



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 774 217	8 213 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 774 217</b>	<b>8 213 824</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	76 447
Annen driftskostnad		2 149 378	1 496 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 229 248</b>	<b>1 573 313</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 544 969</b>	<b>6 640 510</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 007	4 049
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 007</b>	<b>4 049</b>
Annen finanskostnad		2 189 711	1 329 982
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 189 711</b>	<b>1 329 982</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 181 704</b>	<b>-1 325 933</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 363 265	5 314 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		146 452 839	146 412 779
Sum varige driftsmidler		146 452 839	146 412 779
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		67 712	47 408
Sum finansielle anleggsmidler		67 712	47 408
Sum anleggsmidler		146 520 551	146 460 187
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		244 767	86 972
Sum fordringer		244 767	86 972
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		442 730	805 514
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		442 730	805 514
Sum omløpsmidler		687 497	892 486
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 208 047</b>	<b>147 352 672</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		220 000	220 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>220 000</b>	<b>220 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		62 552 923	55 189 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 552 923</b>	<b>55 189 658</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>62 772 923</b>	<b>55 409 658</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 213 836	47 926 169
Øvrig langsiktig gjeld		43 945 542	43 926 672
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 159 378</b>	<b>91 852 841</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 159 378</b>	<b>91 852 841</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		240 310	9 980
Leverandørgjeld		35 436	14 883
Annen kortsiktig gjeld			65 311
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>275 746</b>	<b>90 174</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 435 124</b>	<b>91 943 014</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 208 047</b>	<b>147 352 672</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483257

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 911 845 377  
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 774 217	8 213 824
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 774 217</b>	<b>8 213 824</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	76 447
Annen driftskostnad		2 149 378	1 496 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 229 248</b>	<b>1 573 313</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 544 969</b>	<b>6 640 510</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 007	4 049
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 007</b>	<b>4 049</b>
Annen finanskostnad		2 189 711	1 329 982
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 189 711</b>	<b>1 329 982</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 181 704</b>	<b>-1 325 933</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 363 265	5 314 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>



Organisasjonsnr: 911 845 377  
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

146 452 839

146 412 779

Sum varige driftsmidler

146 452 839

146 412 779

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

67 712

47 408

Sum finansielle

anleggsmidler

67 712

47 408

Sum anleggsmidler

146 520 551

146 460 187

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

244 767

86 972

Sum fordringer

244 767

86 972

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

442 730

805 514

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

442 730

805 514

Sum omløpsmidler

687 497

892 486

**SUM EIENDELER**

**147 208 047**

**147 352 672**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

220 000

220 000

Sum innskutt egenkapital

220 000

220 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	62 552 923	55 189 658
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>62 552 923</b>	<b>55 189 658</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>62 772 923</b>	<b>55 409 658</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 213 836	47 926 169
Øvrig langsiktig gjeld	43 945 542	43 926 672
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>84 159 378</b>	<b>91 852 841</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>84 159 378</b>	<b>91 852 841</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	240 310	9 980
Leverandørgjeld	35 436	14 883
Annen kortsiktig gjeld		65 311
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>275 746</b>	<b>90 174</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>84 435 124</b>	<b>91 943 014</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>147 208 047</b>	<b>147 352 672</b>



Organisasjonsnr: 911 845 377  
STÅLVERKSPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 678

Stålverksparken Borettslag



## 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:

28. mai 2024 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Vedlikeholdsplan
8. Innkomne forslag: Ny TV- og internettavtale
9. Innkomne forslag: Utbedring av setningsskader
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Stålverksparken Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i fysisk møte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 75 000.



Sak 7

## Innkomne forslag: Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere bedt styret utarbeide en vedlikeholdsplan for bygget. Stålverket eierseksjonssameie har, sammen med OBOS-prosjekt, samarbeidet om et utkast til en vedlikeholdsplan.

Befaring og tilstandsvurdering av bygget ble gjort av Atle Johnsrud, Prosjekt- og byggeleder i OBOS-prosjekt, sammen med styret i borettslaget og sameiet.

Vinteren 2023-2024 ble forslag til vedlikeholdsplan levert til sameiet sitt datasystem (styrerrommet.no). Tilstandsvurdering bør gjentas årlig av styret og dokumenteres i verktøyet som er brukt til vedlikeholdsplanen nå.

Ved å bruke dette systemet mer aktivt kan vedlikeholdsplanen bli et dynamisk verktøy styret kan bruke til å planlegge fremtidig vedlikehold på en mer systematisk måte.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne utkastet til vedlikeholdsplan og fortsette å føre tilstandsvurderinger i det samme systemet slik at det blir et nyttig verktøy som kan sikre god dokumentasjon, for fremtidig vedlikeholdsarbeid i borettslaget og sameiet.

### Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplan og forslag til fremtidig utbedring godkjennes, med forbehold om at andre akutte saker kan dukke opp og må prioriteres foran foreløpig oppsatt plan.

### Vedlegg

2. vedlikeholdsplan\_forslag\_2024.pdf

Sak 8

## Innkomne forslag: Ny TV- og internettavtale

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I dag betaler hver andelseier i underkant av 600 kroner i måneden for TV og internett gjennom felleskostnadene.

Alle ønsker internett, men kun halvparten ønsker lineær-TV. Av dem som ønsker lineær-TV er også behovet ulikt. Noen ønsker mange kanaler, mens andre kun har behov for noen få.

Styret forslår derfor å inngå en ny avtale med GlobalConnect.

Alle andeler vil da få en internettlinje på 1000/1000 Mbps til 199,- i måneden. De som ønsker lineær-TV kan velge mellom pakker fra RiksTV, Allente og Strim til rabatterte priser (se vedlegg).

### Styrets innstilling



Styrets innstilling er å inngå avtale med GlobalConnect.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å inngå avtale med GlobalConnect.

#### Vedlegg

3. forslag\_genfors\_globalconnect\_vedlegg.pdf

#### Sak 9

### Innkommne forslag: Utbedring av setningsskader

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uteplassen foran bygget har setningsskader som må utbedres. Skadene har blitt gradvis forverret over tid og det har i vinter begynt å komme vann inn i enkelte boder i kjelleren, pga. feil helling og vann som renner inn mot bygget istedenfor vekk fra bygget.

Styret har vært i kontakt med forsikringselskapet for å kartlegge dette og hatt befaring med en takstmann, som har utarbeidet en skaderapport.

Styret har parallelt med dette hatt møter med en advokat for å diskutere skadesaken og hvilke muligheter vi har. Ettersom dokumentasjonen fra tidligere utbedringer og garantisaker er for dårlig må denne skaden utbedres på sameiets regning. Etter at utbedringen er utført må det gjøres en ny juridisk vurdering ut i fra rapport fra utførende selskap.

Styret har gjennomført befaringer med ulike relevante selskap (3 stk hittil) og bedt om tilbud på utbedringen. Takstmann anslo skaden til å koste ca. 500.000 kr. Foreløpige mottatte tilbud viser seg å ligge på ca. det dobbelte av dette da dette er en komplisert og vanskelig sak (i følge de som har vært på befaring).

Styrets innstilling er at skadene i uteplassen må utbedres (helst) i løpet av året, da disse skadene forsinkes annet planlagt vedlikehold som feks. fasadevask. Først anslått sum har sameiet på konto, men tilbudene vi har fått ligger på mer enn hva borettslaget og sameiet har tilgjengelig i dag. For å beholde likviditeten i sameiet ønsker styret å se på mulighetene til å ta opp et lån for å dekke deler av summen og samtidig beholde den gode likviditeten.

Vi ber derfor om generalforsamlingens samtykke til at borettslaget via sameiet kan ta opp et lån for å dekke kostnadene.

#### Forslag til vedtak

Styret kan via sameiet ta opp et lån for å dekke kostnadene med utbedring av setningsskadene.

#### Sak 10

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Mari Solstad

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Vegard Stensrud

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marie Dyrud

Valgkomiteens innstilling

- Jessica Priscilia Espinoza Dominguez

Valgkomiteens innstilling

- Øyvind Fiskum

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ingun Andersen

Valgkomiteens innstilling

- Kjersti Johnsen

Valgkomiteens innstilling

- Sanna Sivertsen

Valgkomiteens innstilling

Sak 11

## 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:

- Line Skute Bråten



Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Georg Oppegård

Valgkomiteens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Line Skute Bråten	Solbergliveien 119
Styremedlem	Georg Oppegård	Stålverkskroken 14 A
Styremedlem	Lars Bagstevold Smeby	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Anne Marie Dyrud	Stålverkskroken 14 B
Varamedlem	Jessica Priscila Espinoza Dominguez	Stålverkskroken 14 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Line Skute Bråten Solbergliveien 119

#### Varadelegert

Vjosa Maxhuni Stålverkskroken 14 B

### Valgkomiteen

Kjersti Johnsen Stålverkskroken 14 A  
Mari Solstad Stålverkskroken 14 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [stalverksparken@styrerrommet.no](mailto:stalverksparken@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**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

Gårds- og bruksnummer:

129      101

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**STÅLVERKET EIERSEKSJONSSAMEIE**

Borettslaget er medeier i sameiet Stålverket Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 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.



## Styrets arbeid

- 5 styremøter (Video når ikke det har vært mulig å samles)
- 2 møter med OBOS i året (Budsjettmøte og regnskapsmøte på Teams)
- Planlegging og gjennomføring av generalforsamling/årsmøte
- Samarbeid med barnehagen
- Nøkkelbestilling
- Postkasseskilt og navn på ringeklokke
- Organiseringen av dugnad (Vår og Høst) og felles grilling etter dugnad
- Generell informasjon til beboerne via facebook og andre relevante kanaler (Vibbo, oppslagstavle osv)
- 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
- Kommunikasjon 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.
- Kontakt med meglere vedr. salg og godkjenning av nye eiere.
- Planlegging og utredning av setningsskader på uteplass, møter og befaring med takstmann og forsikringsselskap.
- Gjennomføring av befaringer med ulike firma for utarbeidelse av tilbud for utbedring av setningsskader. Gjennomført 4 befaringer og møter.
- Ferdigstillelse av løsning fra OBOS-prosjekt for vedlikeholdsplan. Befaring og møtevirksomhet i forbindelse med dette.
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan ut ifra vurderinger gjort av obos-prosjekt ved levering av vedlikeholdsplan i styrerommet.
- Oppfølging og behandling av innkomne klagesaker og forslag fra beboere
- Oppfølging av div forsikringssaker i borettslaget
- Utbedring av lamper og tilhørende kabler i tak, i garasje.
- Bytte av samtlige pulverapparat i borettslaget og koordinering med Norsk Brannvern i forbindelse med dette.
- Innhenting av tilbud for vedlikeholdsspyling av avløpsrør etter tett avløpsrør og vannskade i leilighet i 2. etg.
- Kartlegging av behov for TV+ internett i borettslaget. Innhenting av tilbud for ny avtale.
- Annet forefallende arbeid



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlige avvik

Felleskostnader for garasje (fra brl til sameiet) er ført under drift og vedlikehold garasje. Kan se ut som vi har brukt penger på vedlikehold av garasjen når dette gjøres i sameiet.

Brannsikring, nesten 50.000 i avvik pga. bytte av pulverapparater som vi ikke hadde regnet med

Ventilasjon; mer enn budsjettet pga. vi har hatt to filterbytter. Sannsynlig pga. riving av lagerhall og mer støv enn tidligere.

Når det gjelder avviket i budsjettet på innkrevde felleskostnader så skyldes dette rett og slett en feil i budsjetteringen.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Det er en stor forskjell fra i fjor når borettslaget omtrent hadde det dobbelte i disponible midler. Dette skyldes at borettslaget betalte mer til sameiet i 2023 grunnet et forventet kostnadsbilde som var mye høyere. Innbetalingene til sameiet ble redusert mot slutten av året ettersom kostnadene ble lavere enn forventet. De disponible midlene finnes dermed i sameiet som et positivt resultat der.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stålverksparken Borettslag.

### Lån

Stålverksparken Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,79%. Selskapet har også hatt et lån til, men siste avdrag på dette betales i april 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 95 940. Dette er en økning på kroner 4830 fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Stålverksparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stålverksparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon  
Årsrapport 2023.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>802 312</b>	<b>666 710</b>	<b>802 312</b>	<b>411 750</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 363 265	5 314 577	706 760	670 568
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-588 731	-780 451	-121 000	-600 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-7 123 602	-4 548 131	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 434	-236	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-40 060	-50 157	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-390 562</b>	<b>135 602</b>	<b>585 760</b>	<b>70 568</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>411 751</b>	<b>802 312</b>	<b>1 388 072</b>	<b>482 319</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	687 497	892 486		
Kortsiktig gjeld	-275 746	-90 174		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>411 751</b>	<b>802 312</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 777 643	1 910 433	2 570 796	2 952 372
Innkrevde felleskostnader	2	1 842 940	1 752 992	2 105 204	1 817 628
Andre inntekter	3	30 032	2 268	3 000	3 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 650 615</b>	<b>3 665 693</b>	<b>4 679 000</b>	<b>4 773 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 447	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-70 000	-67 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-7 750	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 110	-87 440	-92 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-6 125	-6 516	-8 000	-15 000
Kontingenter		-8 800	-8 800	-8 800	-8 800
Drift og vedlikehold	8	-337 595	-195 276	-256 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-76 551	-36 294	0	0
Kostnader sameie	20	-1 087 282	-663 303	-977 440	-841 632
Energi/fyring		0	-23 659	-38 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-281 963	-260 831	-275 000	-310 000
Andre driftskostnader	10	-249 078	-206 997	-249 000	-283 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 229 248</b>	<b>-1 573 313</b>	<b>-1 994 240</b>	<b>-1 902 432</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 421 367</b>	<b>2 092 379</b>	<b>2 684 760</b>	<b>2 870 568</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 123 602	4 548 131	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 544 969</b>	<b>6 640 510</b>	<b>2 684 760</b>	<b>2 870 568</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 007	4 049	0	0
Finanskostnader	12	-2 189 711	-1 329 982	-1 978 000	-2 200 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 181 704</b>	<b>-1 325 933</b>	<b>-1 978 000</b>	<b>-2 200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 363 265</b>	<b>5 314 577</b>	<b>706 760</b>	<b>670 568</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 363 265	5 314 577		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	135 065 000	135 065 000
Tomt		11 200 000	11 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	187 839	147 779
Miljøbankkonto, øremerket		67 712	47 408
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>146 520 551</b>	<b>146 460 187</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		73 373	67 188
Andre kortsiktige fordringer	14	9 561	19 784
Energiavregning	18	161 833	0
Driftskonto OBOS-banken		413 360	430 501
Sparekonto OBOS-banken		29 371	375 013
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>687 497</b>	<b>892 486</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 208 047</b>	<b>147 352 672</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 5 000		220 000	220 000
Annen egenkapital	15	62 552 923	55 189 658
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>62 772 923</b>	<b>55 409 658</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	40 213 836	47 926 169
Borettsinnskudd	17	43 879 500	43 879 500
Avsetning bomiljøtiltak		66 042	47 172
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>84 159 378</b>	<b>91 852 841</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		35 436	14 883
Påløpte renter		193 765	9 980
Påløpte avdrag		46 545	0
Energiavregning	18	0	60 373
Annen kortsiktig gjeld		0	4 938
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>275 746</b>	<b>90 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 208 047</b>	<b>147 352 672</b>
	19	146 265 000	146 265 000



11

Stålverksparken Borettslag

Pantstillelse

Garantiansvar

20

165 450

149 720

Oslo, 10.04.2024

Styret i Stålverksparken Borettslag

Line Skute Bråten /s/

Georg Oppegård /s/

Lars Bagstevold Smeby /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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. 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	1 707 048
Kapitalkostnader IN lån II	611 318
Eiendomsskatt	76 492
Garasjeleie	59 400
Kapitalkostnader på IN-lån	2 048 692
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	116 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 388
Overført til kapitalkostnader	-2 777 643
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 842 940</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Diverse innbetalinger Stålverket	28 816
Portåpner	1 216
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>30 032</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 829, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 125</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 851
Drift/vedlikehold elektro	-12 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 873
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 386
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 260
Kostnader dugnader	-3 275
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-337 595</b>

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

Eiendomsskatt	-76 551
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-76 551</b>

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

Container	-4 520
Lyspærer og sikringer	-3 309
Vaktmestertjenester	-99 143
Renhold ved firmaer	-87 060
Snørydding	-39 889
Andre fremmede tjenester	-7 644
Andre kostnader tillitsvalgte	-829
Andre kontorkostnader	-1 373
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-2 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-249 078</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 215
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 792
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 007</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 164 937
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 975
Andre rentekostnader	-799
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 189 711</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2014	135 065 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>135 065 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.129/bnr.101

Bygningene er ikke avskrevet.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	9 561
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 561</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 543 477
Egenkapital fra IN tidligere år	49 302 855
Egenkapital fra IN 2023	7 123 602
Reduksjon EK fra IN	-8 417 011
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>62 552 923</b>

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-87 759 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	40 629 040	
Nedbetalt i år, IN	7 104 470	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-40 025 490

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-14 626 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 156 476	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	588 731	
Nedbetalt tidligere, IN	8 673 815	
Nedbetalt i år, IN	19 132	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-188 346
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-40 213 836</b>

**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. Estimert 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
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024</b>	
7003		100
3001		250
2008		300
2002		1 350
3003		1 450
2006, 4002		1 500
3006, 6003		1 650
4006		1 700
4007, 5008		1 750
5006		1 900
4008, 5001		1 950
6008		2 150
2004, 2005, 5002		2 250
3004		2 350
2001, 4004		2 400
6004		2 550
5007		2 600
6007		2 700
<b>NOTE: 17</b>		
<b>BORETTSINNSKUDD</b>		
Opprinnelig 2014		-43 879 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-43 879 500</b>
<b>NOTE: 18</b>		
<b>ENERGIAVREGNING</b>		
<b>INNTEKTER</b>		
Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-626 273
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>-626 273</b>
<b>KOSTNADER</b>		
Administrasjon		18 222
Fjernvarme		769 883
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>788 105</b>
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>161 833</b>

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: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 879 500
Pantelån	40 213 836
Påløpte avdrag	46 545
Beregnete IN-forpliktelser	48 009 446
<b>TOTALT</b>	<b>132 149 327</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	135 065 000
Tomt	11 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>146 265 000</b>

**NOTE: 20****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. 165 450.

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.



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.05 og 20.11** 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 374 449	892 392	1 128 000	1 150 000
Ladeinntekter EL-bil		22 693	19 109	20 000	20 000
Andre inntekter	3	87 862	2 268	2 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 485 004</b>	<b>913 769</b>	<b>1 150 000</b>	<b>1 210 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 948	-3 525	0	-5 000
Styrehonorar	5	-28 000	-25 000	-28 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-8 213	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-49 675	-47 765	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar	7	-63 256	-17 582	-8 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-145 689	-32 770	-78 000	-545 000
Forsikringer		-161 188	-146 635	-160 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-390 923	-334 327	-424 000	-441 000
Energi/fyring		-223 943	-207 338	-350 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-31 079	-43 763	-42 000	-45 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 106 358</b>	<b>-866 918</b>	<b>-1 149 000</b>	<b>-1 566 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>378 647</b>	<b>46 851</b>	<b>1 000</b>	<b>-356 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 470	120	0	0
Finanskostnader	12	-204	-1 036	-1 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 266</b>	<b>-916</b>	<b>-1 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>380 913</b>	<b>45 935</b>	<b>0</b>	<b>-357 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		380 913	45 935		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 898	7 009
Andre kortsiktige fordringer		0	68 998
Energiavregning	13	23 372	162 040
Driftskonto OBOS-banken		780 046	142 789
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>810 316</b>	<b>380 836</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>810 316</b>	<b>380 836</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		596 299	215 387
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>596 299</b>	<b>215 387</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	18 471
Leverandørgjeld		214 016	146 979
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>214 016</b>	<b>165 450</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>810 316</b>	<b>380 836</b>



22

Stålverket Eierseksjonssameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.03.2024

Styret i Stålverket Eierseksjonssameie

Line Skute Bråten /s/

Trine Justad Hofseth /s/

Georg Oppegård /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader seksjon 1	1 128 141
Felleskostnader seksjon 2	183 308
Parkering til seksjon 1	59 400
Parkering til seksjon 2	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 374 449</b>

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

Ice - antenneleie og strøm, 2022 og 2023	87 862
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>87 862</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 948
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 948</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 28 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

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

OBOS Prosjekt AS	-45 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 756
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-63 256</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-55 270
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 098
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 446
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-145 689</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-249 840
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-390 923</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 260
Kontor- og datarekvisita	-10 750
Bank- og kortgebyr	-2 069
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 079</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 470
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 470</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-204
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-204</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-400 212
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-400 212</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Administrasjon	32 417
----------------	--------

Fjernvarme	391 170
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>423 586</b>
----------------------	----------------

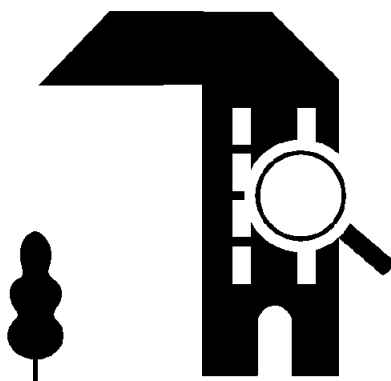
Uoppgjorte avregninger	-3
------------------------	----

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>23 372</b>
----------------------------	---------------

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.



# Vedlikeholdsplan

Stålverket Eierseksjonssameie

BYGNING UTVENDIG

## Vegger og fasader

- Redusert

### Fasader med overflater av luftet pussystem, komposittkledning og malt trekledning

For det meste består fasader av luftet pussystem, STO eller lignende. Fasader fremstår som hele med kun mindre skader som avskalling og riss. Flatene har behov for rengjøring. Grønnalger og smuss vil føre til skader over tid og det anbefales å rengjøre regelmessig med rent vann.

Overflater av komposittkledning fremstår i god stand uten behov for tiltak i denne vedlikeholdsperioden.

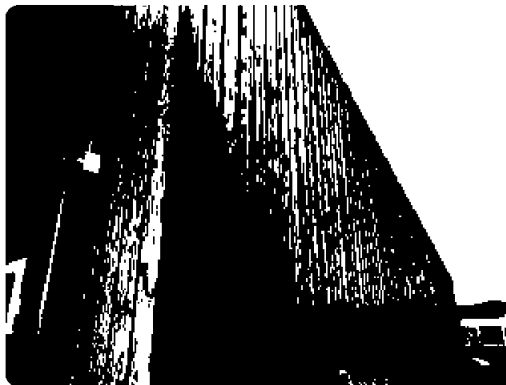
Fasader på inntrukket toppetasje er kledd med malt, stående falset trekledning. Kledningen er utsatt for værslitasje og det er behov for overflatebehandling. Normalt intervall for overflatebehandling er 6-12 år avhengig av fabrikantens anbefaling.

### Grunnmur

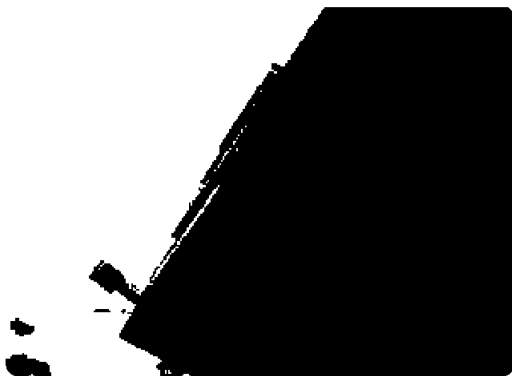
Grunnmur av plassen betong, isolert utvendig. Innvendig er grunnmur støvbundet/malt. Skader ble ikke registrert ved befarings.



Pussede overflater har behov for rengjøring



Behov for overflatebehandling



Grønnalger og smuss vil føre til skader  
Vedlegg 2



Trekledning er utsatt for værpåkjenninger  
35 av 78 vedlikeholdsplan\_forslag\_2024.pdf



Begynnende råte i kledning på takterrasse



Skitten fasade

BYGNING UTVENDIG

## Vinduer, dører og porter

- God

### Vinduer og balkongdører

Karmer og ramme med kjerne av treverk, utvendig beslått med aluminium.

Enkelte vinduer og balkongdører ble funksjonstestet ved befaring. Noen av dørene har behov for justering, men det er ingen kjente skader eller defekter.

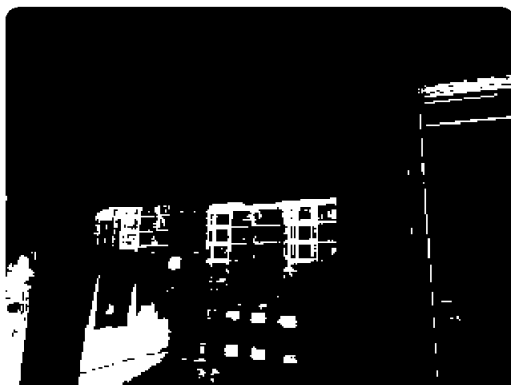
Vinduer fremstår i god stand. Eventuelle skader utbedres lokalt.

Normalt intervall for utskifting av vinduer og balkongdører er 30-50 år. Smøring og justering vil forlenge brukstiden.

Vinduer i oppganger har karm og ramme av aluminium og to-lags glass. Skader og defekter ble ikke avdekket ved befaring.

### Ytterdører

Karm og ramme av aluminium med felt av glass. Ingen kjente skader. Regelmessig vedlikehold som smøring av hengsler og bevegelige deler vil forlenge brukstiden.



Vinduer med aluminiumsbelagt utside

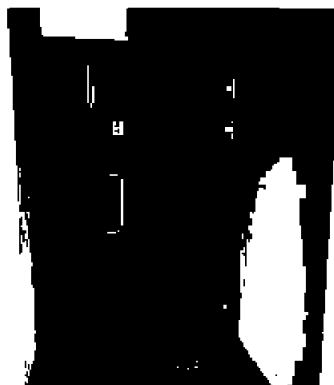


Juster vinduer og balkongdører før følgeskader oppstår



Dørautomatikk på ytterdører har behov for regelmessig service

418



Solide ytterdører med lang gjenværende brukstid

BYGNING UTVENDIG

## Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetrårn

- Redusert

### Balkonger

Plate av betong opplagt på braketter. Rekkverk av eloksert aluminium, glass og komposittpaneler.

Befarte balkonger var belagt med tremmegulv og betong var ikke synlig. Groing på dekkekant og bar betong vil kunne føre til betongskader og rutine for regelmessig rengjøring under tremmegulv bør etableres. Normalt intervall er 5-10 år.

### Terrasser

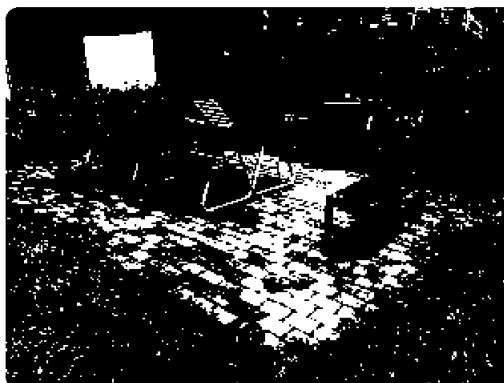
Markterrasser med belegningsstein av betong. Ugress og jord i fuger må fjernes.

Utenfor oppgang A er det terrasse og pergola med materialer av cu.impregnerte materialer.

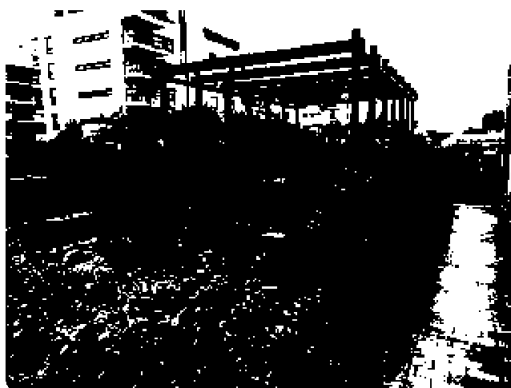
Kant i bed mot fordrøyningsbasseng bør sikres mot fall.



Aluminium, glass og komposittpaneler



Ugress vil skape ujevnheter i områder med belegningsstein



Terrasse med pergola. Kant mot fordrøyningsbasseng bør sikres



Behov for oppretting av trapper



BYGNING UTVENDIG

## Tak, torg og takterrasser

- God

### Hovedtak

Flatt, rettvendt kompakttak med fall til innvendig nedløpsrør.

Taket er tekket med belegg av bitumen, trolig av type Derbigum. Det var kraftig nedbør på befaringsdagen og fall til sluk fungerte som forutsatt. Enkelte områder ble det registrert noe stående vann under 1 cm.

### Balkongtak

Utkraget betong belagt med belegg av asfalt/bitumen og fall mot dekkekant.

### Takterrasser

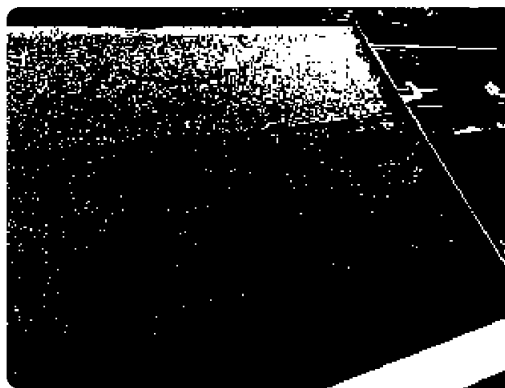
Toppetasje er inntrukket, og terrasse er tak for underliggende leilighet. Terrassene er utført med konstruksjon av rettvendt kompakttak, tekket med belegg av bitumen. Gulv på takterrasser er av cu. impregnerte materialer. Normal brukstid for takking er 25-35 år.

### Torg og tak under terreng

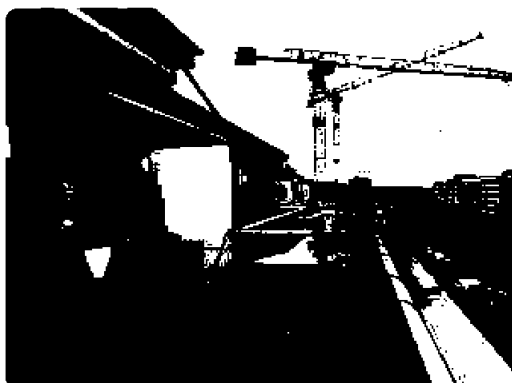
Grytetekking på betong over parkeringskjeller. Det er stedvise lekkasjer, men disse er i hovedsak lokalisert til gjennomføringer.



Fall til renne og innvendig nedløp



Tekking på balkongtak



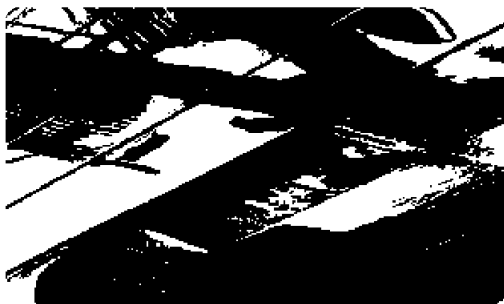
Takterrasser med trekledning på rekkverk



Grytetecking under torg



Noe stående vann på tak



Sluk på takterrasse må renses regelmessig



BYGNING UTVENDIG

## Takluker, overlys og takvinduer

- God

### Takluker

Enkelt tilkomst til tak via dør fra teknisk rom.

### Overlys

Ikke aktuelt.

### Takvinduer

Ikke aktuelt.

BYGNING INNENDIG

## Overflater (vegger, himlinger og gulv)

- Redusert

### Inngangspartier og trapperom

Gulv er belagt med belegg av vinyl. Vegger av malt mur/betong og gips. Himlinger med pofilsystem.

Overflater i oppganger og korridorer fremstår uten vesentlige skader, foruten enkelte sår i systemhimlinger og vegger. I begge oppganger er det rennemerker som fremstår som skjemmende.

### Bodarealer

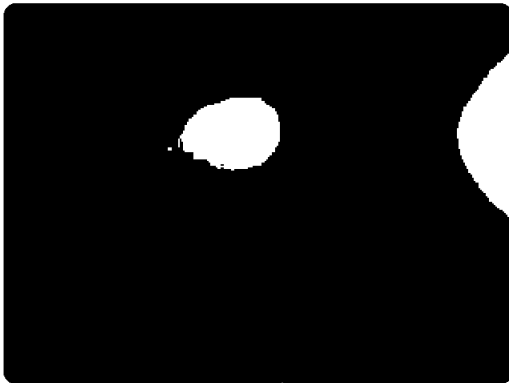
Gulv med overflater av ubehandlet betong. Vegger og himlinger av støvbundet betong/mur.

### Tekniske rom

Gulv belagt med belegg av vinyl. Støvbundne vegger og himlinger. Overflater har behov for reparasjoner og rengjøring.

### Fellesgarasjer

Garasjedekke av betong. Vegger støvbundet betong, himlinger med isolasjonssystem og støvbundet betong. Overflater fremstår i god stand med få tegn til fuktskader.



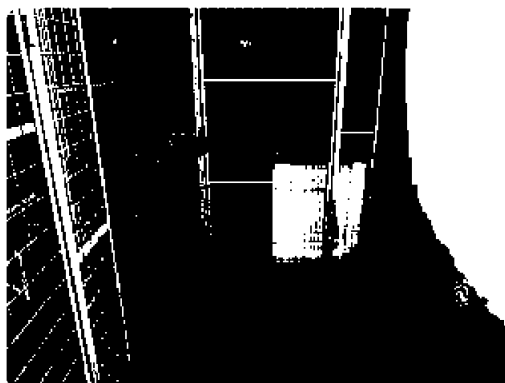
Hakk, sår og rennemerker i oppganger fremstår som skjemmende



Behov for rengjøring og utbedringer



Synlige skader ble ikke registret ved befarings



Overflater i bodarealer fremstår i god stand

BYGNING INNVENDIG

## Innvendige trapper

- God

### Trapper og repos

Trapper av prefabrikkerte betongelementer belagt med vinylbelegg på trinn, ellers malte betongoverflater.

Rekkverk av lakkert stål og tosidig håndløper av stål.

Kontrastmerking av trappeneser er utført med vinkellist av vinyl.



Trappe er i god stand



Behov for rengjøring



Løst belegg ved returgelender



Hvitmalt underside



BYGNING INNVEDIG

## Skadedyr

- God

### Skadedyr

Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende og skadedyrbekjempelse iverksettes ved behov.

### Krypkjeller

Ikke aktuelt.

Lagring av organisk materiale direkte på betong mot grunnen bør unngås.

WVS

## Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

- God

### Varme-/fjernvarmeanlegg

Felles anlegg fra fjernvarme.

Fjernvarme leveres av Hafslund Oslo Celsio AS.

Kundesentral er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicrutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.

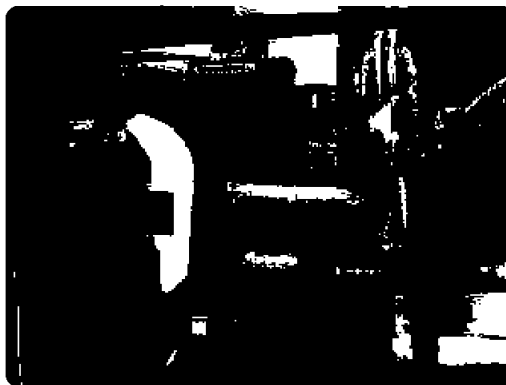
Elektrisk varme i våtrom.

### Snøsmeltesystemer

Med dette menes varmekabel i takrenne, nedløpsrør, på tak, trapper, ramper, veier og lignende. Etableres ved behov.



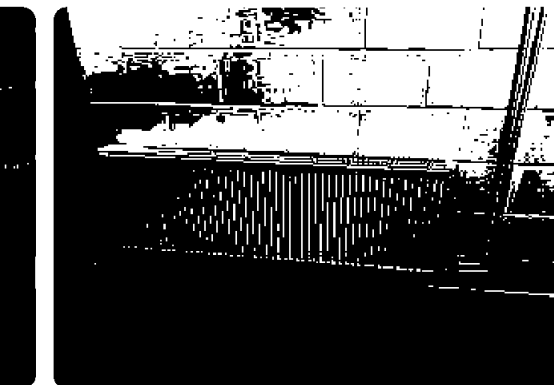
Varmeveksler i ventilasjon



Fjernvarmesentral



Vedlegg 2



48 av 78

vedlikeholdsplan\_forslag\_2024.pdf



Kundesentral i teknisk rom

Konvektor i fellesareal

WVS

## Rør for vann, avløp og takvann

- God

### Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Kart fra underoslo.no viser trase for ledninger. Bunnledninger ligger lett tilgjengelig i kjeller.

### Vann- og avløpsrør og takvannsledning inne i bygninger

Vannrør av kobber og PEX. Avløpsrør av jern og plast. Innvendige rørføringer har lang gjenværende brukstid.

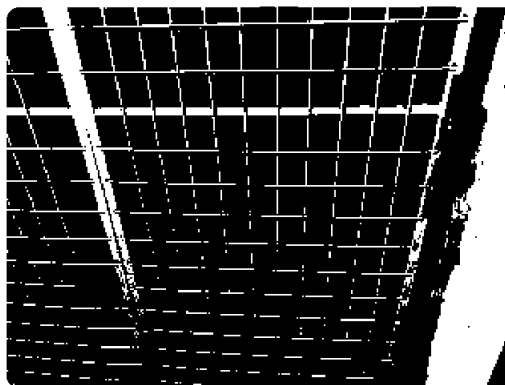
Takvannsledning føres gjennom bygningen til utkast i renne ved inngangsparti.

### Isolasjon av sanitæranlegg

Isolasjon mot varme-/energitap og mot kondensering er i god stand.



Bunnledninger ligger lett tilgjengelig



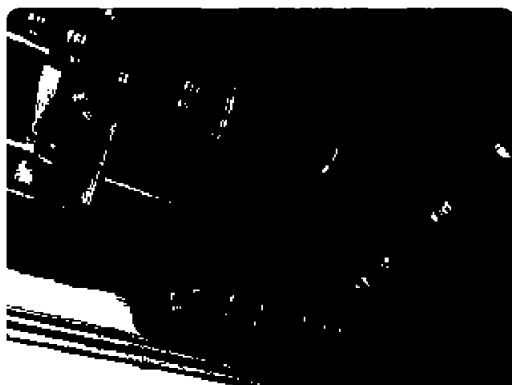
Vanninnlegg i avlåst rom



Utkast for takvann



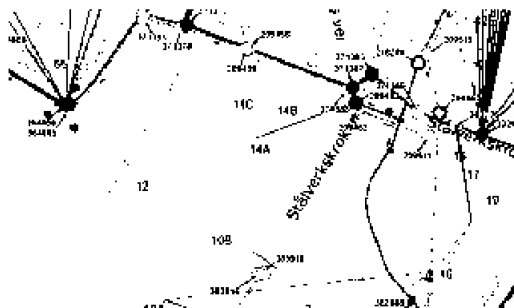
Lufting. Avløpssoil over tak



Avløpsrør ligger lett tilgjengelig i parkeringskjeller



Rust på kran. Kraner må funksjonstestes regelmessig



Kort avstand til kommunal ledning. Kilde: underoslo.no

WS

## Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

- God

### Stoppekraner

Stoppekraner på fellesområder: Plassert i teknisk rom og i bodområdet. Noe mangelfull merking. Det ble registrert noe rust på kraner. Kraner bør funksjonstestes regelmessig.

Stoppekran i bolig: Plassert i vannfordelingskap i våtrom og under kjøkkenvask.



Vannfordelingskap i bolig uten merking



Mangelfull merking



WVS

## Varmtvannsberedere

- God

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles anlegg fra fjernvarme.

WVS

## Ventilasjon

- Redusert

### Boligventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksling tilkoblet fjernvarmeanlegget.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.

Ventilasjonskanaler må renses regelmessig. Fett i kanaler og aggregat kan utgjøre en fare for brann. Normalt intervall er 8-10 år.

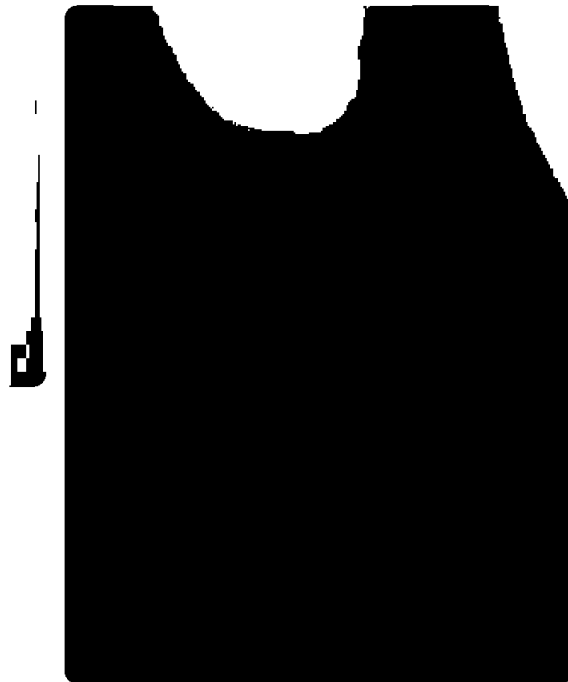
Filter byttes en gang pr. år. Ved ventiler for tilluft og avtrekk ble det registrert til dels mye støv som kan indikere at filter bør skiftes oftere.

### Ventilasjon i fellesområder

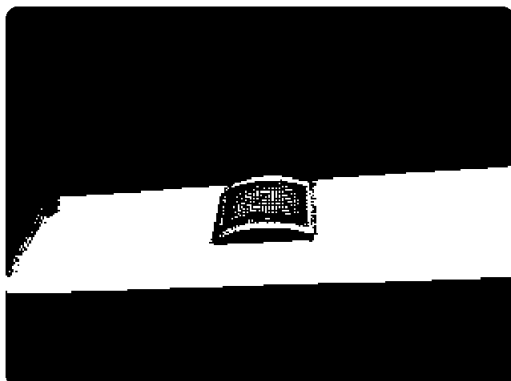
Avtrekk fra garasjeanlegg, tekniske rom og fellesboder.



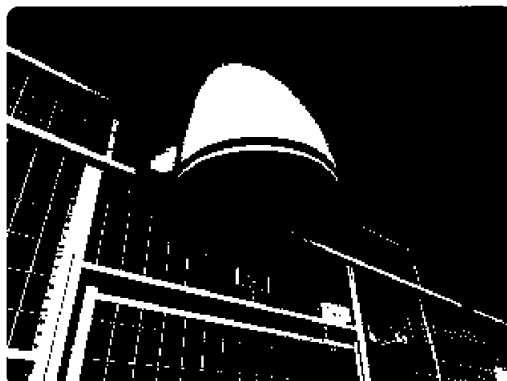
Ventilasjonsaggregat på tak



Behov for rens/filterbytte



Støv i tilluftsventil



Ventilasjon fellesområder



ELEKTRO

## Inntakskabler og hovedtavler

- God

### Inntakskabler og hovedtavler

Inntakskabler og hovedtavle i kjeller er i god stand og har lang gjenværende brukstid.



Inntakskabel



Hovedtavle



ELEKTRO

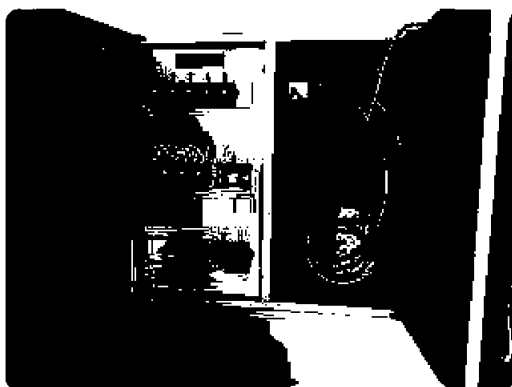
## Stigeledninger og underfordelinger

- God

### Stigeledninger og underfordelinger

Stigeledninger og underfordelinger har god kapasitet og lang gjenværende brukstid.

Det må etableres rutine for internkontroll av elektrisk anlegg.



ELEKTRO

## Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

- God

### Belysningsutstyr

Generelt er det elektriske anlegget i god stand.

Der det ikke finnes bør belysningsutstyr byttes ut med armaturer med bevegelsessensorer. Det anbefales å kartlegge omfanget.

Utendørs belysning har ofte utfordringer med jordingsfeil og svak fundamentering. Kostnader må forventes.



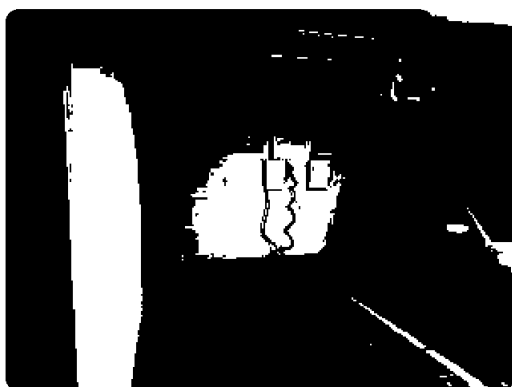
ELEKTRO

## Lading av elbiler

- God

### Lading av elbiler

Ladeinfrastruktur er etablert. Dynamisk laststyring muliggjør optimal utnyttelse av tilgjengelig kapasitet og lading når prisen er gunstig.



Infrastruktur for lading av elbiler



TELE OG AUTOMATISERING

## Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

- Redusert

### Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Installasjoner for porttelefon og nøkkelfri åpning av dører. Det anbefales å avsette midler til utskifting av anlegg ved behov.

HEIS FOR PERSON, VARER OG BILER

## Personheiser

- Redusert

### Personheiser

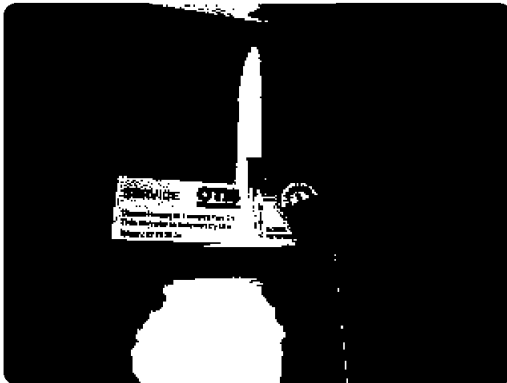
To heiser, en i hver oppgang.

Periodisk kontroll utføres av Heiskontrollen AS.

Det foreligger serviceavtale med Otis AS.

Kontroll- og service rapporter er ikke gjennomgått av OBOS Prosjekt, men på generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.

Uavhengig heiskonsulent kan benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.



Kontrollmerke fra Heiskontrollen AS



Styringspanel



Ingen kjente driftsutfordringer



Service utføres av Otis på begge heiser

UTEOMRÅDER

## Overvann og drenering

- Redusert

### Overvann og drenering

Det ble ved befarung opplyst om innsig i parkeringskjeller, men årsak er ukjent. Utredning er nødvendig.

På torgdekket er det setninger i belegningsstein som har ført til vannansamling i dammer med stående vann.

I parkeringskjeller er det pumpekum for overvann. Kum ble ikke åpnet ved befarung og styret har ikke kjennskap til servicrutiner. Rutine må etableres/utredes.



Fordrøyningsbasseng uten behov for spesielle tiltak utover renhold



Spalterist på dreneringsrenner er skadet

UTEOMRÅDER

## Systemer for avfall og gjenvinning

- God

### System for avfall og gjenvinning

SULO bunnømte avfallsbeholdere med god kapasitet. Tømmingsintervall endres ved behov.



Avfallsbeholdere med god kapasitet

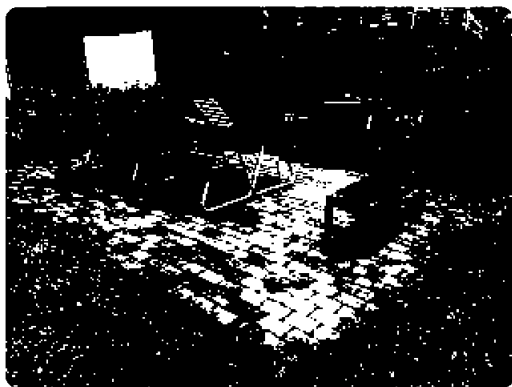
UTEOMRÅDER

## Sosiale soner og lekeplasser

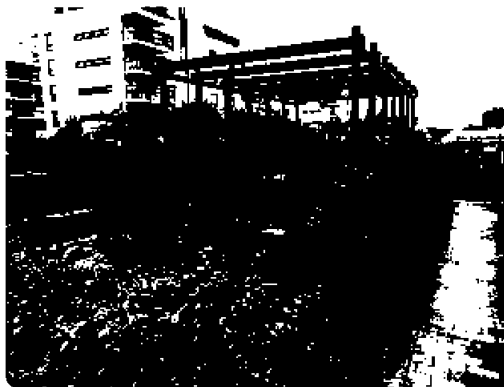
- God

### Sosiale soner

Plattinger med plassbygde sittegrupper og frittstående parkbenker og utegriller.



Frittstående benker og grill



Sosial sone

UTEOMRÅDER

## Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

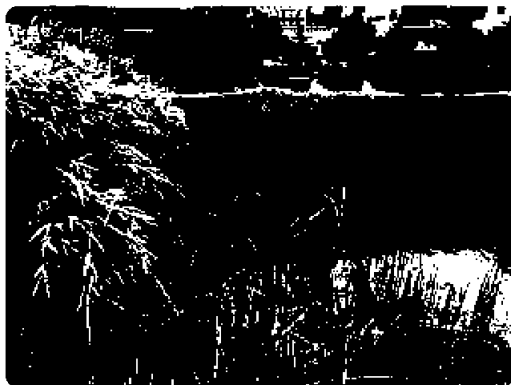
- Redusert

### Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Terreng over torgdekket er ikke stabilt, og stablede steintrapper har forskjøvet seg. Tiltak er nødvendig.

### Vegetasjon

Bestående av hekker, busker, bed og enkelte større trær. I fordryningsbasseng vokser det våtmarksplanter og mot gaten er det klatreplanter. Klatreplanter bør beskjæres jevnlig og skjæres helt ned ved behov. Vill vekst vil kunne føre til skader på bygningsdeler.



Planter i basseng



Klatreplanter på betong

BRANNSIKKERHET

## Brannslukningsutstyr

- God

### Brannslukningsutstyr

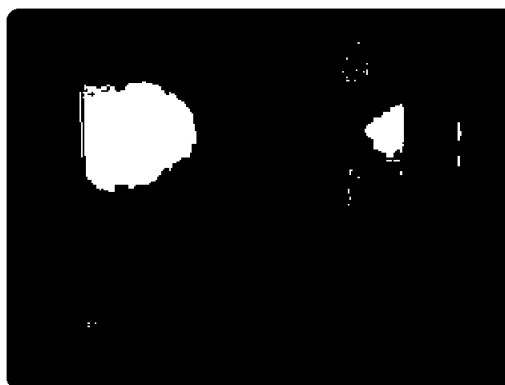
Slukkeutstyr i fellesarealer består av håndslukkere, branntromler og sprinkleranlegg.

Boligselskapet har avtale med leverandør om regelmessig kontroll av slukkeutstyret.

Slukkeutstyr i boliger består av 6-kilos pulverapparat i tillegg til sprinkleranlegg. Utstyret kan med fordel suppleres med skumapparat og brannteppe. Utstyret i boligene bør innlemmes i kontrollen.



Sprinklersentral i parkeringskjeller



Branntrommel i kjeller



Slukkeutstyr med kontrollmerke



BRANNSIKKERHET

## Brannvarsling og nødlys

- God

### Brannvarsling og nødlys

Sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i alle arealer og nødlysanlegg. Det finnes avtale med leverandør om regelmessig kontroll av anlegget.



Brannsentral og orienteringsplan



BRANNSIKKERHET

## Brannceller og rømningsveier

- God

### Brannceller og rømningsveier

Brannceller er tydelig merket på orienteringsplan.

Leilighetsdører med brannklassifisering B30 og dører i fellesareal B60.

Dører i fellesareal er utstyrt med automatiske døråpnere/lukkere. Dørautomatikk har begrenset brukstid og kostnader for reparasjoner og utskifting må forventes.



BRANNSIKKERHET

## Dører på og imot fellesområder

- God

Leilighetsdører med brannklassifisering B30 og dører i fellesareal B60.

BRANNSIKKERHET

## Røykventilasjon

- God

### Røykventilasjon

Det er røykluke i begge oppganger med automatikk tilkoblet vinduer.

Fra parkeringskjeller er det røykventilasjon via luke med automatikk i vegg.

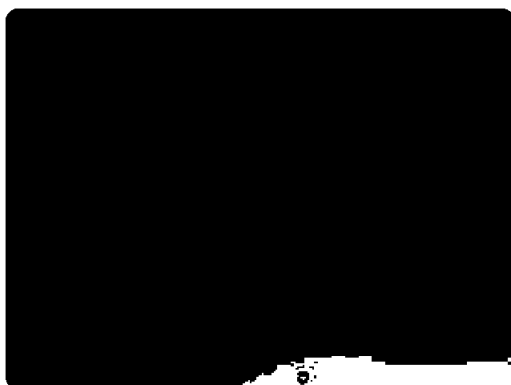
Røykluker må kontrolleres regelmessig.



Røykluke i oppgang



Det er krav om kontroll av røykluker



Røykventilasjon i parkeringskjeller



## Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
VVS	2055	Til vurdering	
Vindu og dører	2053	Til vurdering	
Tak	2046	Planlagt	
Eelektro	2035	Til vurdering	
Ventilasjon	2027	Til vurdering	150 000
Fsadeprosjekt	2026	Til vurdering	100 000
Fasader	2026	Til vurdering	450 000
Garasje/kjeller	2025	Til vurdering	25 000
Fasader	2025	Til vurdering	190 000
Overvann og reparasjoner	2024	Til vurdering	500 000
Overvann	2024	Til vurdering	30 000
Elektro	2024	Til vurdering	20 000
tak og takterrasser	2024	Til vurdering	20 000
Varmeanlegg	2024	Til vurdering	75 000
Heis	2024	Til vurdering	75 000
Generelt	2024	Til vurdering	100 000



## VVS

VVS · Til vurdering 2055

Rør for vann, avløp og takvann

Rør og våtromsprosjekt

## Vindu og dører

Bygning innvendig · Til vurdering 2053

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Utskifting av vinduer og dører

## Tak

Bygning utvendig · Planlagt 2046

Tak, torg og takterrasser

Rehabilitering av tak

## Eelektro

Elektro · Til vurdering 2035

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Oppgradering av belysningsutstyr

## Ventilasjon

VVS · Til vurdering 2027 · Estimert 150 000 kr

Ventilasjon

Rengjøring av spredenett og ventiler



## Fsadeprosjekt

Bygning utvendig · Til vurdering 2026 · Estimat 100 000 kr

Vegger og fasader

Rengjøring av pussede fasader

## Fasader

Bygning utvendig · Til vurdering 2026 · Estimat 450 000 kr

Vegger og fasader

Rengjøring og overflatebehandling av trekledning. Lokal utskifting av råteskadet treverk

## Garasje/kjeller

Bygning innvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 25 000 kr

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Fukt på grasjegulv fører til rust på gitterboder i parkeringskjeller og dørterskler. Gitterboder bør heves (ikke være i kontakt med betong) og terskler behandles

## Fasader

Bygning innvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 190 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Rengjøring alle overflater i begge oppganger. Utbedringer og reparasjoner og utskiftinger gjøres lokalt



## Overvann og reparasjoner

Uteområder · Til vurdering 2024 · Estimat 500 000 kr

Overvann og drenering

Reetablere fall mot overvannsrenne og oppretting av belegningsstein og utvendige trapper. Underlagsduk og geonett kan benyttes for å binde masser og forhindre vekst av ugress

## Overvann

Uteområder · Til vurdering 2024 · Estimat 30 000 kr

Overvann og drenering

Utskifting av dreneringsrenne ved garasjeport

## Elektro

Elektro · Til vurdering 2024 · Estimat 20 000 kr

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Etablere rutine for internkontroll

## tak og takterrasser

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 20 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Etablere rutine for kontroll av tekking og sluk på tak og takterrasser

## Varmeanlegg

VVS · Til vurdering 2024 · Estimat 75 000 kr

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

Årlig avsetning til vedlikehold og reparasjoner  
Vedlegg 2

74 av 78

vedlikeholdsplan\_forslag\_2024.pdf



## Heis

Heis for person, varer og biler · Til vurdering 2024 · Estimat 75 000 kr

Personheiser

Årlig avsetning til vedlikehold og reparasjoner

## Generelt

Bygning innvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 100 000 kr

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Årlig avsetning til vedlikehold og reparasjoner



## Individuelle tilvalg GlobalConnect

Gjennom avtalen med GlobalConnect får hver andel en 1000/1000 Mbps internettlinje til 199,-/mnd. (betales gjennom felleskostnadene). I tillegg kan hver enkelt andel velge mellom ulike tilleggstjenester for TV og strømming:

Allente Fiber-TV Basic (TV-boks, 19 kanaler og TV 2 Play Basis): 199,-/mnd.  
Allente Fiber-TV Premium (TV-boks, 71 kanaler og 4 strømmetjenester): 429,-/mnd.

RiksTV FleksiPakken (TV-boks og 22 kanaler): 349,-/mnd.  
RiksTV SportsPakken (TV-boks, 50 kanaler og TV 2 Play Basis): 469,-/mnd.  
RiksTV StrømmePakken (TV-boks, 50 kanaler og 5 strømmetjenester): 499,-/mnd.  
RiksTV RiksPakken (TV-boks, 60+ kanaler og 6 strømmetjenester): 709,-/mnd.

Strim Litt (9 kanaler): 313,-/mnd.  
Strim Mye (13 kanaler og 5 strømmetjenester): 427,-/mnd.  
Strim Mest (33 kanaler og 5 strømmetjenester): 474,-/mnd.

Både Allente, RiksTV og Strim tilbyr også tilleggspakker for sport og film.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 678 Selskapsnavn: Stålverksparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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