



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 845 377
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 104 591	3 328 105
Sum inntekter		6 104 591	3 328 105
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	66 060
Annen driftskostnad		1 818 233	1 457 165
Sum kostnader		1 892 398	1 523 225
Driftsresultat		4 212 193	1 804 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 131	3 120
Sum finansinntekter		1 131	3 120
Annen finanskostnad		858 821	1 084 718
Sum finanskostnader		858 821	1 084 718
Netto finans		-857 690	-1 081 598
Ordinært resultat før skattekostnad		3 354 503	723 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 354 503	723 282
Årsresultat		3 354 503	723 282
Totalresultat		3 354 503	723 282
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 354 503	723 282
Sum overføringer og disponeringer		3 354 503	723 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		146 362 622	146 535 375
Sum varige driftsmidler		146 362 622	146 535 375
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		146 362 622	146 535 375
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		73 384	72 363
Sum fordringer		73 384	72 363
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		603 871	618 713
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		603 871	618 713
Sum omløpsmidler		677 256	691 076
SUM EIENDELER		147 039 878	147 226 451

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
Sum innskutt egenkapital		220 000	220 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 875 081	46 520 578
Sum opptjent egenkapital		49 875 081	46 520 578
Sum egenkapital		50 095 081	46 740 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 054 751	56 578 274
Øvrig langsiktig gjeld		43 879 500	43 879 500
Sum annen langsiktig gjeld		96 934 251	100 457 774
Sum langsiktig gjeld		96 934 251	100 457 774
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 029	4 885
Leverandørgjeld		5 517	23 214
Sum kortsiktig gjeld		10 546	28 099
Sum gjeld		96 944 797	100 485 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 039 878	147 226 451



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499862

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 845 377
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 911 845 377
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 104 591	3 328 105
Sum inntekter		6 104 591	3 328 105
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	66 060
Annen driftskostnad		1 818 233	1 457 165
Sum kostnader		1 892 398	1 523 225
Driftsresultat		4 212 193	1 804 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 131	3 120
Sum finansinntekter		1 131	3 120
Annen finanskostnad		858 821	1 084 718
Sum finanskostnader		858 821	1 084 718
Netto finans		-857 690	-1 081 598
Ordinært resultat før skattekostnad		3 354 503	723 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 354 503	723 282
Årsresultat		3 354 503	723 282
Totalresultat		3 354 503	723 282
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 354 503	723 282
Sum overføringer og disponeringer		3 354 503	723 282



Sum opptjent egenkapital	49 875 081	46 520 578
Sum egenkapital	50 095 081	46 740 578
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	53 054 751	56 578 274
Øvrig langsiktig gjeld	43 879 500	43 879 500
Sum annen langsiktig gjeld	96 934 251	100 457 774
Sum langsiktig gjeld	96 934 251	100 457 774
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 029	4 885
Leverandørgjeld	5 517	23 214
Sum kortsiktig gjeld	10 546	28 099
Sum gjeld	96 944 797	100 485 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	147 039 878	147 226 451



Organisasjonsnr: 911 845 377
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Stålverksparken Borettslag

15. juni 2022

Selskapsnummer: 678





Velkommen til årsmøte i Stålverksparken Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2022 kl. 18:00, Barnehagen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innkomne forslag: Leverandøravtaler
5. Innkomne forslag: Kommunikasjon
6. Innkomne forslag: Sameiet
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stålverksparken Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 67 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 67 000.

Sak 4

Innkome forslag: Leverandøravtaler

Forslag fremmet av:

Harry Olafsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det generelle prisnivået på varer og tjenester er forventet å øke betydelig i årene fremover. Dette vil slå direkte ut i økte felleskostnader for oss alle. Felleskostnadene pr. i dag gjenspeiler kun løpende utgifter og tar ikke høyde for fremtidige vedlikeholdskostnader. Tar vi dette med i betraktning kan vi - om vi ikke holder et stramt kostnads regime - komme opp i ubehagelig høye felleskostnader på sikt. Kan vi gjøre noe med det?

Det er ikke uten grunn at leiligheter i borettslag og sameier selskap som klarer å holde felleskostnadene nede, er de mest populære ved utlysning og salg. Drift- og vedlikeholdsutgiftene er og vil alltid være en stor del av felleskostnadene i et hvert boligselskap. Allikevel er det mye, både styret og beboere kan gjøre for å holde kostnadene nede.

Jeg ber derfor generalforsamlingen stemme over at styret tar en gjennomgang av alle leverandør avtaler og har en mer aktiv tilnærming til det totale kostnadsbilde på forvaltningen av bygningsmassen og fellesarealer. Dette kan gjøres ved at f.eks. en del av det fortløpende drift/vedlikeholdet utføres på dugnad, eventuelt søke OBOS/kommunen om støtte og bidrag til for(ut)bedringer.

Styrets innstilling

Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnader nede, herunder også leverandøravtaler. Dette er en helt naturlig del av styrearbeidet og det virker derfor unaturlig at generalforsamlingen skal pålegge styret å jobbe med dette. Styret anbefaler derfor at det stemmes imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det pålegges styret å ta en gjennomgang av alle leverandøravtaler i forhold til nødvendighet og kostnad, samt legge til rette for andre tiltak som kan gjøres for å holde kostnadene nede.



Sak 5

Innkommne forslag: Kommunikasjon

Forslag fremmet av:

Harry Olafsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har i flere sammenhenger vært i dialog med styret om at vi beboere må få en bedre oversikt over hva styret jobber med. Under det digitale årsmøte i fjor, hadde jeg f.eks. en kommentar, med spørsmål om styret hadde kompetanse til å vedta en installasjon fra ICE på taket vårt, uten at dette var forankring i et årsmøtevedtak. Det er en stor installasjon med fare for skader og lekkasjer, som gjerne kan vise seg først etter lang tid. Jeg fikk til svar at styret hadde rådført seg med forretningsfører, som mente at styret kunne bestemme dette uten å informere oss beboere. Jeg mener at denne, samt andresaker viser at det er på høy tid med en bedre kommunikasjon mellom styret og beboere, gjerne i form av utsendelse av anonymiserte referater fra styremøtene.

Styrets innstilling

Styret er positive til å dele mer informasjon med beboerne. En presisering av hva slags type info eller saker det ønskes info om og hyppigheten for deling av info er ønskelig fra styret sin side. Det vil være tidkrevende for styret å lage info for utsendelse av alle typer saker inkl. forefallende arbeid. En presisering vil derfor være en fordel, da unngår vi at viktig informasjon vil drukne i informasjon om mindre viktige saker.

Styret har tidligere jobbet med etablering av infoskjermer til hver oppgang der info fra styret enkelt kan deles. Dette ble tatt opp på et tidligere beboermøte, men pandemien stoppet prosessen. Det er heller ikke enighet om hvordan tavlene eventuelt skal driftes og om dette er en hensiktsmessig kostnad sett opp mot en eventuelt mer aktiv bruk av vibbo av beboere. Tavlene som er i borettslagene rundt oss har et oppsett hvor man leier tavlene, i avtalen må man ha med reklame på tavlene. dette kan ikke velges vekk. vi må ta stilling til om det er ønskelig med interaktiv reklame i oppgangene. Dette arbeidet vil bli tatt opp igjen.

Styret bruker Vibbo aktivt for å dele viktig informasjon, her ligger kontaktinfo til alle beboere og info sendes til alle automatisk. Styret kan også se hvor mange som har lest infoen som legges ut. Dersom det forventes at det skal etableres en ny plattform for kommunikasjon ønsker styret at det presiseres hva slags type plattform dette skal være.



Borettslaget har allerede en plattform for kommunikasjon (vibbo), som fungerer bra for alle typer beskjeder og kontakt med beboere. Styret ser dermed ingen behov for å etablere en ny plattform, men bruken av vibbo for å dele info kan bli bedre.

På bakgrunn av dette er styret imot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret bes om å etablere en eller annen form for kommunikasjonsplattformsom gjør at beboere fortløpende holdes orientert om hvilken saker styret jobber med.

Sak 6

Innkomne forslag: Sameiet

Forslag fremmet av:

Harry Olafsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med generalforsamlingen i fjor - som ble holdt digitalt, mente jeg det var en stor feil at regnskapet til sameier selskapet ikke var en del av oversikten vi fikk oversendt ved innkallingen. Dette regnskapet utgjør en stor del av våre felles driftskostnader og jeg mener derfor at dette må godkjennes og gjennomgås ved årsmøte for borettslaget. Vi betaler tross alt 85-90% av disse felleskostnadene.

Etter purring, fikk jeg oversendt regnskapet to dager før generalforsamlingen ble lukket. Om andre beboere fikk dette oversendt, vet jeg ikke. Og jeg fikk følgende svar på hvorfor regnskapet ikke var med innkallingen;

I vedtektene til sameiet er det presisert følgende:

9-5 Hvem kan delta i årsmøte

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

Kommentar fra styreleder/OBOS "Ettersom det står seksjonseiere har det vært gjort på den måten at leder for bhg og styreleder for borettslaget er med, ettersom disse er oppført som ledere av de to seksjonene sameiet består av".

Jeg synes dette er en merkelig tolkning og tenkte derfor å ta en titt på disse vedtektene, men på Vibbo ligger kun vedtekter for borettslaget. Sjekker derfor med papirutgaven av



gjeldende vedtekter for sameiet som jeg fikk overlevert når jeg ble styreleder i 2014. Der står det at “den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte”. Videre står det at “sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett”. Teksten er altså endret fra sameiere til seksjonseiere. Betyr det at vi beboere ikke skal ha noen oversikt over, eller innflytelse på drifts- og vedlikeholdskostnadene av fellesarealene?

Jeg kan uansett ikke huske at vi har hatt oppe en sak med årsmøtevedtak om endring av “Vedtektene for Eierseksjonssameiet” tidligere. Jeg ber derfor om en forklaring på og redegjørelse for når og hvem som har endret disse vedtektene.

Her er det altså laget en konstruksjon som hindrer oss beboere i å få oversikt over kostnader og beslutninger som gjøres for store deler av borettslaget. Om endringene i vedtektene er fattet på korrekt måte, ber jeg generalforsamlingen om å stemme over - eventuelt vedtektsendring - at regnskapet for eierseksjonssameiet skal fremlegges og godkjennes på årsmøte for borettslaget. I tillegg bør gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet, gjøres tilgjengelig ved at det legges ut på Vibbo.

Styrets innstilling

Regnskapet til sameiet har tidligere blitt vedlagt borettslaget sin årsrapport, dette ble glemt i fjor og var en glipp. Det er første gang dette ikke har vært vedlagt så vidt styret er klar over.

Sameiet består av to enheter, barnehagen og borettslaget. Sammensetningen av styret er i dag: en representant fra barnehagen (leder for bhg) og en fra borettslaget (et styremedlem fra styret i brl), i tillegg til en styreleder. Historisk har leder for sameiet vært den samme som leder for borettslaget og det er slik i dag også.

Under punkt 8-1 i sameiets vedtekter (vedlagt saken) står det:

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør tilstrebes at begge seksjonene er representert i styret.

Ettersom Eierseksjonssameiet er et eget selskap kan ikke borettslaget kreve å godkjenne regnskapet i borettslagets generalforsamling. Borettslaget kan derimot be sin representant inn i sameiet om å ikke godkjenne regnskapet når sameiets generalforsamling avholdes.

Det er på bakgrunn av dette etter styrets syn ikke mulig å stemme for forslaget slik det står i dag ettersom det i praksis ikke vil være mulig. Derfor anbefaler styret at det stemmes imot forslaget.



Forslag til vedtak

Det foreslås at regnskapet til sameiet alltid skal fremlegges og godkjennes på generalforsamlingen til borettslaget.

Vedlegg

2. 92624-0679 Stålverket eierseksjonssameie_vedtekter.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte står på valg:

Anne Marie Dyrud (Styremedlem)

Lars Smeby (Styremedlem)

Sverre Kjelstrup Nymo (Varamedlem)

Ali Mesbahni Amrani (Varamedlem)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Smeby
- Sverre Kjelstrup Nymo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ali Mesbahi Amrani
- Anne Marie Dyrud

Vedlegg

1. Valgbrev 20229692.pdf



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Smeby
- Line Skute Bråten

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sverre Kjelstrup Nymo



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Line Skute Bråten	Solbergliveien 119
Styremedlem	Anne Marie Dyrud	Stålverkskroken 14 B
Styremedlem	Peder Berg Larsen	Stålverkskroken 14 A
Styremedlem	Lars Bagstevold Smeby	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Ali Mesbahi Amrani	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Sverre Kjelstrup Nymo	Stålverkskroken 14 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Line Skute Bråten Solbergliveien 119

Varadelegert

Lars Bagstevold Smeby Stålverkskroken 14 B

Valgkomiteen

Ingun Andersen Stålverkskroken 14 B
Trude Elling Stålverkskroken 14 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Stålverksparken Borettslag

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Stålverksparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911845377, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Stålverkskroken 14 A
Stålverkskroken 14 B

Gårds- og bruksnummer:
129 101

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten er kjøpt i 2014.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Stålverksparken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 171 414.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 892 398.

Resultat

Årets resultat på kr 421 326 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 933 177 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 3 354 503.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 666 710 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Lån

Stålverksparken Borettslag har lån i OBOS Banken.

Det er to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 2,2 og 2,3%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er på kroner 87 440. Dette er en økning på kroner 2135 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1,5 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET STÅLVERKET EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiet Stålverket Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Stålverksparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stålverksparken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Stålverksparken Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 09. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.				
	662 977	649 070	662 977	666 710
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 354 503	723 282	649 740	649 808
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -590 346	-598 171	-612 000	-583 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16 -2 933 177	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	172 753	-111 204	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 733	13 907	37 740	66 808
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.				
	666 710	662 977	700 717	733 518
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	677 256	691 076		
Kortsiktig gjeld	-10 546	-28 099		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	666 710	662 977		



STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 449 167	1 682 889	1 488 072	1 487 808
Innkrevde felleskostnader	2	1 711 696	1 597 128	1 691 928	1 944 192
Andre inntekter	3	10 551	48 088	0	0
SUM					
DRIFTSINNTEKTER		3 171 414	3 328 105	3 180 000	3 432 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-6 060	-10 000	-10 000
Styreonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	-67 000
Revisjonshonorar	6	-5 375	-4 920	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 305	-83 225	-90 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-8 476	-9 393	-10 000	-10 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-287 348	-223 403	-215 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-19 502	-11 804	0	0
Kostnader sameie	21	-886 540	-602 100	-713 460	-829 392
Energi/fyring	10	-34 233	-67 181	-80 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-244 989	-230 028	-235 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-237 666	-216 311	-206 000	-258 000
SUM					
DRIFTSKOSTNADER		-1 892 398	-1 523 225	-1 639 260	-1 859 192
DRIFTSRESULTAT FØR					
IN:		1 279 016	1 804 880	1 540 740	1 572 808
Innbetalt andel fellesgjeld		2 933 177	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 212 193	1 804 880	1 540 740	1 572 808
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 131	3 120	0	0
Finanskostnader	13	-858 821	-1 084 718	-891 000	-923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-857 690	-1 081 598	-891 000	-923 000
ÅRSRESULTAT					
		3 354 503	723 282	649 740	649 808
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 354 503	723 282		



STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 845 377, KUNDENR. 678

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	135 065 000	135 065 000
Tomt		11 200 000	11 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	97 622	270 375
SUM ANLEGGSMIDLER		146 362 622	146 535 375
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		63 227	59 267
Andre kortsiktige fordringer	15	5 549	6 373
Energiavregning	19	4 608	6 723
Driftskonto OBOS-banken		231 973	247 618
Sparekonto OBOS-banken		371 899	371 095
SUM OMLØPSMIDLER		677 256	691 076
SUM EIENDELER		147 039 878	147 226 451
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 5000		220 000	220 000
Annen egenkapital	16	49 875 081	46 520 578
SUM EGENKAPITAL		50 095 081	46 740 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	53 054 751	56 578 274
Borettsinnskudd	18	43 879 500	43 879 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 934 251	100 457 774
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 517	23 214
Påløpte renter		5 029	4 885
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 546	28 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 039 878	147 226 451



8

Stålverksparken Borettslag

Pantstillelse	20	146 265 000	146 265 000
Garantiansvar	21	188 508	127 917

Oslo, 05.05.2022

Styret i Stålverksparken Borettslag

Line Skute Bråten

Anne Marie Dyrud

Peder Berg Larsen

Lars Bagstevold Smeby

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 632 828
Garasje	59 400
Eiendomsskatt	19 468
Kapitalkostnader på IN-lån	832 425
Kapitalkost. lån 2	601 850
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 319
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	16 211
Overført til kapitalkostnader	-1 449 167
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 711 696

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utrykning Securitas	7 410
Garasjeportåpner	1 125
Termostat	2 016
SUM ANDRE INNTEKTER	10 551

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 595, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 476
SUM KONSULENTHONORAR	-8 476

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

Drift/vedlikehold bygninger	-48 668
Drift/vedlikehold VVS	-1 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 581
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 923
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 003
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-287 348

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-19 502

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-34 233
SUM ENERGI / FYRING	-34 233

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 583
Driftsmateriell	-10 117
Lyspærer og sikringer	-5 696
Vaktmestertjenester	-62 640
Renhold ved firmaer	-109 575
Snørydding	-20 360
Andre fremmede tjenester	-19 946
Andre kostnader tillitsvalgte	-595
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-663
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 666

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	804
Andre renteinntekter	327
SUM	
FINANSINNTEKTER	1 131

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-831 106
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 715
SUM	
FINANSKOSTNADER	-858 821

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	135 065 000
SUM BYGNINGER	135 065 000

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.129/bnr.101

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	5 549
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 549

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 788 204
Egenkapital fra IN tidligere år	41 821 547
Egenkapital fra IN 2021	2 933 177
Reduksjon EK fra IN	-6 667 847
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 875 081

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-87 759 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	33 259 909	
Nedbetalt i år, IN	2 821 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-51 678 091

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-14 626 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 985 679	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	590 346	
Nedbetalt tidligere, IN	8 561 638	
Nedbetalt i år, IN	112 177	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-1 376 660

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-53 054 751****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/05-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024	
3001		400
2008		500
4001		850
7003		1 750



2002, 2003	2 550
3002, 3003	2 750
2006, 4002	2 900
5003	3 000
3006, 6003	3 150
4006	3 250
5008	3 300
5006	3 650
4005, 5001	3 750
4008	3 800
4007	3 950
6008	4 150
2004, 2005, 5002	4 350
3004	4 500
6002	4 550
2001	4 600
4004	4 650
6004	4 900
5007	5 000
6007	5 150
7002	5 250

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -43 879 500

SUM

BORETTSINNSKUDD **-43 879 500**

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-227 844
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-227 844
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	232 452
------------	---------

SUM KOSTNADER	232 452
----------------------	----------------

SUM

ENERGIAVREGNING	4 608
------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 879 500
-----------------	------------

Pantelån	53 054 751
----------	------------

Beregnete IN- forpliktelser	38 086 877
--------------------------------	------------

TOTALT	135 021 128
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	135 065 000
-----------	-------------

Tomt	11 200 000
------	------------

TOTALT	146 265 000
---------------	--------------------

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3744/4293 deler av Stålverket Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Stålverket Eierseksjonssameie som for fjoråret utgjør kr.188 508.

Selskapets andel i Stålverket Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Stålverket Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annenn informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- 4 styremøter (Video når ikke det har vært mulig å samles)
- 2 møter med OBOS i året (Budsjettmøte og regnskapsmøte på Teams)

- Generell informasjon til beboerne via facebook og andre relevante kanaler (Vibbo, oppslagstavle osv)
- Samarbeid med barnehagen
- Nøkkelbestilling
- Postkasseskilt og navn på ringeklokke
- Organiseringen av dugnad (Vår og Høst) og felles grilling etter dugnad

- Oppfølging av økonomi og godkjenning av innkomne fakturaer

- Samarbeid med OBOS-nøkler og oppfølging av elektroniske nøkler for nye og gamle eiere
- Samarbeid med Securitas ved utløst brannalarm
- Samarbeid med kommunen vedr. snørydding og feilparkeringer etter overtakelse av vei og gatetun
- Samarbeid med bydelsoverlegen, veidekke og andre vedr. bråk, og vibrasjoner fra byggeplassene i nærområdet
- Møtevirksomhet i forbindelse med ny byggeplass og rivning av lagerhall

- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av heis
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av garasjeport
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av ventilasjonsanlegg
- Oppfølging og bestilling av reparasjon/service av varmeanlegg
- Oppfølging og kommunikasjon med vaskefirma
- Oppfølging og kommunikasjon med vaktmester
- Oppfølging av serviceavtale for brannluker

- Kontakt med Mer og OneCo for service og feilmeldinger på elbilanlegg
- Kontakt med ICE i forbindelse med mobilantenne på taket

- Oppfølging av klagesak i forbindelse med gulv bytting av gulv i 7. etg (oppgang A)
- Koordinering av ny overflatebehandling av gulv i alle etasjer pga. feil overflatebehandling da bygget var nytt
- Koordinering med Norsk Brannvern
- Oppfølging og behandling av innkomne klagesaker

**Styret**

Styret har e-post stalverksparken@styrerommet.no. Se Stålverksparken Borettslags hjemmeside på www.staalverksparken.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Rene Bygårder AS for vaktmestertjenester og Rene Trapper AS for renhold.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via styret, og sendes rekommandert i posten rett til andelseier. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648137. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



STÅLVERKET EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 912 042 766, KUNDENR. 679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	892 392	889 101	892 000	1 195 000
Ladepunkt		18 405	5 008	0	0
Andre inntekter	3	35 291	3 546	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		946 088	897 655	892 000	1 195 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 384	-2 961	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-24 000	-21 000	-24 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-5 875	-10 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-46 600	-45 465	-50 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-18 520	-5 040	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-58 668	-388 061	-123 000	-115 000
Forsikringer		-136 858	-128 476	-140 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-334 092	-358 686	-345 000	-363 000
Energi/fyring		-211 143	-100 068	-130 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-48 435	-40 488	-27 000	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-888 575	-1 096 119	-858 000	-1 011 000
DRIFTSRESULTAT		57 513	-198 464	34 000	184 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	492	0	0
Finanskostnader		0	-117	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	375	0	0
ÅRSRESULTAT		57 513	-198 089	34 000	184 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-198 089		
Til opptjent egenkapital		57 513	0		



STÅLVERKET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 912 042 766, KUNDENR. 679

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Energiavregning	11	173 071	0
Driftskonto OBOS-banken		146 101	300 448
SUM OMLØPSMIDLER		319 173	300 448
<hr/>			
SUM EIENDELER		319 173	300 448
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		169 452	111 939
SUM EGENKAPITAL		169 452	111 939
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 720	67 302
Energiavregning		0	76 410
Annen kortsiktig gjeld		0	44 796
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 720	188 509
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		319 173	300 448



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.03.2022
Styret i Stålverket Eierseksjonssameie

Line Skute Bråten

Trine Justad Hofseth

Peder Berg Larsen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader seksjon 1	713 460
Felleskostnader seksjon 2	115 932
Parkering til seksjon 1	59 400
Parkering til seksjon 2	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	892 392

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie antenneplass	29 398
Diverse	5 893
SUM ANDRE INNETEKTER	35 291

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 384

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 24 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 520
SUM KONSULENTHONORAR	-18 520

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 084
Drift/vedlikehold VVS	-26 390
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 648
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 196
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 668

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 476
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-334 092

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 133
Vakthold	-13 856
Andre kontorkostnader	-9 375
Bank- og kortgebyr	-2 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 435



NOTE: 11

ENERGIAVREGNING 2021

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) seksjon 1	-232 452
Forskuddsinnbetalinger (a konto) seksjon 2	-69 660
SUM INNETEKTER	-302 112

KOSTNADER

Administrasjon	30 206
Fjernvarme	444 979
SUM KOSTNADER	475 184

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING 173 071

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Vedtekter for Stålverket Eierseksjonssameie org. nr. 912 042 766

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 14.05.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 09.04.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Stålverket Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen av 25.3.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 1 samleseksjon for 44 boliger og 1 næringsseksjon(barnehage) på eiendommen gnr. 129, bnr.101 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken fordeler seg slik;

Seksjon 1, Stålverksparken borettslag	3744/4293
Seksjon 2, Barnehage	549/4293

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Næringsseksjonen skal brukes til barnehage.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ethvert eierskifte og enhver utleie knyttet til næringsseksjonen skal godkjennes av styret i sameiet.



(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiener, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Hverken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er eierseksjonssameiet som eier utearealet på Gnr 129 Bnr 101, og er seksjonert som fellesareal. Boligseksjonen gis eksklusiv bruksrett til den delen av utearealet som ligger mot eiendommens sørøstside. Næringsseksjonen gis eksklusiv bruksrett i barnehagens åpningstid til den inngjerdede delen av utearealet mot nordvest, som ligger i tilknytning til næringsseksjonen. Utenom barnehagens åpningstid og på dager hvor barnehagen er stengt, har sameierne i eierseksjonssameiet felles bruksrett til arealet.



Eierseksjonssameiet har drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsansvaret på alt utearealet, men næringsseksjonen har det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for uteboder, lekeapparater og annet fastmontert utstyr. Likeledes har næringsseksjonen ansvar for gjerdet som omslutter utearealet mot nordvest.

Bruken av fellesarealene skal under enhver omstendighet ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere og brukere av eiendommen.

Så lenge det drives barnehage i næringsseksjonen kan denne bestemmelsen ikke endres. Bestemmelsen kan ikke endres ved flertallsvedtak i sameiet.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Virksomheten i næringsseksjonen skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Kjøreareal og øvrig areal i garasjen er fellesareal. Alle kostnader til drift- og vedlikehold av garasjeanlegget (strøm, garasjeport, renhold med mer), skal fordeles med et likt beløp pr parkeringsplass, og betales av bruksrettshaverne til garasjeplass. Seksjon 1, disponerer 33 plasser og betaler dermed 33/35 av disse kostnadene, mens seksjon 2, disponerer 2 plasser og betaler 2/35 av disse kostnadene

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.



(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere



seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Stålverket eierseksjonssameie har etablert avdelingsregnskap for å sikre en korrekt fordeling av kostnadene mellom de to seksjonene.

Boligseksjonen bærer alene drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til heisene i bygget.

Kostnader til vedlikehold, drift og utskifting av uteboder, lekeapparater og annet fastmontert utstyr innenfor utearealet som ligger i tilknytning til barnehagen bæres av næringsseksjonen alene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør tilstrebes at begge seksjonene er representert i styret

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll



(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.



(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring. Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjonen, må dekkes av den enkelte sameier.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Line Skute Bråten	Solbergliveien 119
Styremedlem	Peder Berg Larsen	Stålverkskroken 14 A

Som styremedlemmer foreslås:

Styremedlem	Sverre Kjelstrup Nymo	Stålverkskroken 14 A
Styremedlem	Lars Bagstevold Smeby	Stålverkskroken 14 B

B. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem	Ali Mesbahi Amrani	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Anne Marie Dyrud	Stålverkskroken 14 A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leder	Line Skute Bråten	Solbergliveien 119
Styremedlem	Lars Bagstevold Smedby	Stålverkskroken 14 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styremedlem	Sverre Kjelstrup Nymo	Stålverkskroken 14 A
-------------	-----------------------	----------------------

D. Som valgkomité foreslås:

Ingun Andersen	Stålverkskroken 14 B
Trude Elling	Stålverkskroken 14 A

Dato...02.06.2022..... I valgkomiteen for Stålverksparken Borettslag

Ingun Andersen	Stålverkskroken 14 B
Trude Elling	Stålverkskroken 14 A



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 15.06.22

Selskapsnummer: 678 **Selskapsnavn:** Stålverksparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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