande/s/ Finn Øyvind Nielssen-Virik/s/ Patrick Kristoffer H Steensby/s/

SAMEIET STENSGATEN 18

RESULTAT	NOTE REGNSKAP BUDSJETT REGNSKAP			
		2025	2025	2024
DRIFTSINNEKTER				
Felleskostnader		1 374 264	1 374 264	1 308 624
FK Garasje		89 376	89 376	89 376
Inntekt elbil lading		18 039	0	13 069
Deling kostnader/viderefakturering		0	0	6 766
SUM DRIFTSINNEKTER		1 481 679	1 463 640	1 417 835
DRIFTSUTGIFTER				
Lønn/Styrehonorar	2	171 150	171 150	114 100
Strøm		153 786	170 000	157 666
Drift og vedlikehold	3	328 263	200 000	489 656
Garasjeanlegg		27 378	20 000	69 424
Heiser		45 728	0	139 691
Fellesanlegg TV/Nett		150 045	143 119	139 494
Forretningsfører		71 114	70 664	67 317
Revisjon	4	8 375	10 000	8 300
Vaktmestertjeneste		75 000	40 000	88 000
Renhold		42 181	31 650	40 688
Andre driftskostnader	5	20 525	15 000	12 359
Forsikring		123 082	123 082	110 915
Kommunale avgifter		213 274	235 087	195 906
SUM DRIFTSUTGIFTER		1 429 901	1 229 752	1 633 514
DRIFTSRESULTAT		51 778	233 888	-215 679
Renteinntekter		1 888	0	5 388
Rentekostnader lån 37358		-36 666	0	0
Rentekostnader lån 18067		-30 040	0	0
Rentekostnader lån 37358 og 18067		0	-68 091	-74 676
SUM FINANSPOSTER		-64 818	-68 091	-69 288
ÅRSRESULTAT	6	-13 040	165 797	-284 967
Avdrag 37358 og 18067		88 421	90 101	86 463

SAMEIET STENSGATEN 18

BALANSE	NOTE	2025	2024
Restanse fellesutgifter		3 805	3 546
Forskuddsbetalte kostnader		173 423	271 364
Bankinnskudd		337 367	380 490
SUM OMLØPSMIDLER		514 595	655 399
SUM EIENDELER		514 595	655 399
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-475 296	-462 256
GJELD			
Lån i Handelsbanken	7	772 202	860 623
SUM LANGSIKTIG GJELD		772 202	860 623
Forskudd Fellesutg.		113 797	43 665
Påløpne ikke forf.renter		1 807	2 051
Annen påløpt kostnad		50 000	40 000
Leverandørgjeld		52 085	171 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 689	257 032
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		514 595	655 399

Dato:

Sted:

Ingrid Strande
Styreleder

Patrick Kristoffer H Steensby
Styremedlem

Finn-Øyvind Nielssen-Virik
Styremedlem

SAMEIET STENSGATEN 18

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

NOTE 2 Lønn/Styrehonorar

Styrehonorar	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150
Sum	171 150

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenestepensjon, OTP

NOTE 3 Vedlikehold

Schindler AS - Serviceavtale	26 007
Rørlegger-sentralen AS - Årlig rammeavtale	4 035
Unloc AS - Abonnement/lisens	21 781
Utlegg Finn - 20 nøkler sikringsskap	3 000
Utlegg Finn - Salt og strøsand	2 083
Rørlegger-sentralen AS - Lekkasje bereder	14 040
Lean Building Systems AS - Avfallshåndtering	2 295
Rørlegger-sentralen AS - Tappet ned anlegg, lekkasje	11 393
Sds Elektro AS - Bytte av gml sikringer	9 315
Sds Elektro AS - Feilsøk i taklamper	18 912
Sds Elektro AS - EI-kontroll av sameiet	19 778
Sds Elektro AS - EI-arbeid	61 607
Sds Elektro AS - Feilsøk strømløst inngangsparti	3 126
Sds Elektro AS - Byttet defekt lampe	16 663
Utlegg Finn - Avfallsposer div til støvsuger	1 317
Miljøbag AS - Fjerne gamle sykler + div	1 500
Pervco AS - Trafikkmaling	6 756
Miljøbag AS - Blandet avfall	1 298
Coca Bygg & Transport AS - Vinduer 2 stk	25 000
Rørlegger-sentralen AS - Div vvs arbeider	2 997
Rørlegger-sentralen AS - Lekkasje på berederanlegg	23 427
Utlegg Finn - Postkasseskilt	250
Utlegg Finn - Søppelsekker og tørkerull	150
Utlegg Finn - Røykvarsler og batteri	2 038
Utlegg Finn - Diverse	1 955
Utlegg Finn - Lås, klut og blekk	1 540
Værvågen Stor-Oslo Tak & Blikk - Rehab utv. Tak	46 000
Sum	328 263

NOTE 4 Revisjon

Revisjonshonorar er utbetalt med kr. 8.375,-, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 5 Andre driftskostnader

Kontingent	2 200
Styreportal 2024 og 2025	7 500
Kontorrekvisita	639
Bankgebyrer	10 186
Sum	20 525

NOTE 6 Egenkapital

01.01.	-462 256
Årsresultat	-13 040
31.12.	-475 296

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av sameierne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet. Den virkelige verdi av eiendelene antas å være høyere enn balanseført verdi av gjelden.

NOTE 7 Lån i Handelsbanken

	Lån 18067	Lån 37358	Sum
Saldo 01.01	377 377	483 246	860 623
Opptak nytt lån	0	0	0
Betalt avdrag	20 640	67 781	88 421
Saldo 31.12	356 737	415 465	772 202

Lån 37358 tatt opp i 2007, oppr. kr. 2.211.000, p.t. 8,21 % effektiv rente
Usikret annuitetslån, innfr. 01.12.2030

Lån 18067 tatt opp i 2016, oppr. Kr. 900.000,-, pt. 8,3 % effektiv rente
Usikret annuitetslån, innfr. 10.07.2036

SAMEIET STENSGATEN 18

BUDSJETT

2026

DRIFTSINNTEKTER

Felleskostnader	1 374 264
FK Garasje	89 376
SUM DRIFTSINNTEKTER	<u>1 463 640</u>

DRIFTSUTGIFTER

Lønn/Styrehonorar inkl aga	171 150
Strøm	160 000
Drift og vedlikehold	300 000
Garasjeanlegg	30 000
Heis	50 000
Fellesanlegg TV/Nett	171 837
Forretningsfører	74 411
Revisjon	10 000
Vaktmestertjeneste	75 000
Renhold	50 000
Andre driftskostnader	20 000
Forsikring	130 464
Kommunale avgifter	255 929
SUM DRIFTSUTGIFTER	<u>1 498 791</u>

DRIFTSRESULTAT

-35 151

Renteinntekter	0
Rentekostnader lån 37358	-29 746
Rentekostnader lån 18067	-27 225
SUM FINANSPOSTER	<u>-56 971</u>

ÅRSRESULTAT

-92 122

Avdrag lån	96 809
------------	--------

FULLMAKT GIS TIL

Navn:

For å representere seksjonseier på årsmøte i Stensgata 18

Dato, den

.....
Underskrift (seksjonseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Snr.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 18 ble avholdt 29. april 2026 kl. 17.30 elektronisk via teams

Følgende seksjoner møtte: 07, 25, 26 og 28. Seksjon 28 ble representert med fullmakt.
Til sammen 4 stemmeberettigede. I tillegg møtte styreleder Ingrid Strande

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed

Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble
foreslått Tom Bloch-Nakkerud

Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent

Signert regnskap og revisjonsberetning ble etterlyst og vil sendes ut med protokollen.

SAK 2

ÅRSBERETNING 2025

Beretningen ble tatt til etterretning.

SAK 3

ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr 13.040,-
i underskudd foreslås dekket av annen egenkapital.

Følgende ble kommentert under gjennomgang av regnskapet.

Posten drift/vedlikehold inneholder betaling av 2 vinduer med kr 25. 000. Av dette
beløpet ble det opplyst at det var avtalt at Ingrid Strande skulle dekke en andel på kr
10.000,-. Dette ble bekreftet i årsmøte.

Videre i oversikten var det ført et beløp på kr 46.000,- til Værvågen. Fakturaen ligger
under kortsiktig gjeld i balansen da den per årsskifte ikke var betalt. Det ble betalt
kr 23.000,- i januar 2026 og styret opplyser at de har bedt om kreditnota på
resterende beløp. **Vedtak:** godkjent

SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRE

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000,- + aga for perioden.

Vedtak: vedtatt. Kommentarer om at synes for høyt..

SAK 5**BUDSJETT FOR 2026**

Vedtak: Godkjent. Kommentarer om at underskuddet bør dekkes inn.

SAK 6**SAKER TIL BEHANDLING****A) REFORHANDLING AV AVTALE FOR TV/NETT**

Vedtak: Styret reforhandler avtalen og endrer til en grunnpakke med kun internett. Eierne må selv tegne de tv pakkene de eventuelt ønsker. Styret sender ut informasjon om endringen.

SAK 7**VALG AV TILLITSVALGTE****A) Valg av styreleder**

Som styreleder for 2 år ble foreslått Finn-Øyvind Nielssen-Virik

Vedtak: valgt

B) Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Vetle Henriksveen og for 1 år ble foreslått Steinar Abrahamsen

Vedtak: valgt

C) Valg av varamedlem (mer)

Som varamedlem ble foreslått og valgt Pernille Nomme

Vedtak: valgt

For neste periode består styret av:

Styreleder:	Finn-Øyvind Nielssen-Virik	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Vetle Henriksveen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Steinar Abrahamsen	valg 2026 for 1 år
Varamedlem:	Pernille Nomme	valgt 2026 for 1 år

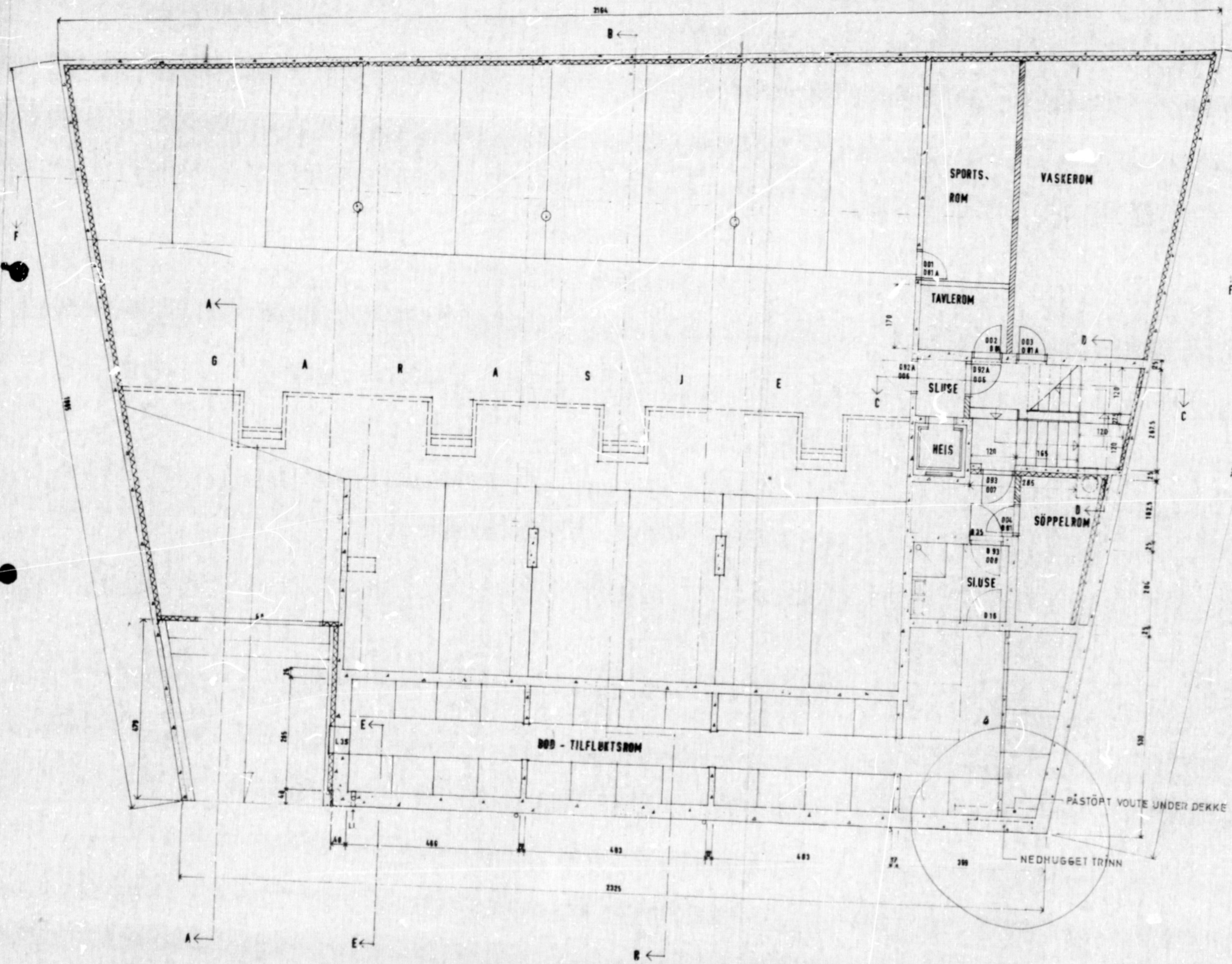
Årsmøtet ble hevet kl. 18:30

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Tom Bloch-Nakkerud/s/
protokollvitne

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 NOV 1971



KORR: 23-11-71
KAD: 2.10.68
DOK: 18.9.68
APPRESIERT: 20.10.68
TAKLØS: 1.11.68
FORLØS: 1.11.68
TILTA: 1.11.68

12 SEP 1969
27.6.67
18.8.67
DATO
E. B.
E. B.
SIGN.

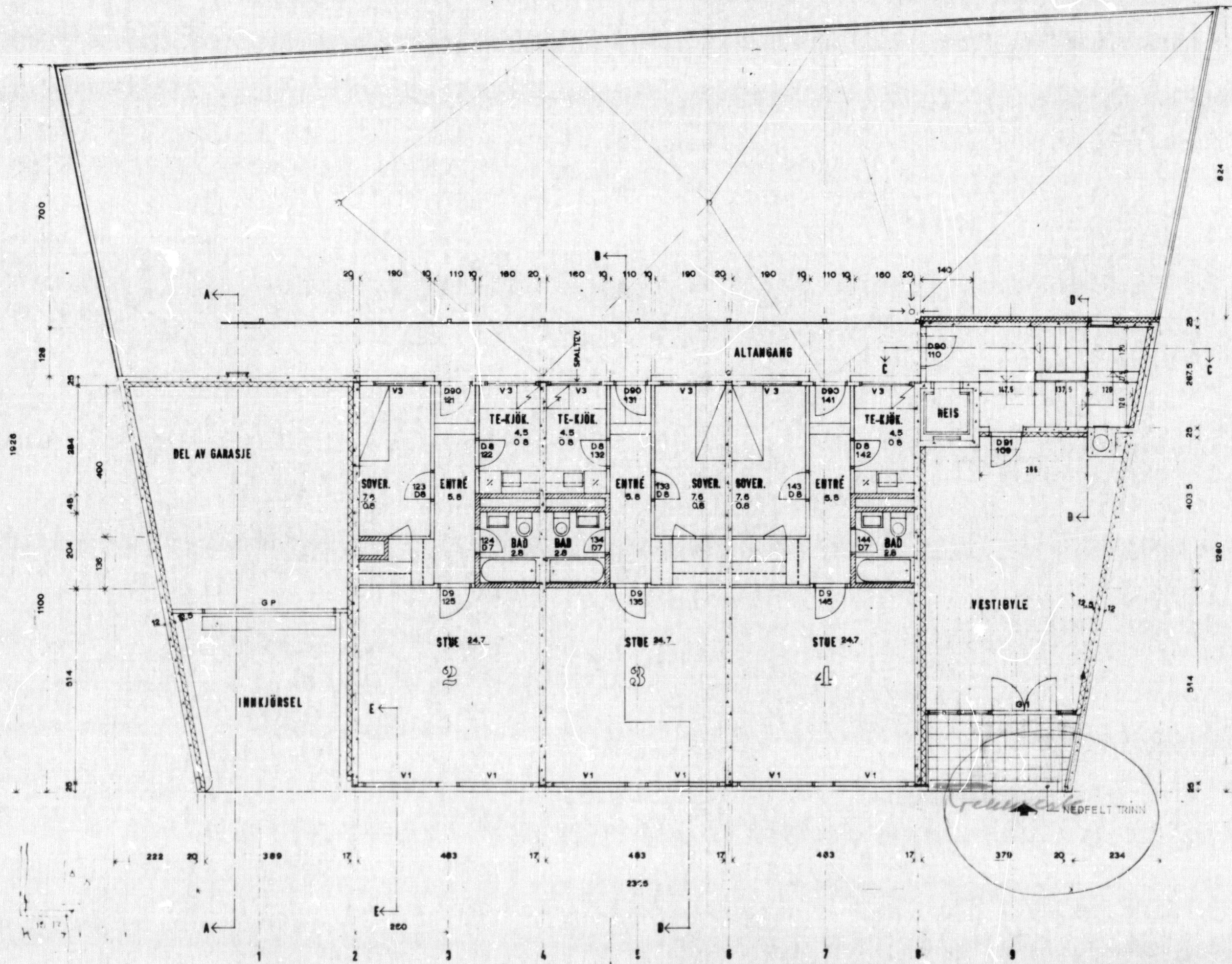
KORRIGERT
STENSGT 18
BYGGERRE: H. R. ADV. EIMAR WELLEN
AKERSGT. 8 425571

TEGN. NR. **SDT**

TITEL: **KJELLERPLAN**
MÅST. 1:50
DATO 1.12.68

ARKITEKT: BJØRN LJUNGBERG
NILS GULLSGT. 16 - OSLO 2
85 18 36

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 NOV 1971



KORREKTUR: 23-11-71
 KOST. 1.10 68
 FORR. SSIAKT 67 68
 SKAP 20 5 68
 TSP 14 3 68
 DATO: 9.2.68

TEGN NR 5 02
 C.P. DRAG NR 4
 STENSGT. 18
 BYGGHERRE
 H. R. ADV. EINAR WELLEN
 AKERSGT. 8 42 00 71

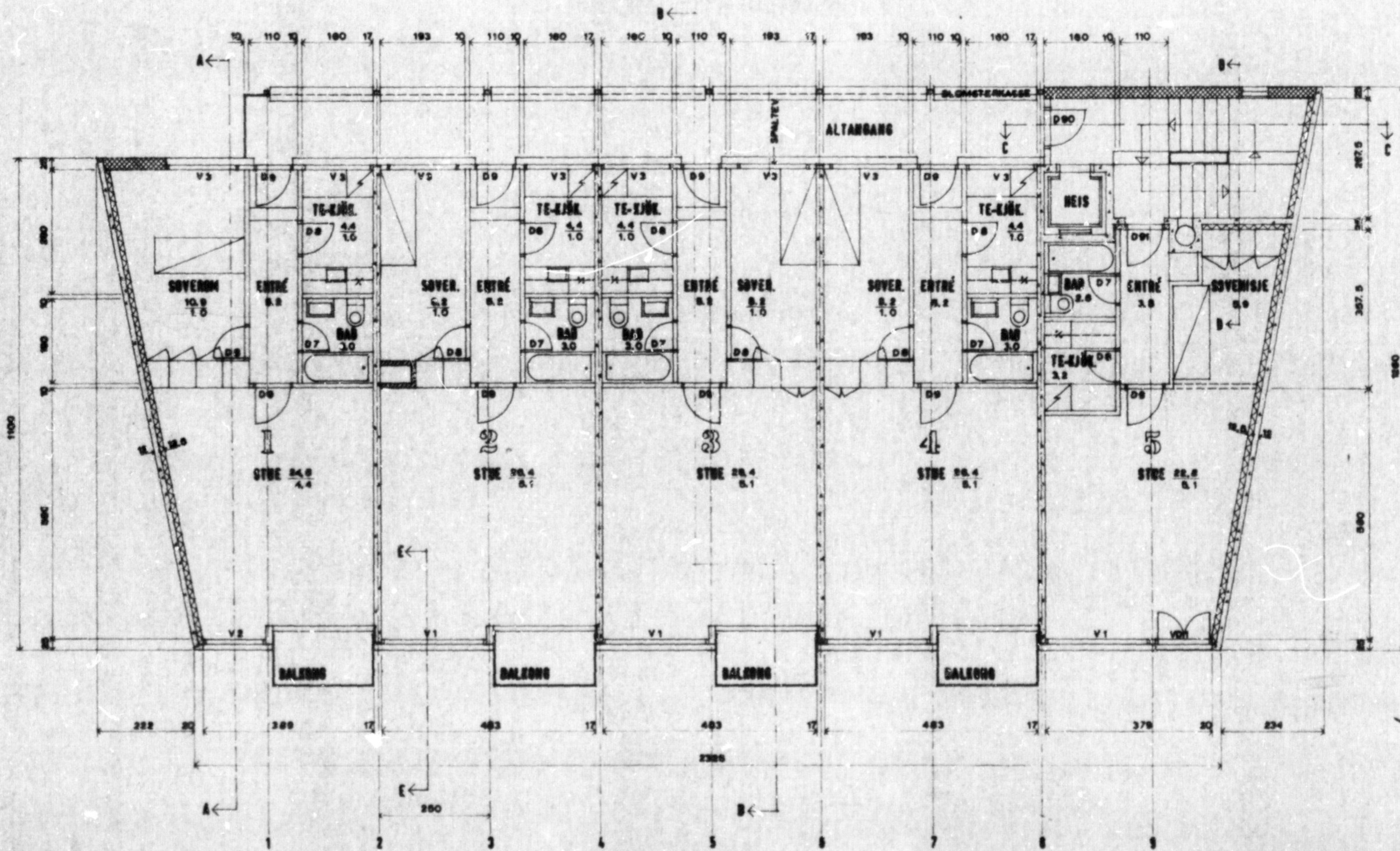
PLAN 1. ETG.
 MÅLSTOKK 1:50

BJØRN LUNN, B.L.G.
 ARKITEKT M.N.A.L.

NR 5 JULES GATE 16
 OSLO 2
 50 18 36 58 16 28

35

29



OSLO BYGNINGSKON
MOTTATT
2 MAR 1968

DATO: 8.2.68
 TEKN. NR. 503
 CR-DRAG NR. 4
 STENDET: 18
 BYGGEREN: N.R. ADN EMAR WELLEN
 ARESGT. 8 48 887

PLAN 2-B. E.T.G.
 MALESTOK 1:100
 EIRIK LARSEN
 ARKITEKT M.M.A.L.

NIS JULES GATE 16
 O.L.O. 2
 88 18 36 88 16 36

Arbeidssted	Stensgt. 18.	Journalnr	8 66/3734	Tegn. nr.	10-11-12-13-14- 15-16-17.
Arbeidets art	Boligblokk m/garasjer.	Innlevert	24/12-66.		
Bygningens art					
Byggherre	H.r.adv. Einar Wellén, Akersgt. 8, Oslo 1.				
Byggemelder	Arkitekt Björn Ljungberg, Nils Juelsgt. 16, Oslo 2.				

Dato 26. sept. 1967. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplankontorets påtegning av 20/1-57 på kartet samt til uttalelse av 15/8-67, som vedlegges i gjenpart.

Trapperommet slik det er vist på de korrigererte tegninger, bl.nr. 10-17 er ikke i overensstemmelse med situasjonskartet. Ajourført kart imøtesees.

De nye tegninger har likeledes vært forelagt ing. Røed ved Trafikk-sjefens kontor, som den 21/9-67 muntlig har uttalt at rampe med stigning 1:5 godkjennes ikke. Rampen må føres lenger inn i garasje-lokalet. Kravet om et 4 m flatt parti bak fasadelivet er heller ikke oppfylt. Bygningskontrollen henholder seg hertil og imøteser korri-gert forslag.

Da det på plan og snitt av tilfluktsrommet er antydnet isolasjon på innsiden, gjør en oppmerksom på at faststøpt eller fastlimt isolasjon på vegger og tak, ikke tillates.

Tilfluktsrom uten kunstig ventilasjon slik som byggemeldt godkjennes likeledes ikke.- Ventilasjonsanmeldelse av tilfluktsrom forutsettes innsendt sammen med ventilasjon av bygningen. For øvrig vises det til forskrifter og tekniske direktiver for anlegg av tilfluktsrom, som må følges.

Det må redegjøres for takteking av bygningen og trapperom samt for ut-førelse av oppbygg for heid samt heismaskinrom. Heisen må anmeldes Heiskontrollen.

Bygningskontrollen vil ta stilling til partier av yttervegg, utført i bindingsverk, når det er redegjort nærmere for utførelsen med ved-legg av detaljtegning. Utvendig trepanel vil ikke bli godkjent.

For øvrig må Helserådets og Brannvesenets betingelser følges, kfr. vedlagte gjenparter av 11/7- og 22/7-67.

Statiske beregninger må sendes inn. Rørleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.

Vann-og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde må innhentes.

Vinduene må kunne pusses farefritt. Vinduer med en brystningshøyde på 0.30 m kan kun godkjennes, dersom de sikres forsvarlig. Forslag hertil må innsendes.

Forslag til utvendige farger samt fasademessig behandling av fritt-liggende fasadepartier (av klokken og garasjeanlegg på gårds plass) må

Arbeidssted Stensgt. 18.	Journalnr. 66/3734.	Tegn. nr. 10-17
---------------------------------	----------------------------	------------------------

forelegges Bygningskontrollen for godkjennelse.
Oppvarming basert kun på elektrisk kraft godkjennes under henvisning til Bygningsrådets generelle vedtak av 27/9-1961.

Skriftlig erklæring fra byggherren samt tilsagn fra Oslo Lysverker må sendes inn.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

För byggetillatelse kan gis, må följande punkter være ordnet:

- X) J. Vindusbrystning, evt. sikring av vindu, være godkjent.
- X) K. Detaljtegning av yttervegg, tæktekking av bygning m.v., heismaskinrom samt fasademessig utførelse, være godkjent.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene III, IV, V, VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på 1.6.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- A. ansvarshavende være godkjent.
- B. tegningene være stemplet av Byggeløvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
- C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- F. ventilasjonsanlegget være godkjent. **av bygning og tilfluktsrom og ajourført kart**
- G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
- H. Vann-og kloakkvesnets godkjennelse av kjellergulvets kotehöyde være innhentet.
- I. tilsagn fra Oslo Lysverker samt erklæring fra byggherren være innsendt.
- J. klæring fra byggherren være innsendt.

Se ovenstående punkter:

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 3 III * OSLO 1
KR/AG

KOPI

Oslo, den 17.7.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Stens gate 18

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk m/garasjer

Byggherre

H.r.adv. Einar Wellen, Akersgaten 8, OSLO 1

Byggemelder

Ark. Björn Ljungberg, N.Juels gate 16, OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Kristian Bjaaland, Orreveien 56, OSLO 3

Journalnr.

66/3734

Avsluttende synsforretning

10.7.1974

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitær- og sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Kaare Regbo

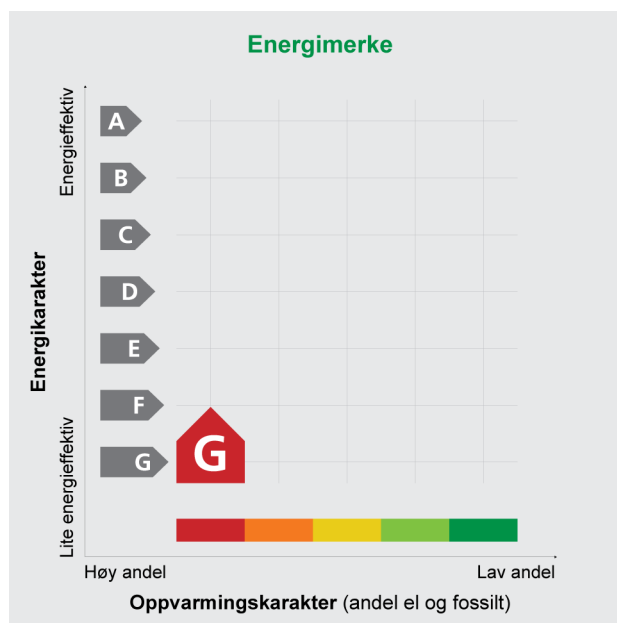
Kaare Regbo

Fung. Overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 18
Postnr	0358
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	187
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	80654782
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-704500
Dato	20.09.2016



Eier	Therese Iversby
Innmeldt av	Therese Iversby

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgata 18

Postnr/Sted: 0358 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 20.09.2016 22:00:53

Energimerkenummer: A2016-704500

Ansvarlig for energiattesten: Therese Iversby

Energimerking er utført av: Therese Iversby

Gnr: 216

Bnr: 187

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 80654782

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Orientering til brukere av garasjen i Stensgata 18:

Brann i felles garasjeanlegg, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg.

Krav i lov og forskrift

I utgangspunktet gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges».

Videre gjelder:

- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i garasjer/kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff 5, 4. ledd).
- Krav til forebyggende brannsikkerhet i bygninger. Dette er regulert av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) i forskrift om tekniske krav til byggverk med veiledning (TEK 17)
- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, **ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul**.
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det bør ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Vurdér om det er hensiktismessig å sørge for plassering av el-biler nær inn-/utkjøring i parkeringskjellere.

Både brukere og eier er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.

Med vennlig hilsen

Finn-Øyvind Nielszen-Virik

For styret i Stensgata 18

92858400

Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255OSLO

Dato: 05.05.2026

Deres ref.: 02260155
Vår ref.: 041-01-01 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 05.05.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 01 i Sameiet Stensgaten 18 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Stensgaten 18
Org.nr.:	979360436
Seksjonsnr.:	01
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP833151.2.1
Selger(e):	Opsal, Victoria Bjørvik, Kristian Riise
Adresse:	Stensgata 18, 0358 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	29 008
Andel formue pr 31.12.2025	13 099

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	4 302,00
-----------------	----------

Totale felleskostnader pr. mnd:	4 302,00
---------------------------------	----------

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har 2 lån med til rest til sammen ca. kr 740.641,-. Se vedlagte nedbetalingsplan.

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165	Torget 5	E-
0277 Oslo	1707 Sarpsborg	

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger: kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Finn-Øyvind Nielssen-Virik. Mob. 92858400,
e-post: finn1208@hotmail.com

Diverse informasjon:

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5

1707 Sarpsborg

E-

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: 24 02 22 40

E-post: post@stender.no

Web: www.stender.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5

1707 Sarpsborg

E-

Arbeidssted	Stensgt. 18.	Journalnr	8 66/3734	Tegn. nr.	10-11-12-13-14- 15-16-17.
Arbeidets art	Boligblokk m/garasjer.	Innløvert	24/12-66.		
Bygningens art					
Byggherre	H.r.adv. Einar Wellén, Akersgt. 8, Oslo 1.				
Byggemelder	Arkitekt Björn Ljungberg, Nils Juelsgt. 16, Oslo 2.				

Dato 26. sept. 1967. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplankontorets påtegning av 20/1-67 på kartet samt til uttalelse av 15/8-67, som vedlegges i gjenpart.

Trapperommet slik det er vist på de korrigerede tegninger, bl.nr. 10-17 er ikke i overensstemmelse med situasjonskartet. Ajourført kart imøtesees.

De nye tegninger har likeledes vært forelagt ing. Røed ved Trafikk-sjefens kontor, som den 21/9-67 muntlig har uttalt at rampe med stigning 1:5 godkjennes ikke. Rampen må føres lenger inn i garasje-lokalet. Kravet om et 4 m flatt parti bak fasadelivet er heller ikke oppfylt. Bygningskontrollen henholder seg hertil og imøteser korri-gert forslag.

Da det på plan og snitt av tilfluktsrommet er antydnet isolasjon på innsiden, gjør en oppmerksom på at faststøpt eller fastlimt isolasjon på vegger og tak, ikke tillates.

Tilfluktsrom uten kunstig ventilasjon slik som byggemeldt godkjennes likeledes ikke.- Ventilasjonsanmeldelse av tilfluktsrom forutsettes innsendt sammen med ventilasjon av bygningen. For øvrig vises det til forskrifter og tekniske direktiver for anlegg av tilfluktsrom, som må følges.

Det må redegjøres for takteking av bygningen og trapperom samt for ut-førelse av oppbygg for heid samt heismaskinrom. Heisen må anmeldes Heiskontrollen.

Bygningskontrollen vil ta stilling til partier av yttervegg, utført i bindingsverk, når det er redegjort nærmere for utførelsen med ved-legg av detaljtegning. Utvendig trepanel vil ikke bli godkjent.

For øvrig må Helserådets og Brannvesenets betingelser følges, kfr. vedlagte gjenparter av 11/7- og 22/7-67.

Statiske beregninger må sendes inn. Rørleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.

Vann-og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde må innhentes.

Vinduene må kunne pusses farefritt. Vinduer med en brystningshøyde på 0.30 m kan kun godkjennes, dersom de sikres forsvarlig. Forslag hertil må innsendes.

Forslag til utvendige farger samt fasademessig behandling av fritt-liggende fasadepartier (av klokken og garasjeanlegg på gårds plass) må

Arbeidssted Stensgt. 18.	Journalnr. 66/3734.	Tegn. nr. 10-17
---------------------------------	----------------------------	------------------------

forelegges Bygningskontrollen for godkjennelse.
Oppvarming basert kun på elektrisk kraft godkjennes under henvisning til Bygningsrådets generelle vedtak av 27/9-1961.

Skriftlig erklæring fra byggherren samt tilsagn fra Oslo Lysverker må sendes inn.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

För byggetillatelse kan gis, må följande punkter være ordnet:

- X) J. Vindusbrystning, evt. sikring av vindu, være godkjent.
- X) K. Detaljtegning av yttervegg, tæktekking av bygning m.v., heismaskinrom samt fasademessig utførelse, være godkjent.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene III, IV, V, VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på 1.6.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- A. ansvarshavende være godkjent.
- B. tegningene være stemplet av Byggeløvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
- C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- F. ventilasjonsanlegget være godkjent. **av bygning og tilfluktsrom og ajourført kart**
- G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
- H. Vann-og kloakkvesnets godkjennelse av kjellergulvets kotehöyde være innhentet.
- I. Tilsagn fra Oslo Lysverker samt erklæring fra byggherren være innsendt.
- J. Klæring fra byggherren være innsendt.

Se ovenstående punkter:

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven. All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 3 III * OSLO 1
KR/AG

KOPI

Oslo, den 17.7.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Stens gate 18

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk m/garasjer

Byggherre

H.r.adv. Einar Wellen, Akersgaten 8, OSLO 1

Byggemelder

Ark. Björn Ljungberg, N.Juels gate 16, OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Kristian Bjaaland, Orreveien 56, OSLO 3

Journalnr.

66/3734

Avsluttende synsforretning

10.7.1974

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitær- og sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Kaare Regbo

Kaare Regbo

Fung. Overingeniør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.