



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 597 227
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 260 369 | 2 292 390 |
| Sum inntekter | | 2 260 369 | 2 292 390 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 090 939 | 2 225 499 |
| Sum kostnader | | 2 205 039 | 2 339 599 |
| Driftsresultat | | 55 330 | -47 209 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 490 | 6 447 |
| Sum finansinntekter | | 3 490 | 6 447 |
| Annen finanskostnad | | 678 | 311 |
| Sum finanskostnader | | 678 | 311 |
| Netto finans | | 2 812 | 6 136 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 58 142 | -41 073 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 58 142 | -41 073 |
| Årsresultat | | 58 142 | -41 073 |
| Totalresultat | | 58 142 | -41 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 58 142 | -41 073 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 58 142 | -41 073 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 5 | |
| Andre fordringer | | 113 312 | 252 982 |
| Sum fordringer | | 113 316 | 252 982 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 486 032 | 1 399 276 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 486 032 | 1 399 276 |
| Sum omløpsmidler | | 1 599 349 | 1 652 258 |
| SUM EIENDELER | | 1 599 349 | 1 652 258 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 389 713 | 1 331 570 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 389 713 | 1 331 570 |
| Sum egenkapital | | 1 389 713 | 1 331 570 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 41 343 | 267 549 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 168 293 | 53 138 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 209 636 | 320 687 |
| Sum gjeld | | 209 636 | 320 687 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 599 349 | 1 652 258 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 567828

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 597 227
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 260 369 | 2 292 390 |
| Sum inntekter | | 2 260 369 | 2 292 390 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 090 939 | 2 225 499 |
| Sum kostnader | | 2 205 039 | 2 339 599 |
| Driftsresultat | | 55 330 | -47 209 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 490 | 6 447 |
| Sum finansinntekter | | 3 490 | 6 447 |
| Annen finanskostnad | | 678 | 311 |
| Sum finanskostnader | | 678 | 311 |
| Netto finans | | 2 812 | 6 136 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 58 142 | -41 073 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 58 142 | -41 073 |
| Årsresultat | | 58 142 | -41 073 |
| Totalresultat | | 58 142 | -41 073 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 58 142 | -41 073 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 58 142 | -41 073 |



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 5 | |
| Andre fordringer | | 113 312 | 252 982 |
| Sum fordringer | | 113 316 | 252 982 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 486 032 | 1 399 276 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 486 032 | 1 399 276 |
| Sum omløpsmidler | | 1 599 349 | 1 652 258 |
| SUM EIENDELER | | 1 599 349 | 1 652 258 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 389 713 | 1 331 570 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 389 713 | 1 331 570 |



| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 1 389 713 | 1 331 570 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelse | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 41 343 | 267 549 |
| Annen kortsiktig gjeld | 168 293 | 53 138 |
| Sum kortsiktig gjeld | 209 636 | 320 687 |
| Sum gjeld | 209 636 | 320 687 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 599 349 | 1 652 258 |



Organisasjonsnr: 917 597 227
STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| Ytelser | Lønn | Pensj.forpl. | Andre godtgj. |
|---------|------|--------------|---------------|
|---------|------|--------------|---------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Stålverkskroken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 7. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Stålverkskroken Boligsameie. Avstemningen åpner 29. april kl. 12:00 og lukker 7. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/696>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Endring vedtekter §3
5. Endringer vedtekter § 4
6. Endring vedtekter § 6
7. Valg av bredbånd/tv-leverandør
8. Sykkelstativ
9. Opprettelse av grøntkomite
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av valgkomitee
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stålverkskroken Boligsameie

John Øistein Weholdt

Finn Hansen

Andreas Jordheim Myhre

Mads Olav Anker Skeie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Judith Engen og Ingrid Aasen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|-------------------|
| Leder | John Øistein Weholdt | Gladengveien 8 C |
| Styremedlem | Finn Hansen | Gladengveien 8 C |
| Styremedlem | Andreas Jordheim Myhre | Stålverkskroken 3 |
| Styremedlem | Mads Olav Anker Skeie | Gladengveien 8 D |
| Varamedlem | Solfrid Djupedal | Opsalvegen 46 |
| Varamedlem | Veronica Roaldstveit | Stålverkskroken 3 |

Valgkomiteen

Styret

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Stålverkskroken Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Stålverkskroken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917597227, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 8C
Gladengveien 8D
Stålverkskroken 1
Stålverkskroken 3

Gårds- og bruksnummer :

129 110

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Stålverkskroken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 260 369.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at a-konto oppvarming var tatt med som inntekt, men regnskapsføres ikke som inntekt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 205 039.

Resultat

Årets resultat på kr 58 142 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 389 713.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader i 2021 siden prisene var historisk lave i fjor.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 146 280 mot 108 027 i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stålverkskroken Boligsameie.

Lån

Stålverkskroken Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er på kr 112 260 og dette er en økning på kr 2735 fra 2020.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Stålverkskroken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stålverkskroken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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 – Stålverkskroken Boligsameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 597 227, KUNDENR. 696

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 259 344 | 2 260 244 | 2 678 000 | 2 370 000 |
| Andre inntekter | 3 | 1 025 | 32 146 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 260 369 | 2 292 390 | 2 678 000 | 2 370 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -15 000 | -20 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -4 375 | -4 250 | -10 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -109 525 | -106 750 | -110 000 | -115 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -23 676 | -220 431 | -75 000 | -70 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -337 127 | -285 902 | -295 000 | -350 000 |
| Forsikringer | | -108 027 | -101 493 | -115 000 | -120 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -556 739 | -520 530 | -570 000 | -558 000 |
| Energi/fyring | 10 | -344 567 | -413 629 | -430 000 | -365 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -248 723 | -244 103 | -260 000 | -260 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -358 180 | -328 412 | -344 500 | -315 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 205 039 | -2 339 599 | -2 324 500 | -2 331 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 55 330 | -47 209 | 353 500 | 38 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 490 | 6 447 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -678 | -311 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 812 | 6 136 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 58 142 | -41 073 | 353 500 | 38 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -41 073 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 58 142 | 0 | | |



STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 597 227, KUNDENR. 696

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 81 | 190 |
| Kundefordringer | | 5 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 113 231 | 100 436 |
| Energiavregning | | 0 | 152 356 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 924 112 | 840 049 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 561 920 | 559 227 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 599 349 | 1 652 258 |
| SUM EIENDELER | | 1 599 349 | 1 652 258 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 389 713 | 1 331 570 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 389 713 | 1 331 570 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 56 006 | 53 138 |
| Leverandørgjeld | | 41 343 | 267 549 |
| Energiavregning | 14 | 46 663 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 65 624 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 209 636 | 320 687 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 599 349 | 1 652 258 |



8

Stålverkskroken Boligsameie

| | | |
|---------------|---|---|
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Oslo, 22.02.2021

Styret i Stålverkskroken Boligsameie

John Øistein Weholdt /s/

Finn Hansen /s/

Andreas Jordheim Myhre /s/

Mads Olav Anker Skeie /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 672 488 |
| TV/bredbånd | 223 344 |
| Felleskostnader | 201 960 |
| Garasje | 99 000 |
| Strøm elbil | 52 400 |
| Kabel-TV hybel | 10 152 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 2 259 344 |

Forskjellen mellom budsjetterte inntekter og faktiske inntekter er at a-konto oppvarming var med som inntekt på budsjettet. Oppvarming var ikke med på kostnadssiden i budsjettet. Dette var en feil og skapte følgefeil også for årsresultatet. A-konto oppvarming føres ikke i regnskapet.

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

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Strøm el-bil - fakturert beboere | 1 024 |
| Korrigeringer på reskontro | 1 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 1 025 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 100 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | 10 020 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 565 |
| Andre konsulenthonorarer | -23 131 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -23 676 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -91 250 |
| Drift/vedlikehold VVS | -43 577 |
| Drift/vedlikehold elektro | -3 938 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 877 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -113 337 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -9 346 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -43 456 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -25 346 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -337 127 |

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

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -312 626 |
| Renovasjonsavgift | -244 113 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -556 739 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -160 951 |
| Fjernvarme | -183 616 |
| SUM ENERGI / FYRING | -344 567 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -343 |
| Vaktmestertjenester | -112 072 |
| Vakthold | -10 103 |
| Renhold ved firmaer | -212 768 |
| Snørydding | -13 841 |
| Andre fremmede tjenester | -120 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 544 |
| Kopieringsmaterieill | -325 |
| Trykksaker | -1 454 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kontorkostnader | -324 |
| Porto | -1 382 |
| Bank- og kortgebyr | -3 404 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -358 180 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 458 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 693 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 339 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 3 490 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld | -678 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -678 |

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -422 975 |
|----------------------------------|----------|

| | |
|----------------------|-----------------|
| SUM INNTEKTER | -422 975 |
|----------------------|-----------------|

KOSTNADER

| | |
|--------|--------|
| Techem | 42 815 |
|--------|--------|

| | |
|------------|---------|
| Fjernvarme | 333 497 |
|------------|---------|

| | |
|----------------------|----------------|
| SUM KOSTNADER | 376 312 |
|----------------------|----------------|

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -46 663 |
|----------------------------|----------------|

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: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---------|----|
| Gebyrer | 70 |
|---------|----|

| | |
|-------------------|---------|
| Påløpte kostnader | -65 694 |
|-------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -65 624 |
|-----------------------------------|----------------|



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

[Her må rådgiver og styret vurdere hva som skal angis her eller foran i selve årsrapporten om vesentlige forhold.

Styret

Styret har epost stalverkskroken@styrerommet.net

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

Stålverkskroken Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting.

Parkering

Seksjonseiere med parkering fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse bestilles hos styret på e-post: stalverkskroken@styrerommet.net.



Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

Stålverkskroken Boligsameie OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto etter liste fra Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no.

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3340678. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Sak 4

Endring vedtekter §3

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er behov for å legge til noen punkter under §3. Endringene står understreket i blått. se vedlegg.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget

Vedlegg

1. Endring § 3.pdf



§3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhus-areal i tilknytning til boligen. Seksjonseier kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhus-areal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhus-arealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Seksjonseier har ikke rett til å dele opp sin seksjon og selge deler av denne separat.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Kortidsutleie (med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende) begrenses til 60 dager i året. Dersom leiligheter leies ut vil det også kreves at det tegnes og fremvises en utleieforsikring, samt at informasjon om leietaker rettes til styret før utleieforholdet finner sted.

Det er eier av seksjon som er ansvarlig for oppfølging av leietakere og sørge for at leietagere er informert og følger Husordensregler og Vedtekter. Ved gjentakende brudd fra leietager vil dette kunne utløse krav til salg fra styret.



Sak 5

Endringer vedtekter § 4

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er behov for å endre vedtektene som omhandler parkering. Noe fjernes, det er overstrøket. Nye punkter står understreket i blått. Se vedlegg til saken.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.

Vedlegg

1. Endring § 4.pdf



§ 4 Rett til bruk

4.2 Parkering

(1) Seksjonseierne ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i sameiets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, jfr. § 18, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett for parkerings plassen er seksjonert inn som en del av seksjonen. Det er kun anledning til å leie denne ut til en aktiv beboer i sameiet. Leieforholdet skal opphøre om beboer ikke lengre er en aktiv beboer. Det er ikke anledning å bruke parkeringsplassen til noe annet en personlig parkering.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den er knyttet til.

(2) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, jfr. § 18, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1).

(3) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bil har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Seksjonseier som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil, må bytte plassen med seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Seksjonseier som er berettiget til en slik ladeplass melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(4) (3) Gladengen Park borettslag har bruksrett til fire parkeringsplasser i fellesarealet i Stålverkskroken Boligsameies garasjeanlegg. Bruksrett til de fire plassene kan kun omsettes internt i Gladengen Park borettslag. Bestemmelsen om bruksretten til disse fire plassene kan ikke endres uten samtykke fra Gladengen Park borettslag.

(4) Ved utleie av parkerings plassen kan den kun leies ut blant aktive beboere i sameiet Gladengen Park borettslag. Denne bestemmelsen gjelder kun plassene som Gladengen Park disponerer i sameiet.



Sak 6

Endring vedtekter § 6

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er behov for ytterligere et punkt under §6 som omhandler bygningsmessige arbeider. Se vedlegg. Endring er understreket i blått.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.

Vedlegg

1. Endring § 6.pdf



§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke anledning til å gjøre byggmessige endringer på en seksjon uten styret samtykke på forhånd. Dette inkluderer også endring av antall rom og flytting av vegger i en seksjon.



Sak 7

Valg av bredbånd/tv-leverandør

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på tv- og bredbåndstjenester. Det har kommet to tilbud fra to stykker, Telia og Vikenfiber/Altibox. Styret foreslår å gå for tilbudet fra Telia som heter Telia A1 i vedlegget. Det vil koste sameiet ca. 37 000 kroner mer i året. Dette vil gi en bedre ytelse på bredbånd enn i dag. For de som ønsker ytterligere oppgradering vil dette også bli billigere enn det er i dag. De som ikke ønsker tv-boks kan heller få bedre ytelse på bredbånd. Dagens Get/Telia-avtale er såkalt Telia A3 i vedlegget.

Forslag til vedtak

Sameiet takker ja til tilbudet fra Telia på den såkalte A1-pakken.

Vedlegg

1. Vedlegg tvbredbånd.PNG
2. Altibox_Flex_febr2020.pdf
3. Tilbud til Stålverkskroken Boligsameie flex 100 og flex medium og dagens rev.pdf
4. Oversikt_fra_Get.PNG



Vedlegg 1 til sak 7. Valg av bredbånd/tv-leverandør

| Sammenligning av tilbud for Bredbånd | | | | |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|------------|
| | Telia | | | Vikenfiber |
| | A1 | A2 | A3 | A1 |
| Bredbånd | 100 | 50 | 25 | 200 |
| Uten TV ,Bredbånd | 750 | 500 | - | 1000 |
| TV Poeng | 50 | 30 | 50 | 20 |
| Uten Bredbånd TV | 110 | 110 | - | 50 |
| Lagring | Tjeneste | Tjeneste | Tjeneste | Inkludert |
| Forbedring Wifi 3 stk | 29 | 29 | 29 | |
| Forbedring Wifi 1 stk | | | | 39 |
| Forbedring Wifi Google Nest per Stk | | | | 1404 |
| Økt hastighet til 500MB med TV | 199 | 409 | 289 | 199 |
| Avtaletid år | 4 | 4 | 4 | 3 |
| Pris Samele | 349 | 279 | 305 | 449 |
| Endring kost | 44 | -26 | 0 | 144 |
| Endring års kost | 36432 | -21528 | 0 | 119232 |



VIKENFIBER

VI LEVERER
altibox

Til Stålverkskroken Boligsameie

Oslo, 6. april 2021

Tilbud på leveranse av Altibox

Som avtalt sender jeg oppdatert tilbud på levering av fibernett og Altibox- tjenester.

Det er en glede å tilby:

- Installasjon av 100% fiber hele veien inn i hver boenhet
- Hjemmesentral (modem+ruter) med integrert WiFi og UltraHD-dekoder
- Dedikert fiberkabel til hver boenhet med felles fordelingspunkt

Altibox Flex

Med Altibox Flex kan hver enkelt beboer velge pakken som passer best! Beboer har mulighet til å velge mellom følgende alternativer;

| Tv og internett | Kun tv | Kun internett |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| ✓ Bredbånd 200/200 Mbps | ✓ Tv-pakke med 50 poeng | ✓ Bredbånd 1000/1000 Mbps |
| ✓ Tv-pakke med 20 poeng | ✓ Programarkiv og start forfra | |
| ✓ Start forfra | ✓ Altibox-appen | |
| ✓ Altibox-appen | ✓ 500 timer opptak | |
| ✓ 50 timer opptak | | |

Skulle behovet endre seg, kan beboeren fritt bytte til et annet alternativ via vårt kundesenter på telefon eller chat. Endringen skjer umiddelbart og er uten bindings- eller oppsigelsestid. Kundesenteret holder åpent hele døgnet rundt, hele året, på telefon 21 45 45 00.

Altibox poengsystem og Mine sider

På Mine sider kan beboer selv administrere nettverksinnstillinger og poengbruk til Altibox TV. Her kan man velge inn og ut kanaler og strømmetjenester ut i fra smak og behag. Innholdet vil være tilgjengelig på skjermen umiddelbart etter tilvalg. Merk: noen kanaler/pakker krever at man velger det inn i 30 dager. Dette vil være tydelig merket på kanalen/tjenesten.

Google Nest wifi-forsteker

For beboere som ønsker bedre wifidekning tilbyr vi Google Nest til fast lav pris 1404,- per stk, eller rentefri nedbetaling 39,-/mnd/stk i 36 måneder. 2 stk Google Nest kan også erstatte behovet for kabling til en ekstra dekode, ved trådløs overføring fra Nest til Nest også fra Nest til dekode.



VIKENFIBER

VI LEVERER

altibox

Spesifikasjoner: Hjemmesentral (modem + ruter), dekoder og fjernkontroll

Zyxel hjemmesentral

Produktnavn: VMG8825-B60C

Utgitt: 2019

Trådløs standard:

- 802.11 b/g/n 2.4 GHz
- 802.11 a/g/ac 5 GHz

Grensesnitt: 10/100/1000 Mbps Ethernet



Huawei Q22

CPU: Quad-core 64-bit high-performance ARM Cortex A53

GPU: High-performance multi-core GPU Mali T720

Minnetype: DDR3/3L/4

Maks oppløsning: 4K 3840 x 2160 piksler

Maks bilder per sekund: 60

Kodestøtte: H.265/HVEC, H264, VP9

Audio-støtte: MPEG L1/L2, Dolby Digital/Dolby Digital Plus etc.

Fjernkontroll: Fjernkontrollen både kommunikasjon over infrarød og blåttann (Bluetooth Low Energy (BLE)).

Totalpris per boenhet: kr 449,- per måned (ordinær pris kr 699,-)

Priser faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Avtaletid 3 år.

Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Se vedlagt brosjyre eller besøk våre nettsider vikenfiber.no for utfyllende informasjon om våre produkter, og ring meg gjerne hvis du har spørsmål. Tilbudet er gjeldende til og med 15.06.2021.

Vennlig hilsen

Eilev Bye

Salgsansvarlig Nybygg - Storkunde

Viken Fiber AS

Mobil: 90 92 01 07



29 av 50

VIKENFIBER

Postboks: 362B, 3007 Drammen

Kundeservice: 21 45 45 00

Org. Nr.: 988 027 944

vikenfiber.no



altibox



CEPSI

CEPSI

FELLESAVTALE **ALTIBOX FLEX**

Pakken der det er beboer som er sjefen!
Hver enkelt beboer kan velge pakken som passer best for seg.

Med Altibox FLEX har beboer mulighet til å velge følgende alternativer:

Tv og internett

- Bredbånd 200 Mbps
- Tv-pakke med 20 poeng
- Start forfra
- Altibox-appen
- 50 timer opptak

Kun tv

- Tv-pakke med 50 poeng
- Programarkiv og start forfra
- Altibox-appen
- 500 timer opptak

Kun internett

- Bredbånd 1000 Mbps

Alternativt kan beboer oppgradere til følgende:

Altibox 300

- Bredbånd 300 Mbps
- Tv-pakke med 30 poeng
- Programarkiv og start forfra

99,- pr. md.

Altibox 500

- Bredbånd 500 Mbps
- Tv-pakke med 50 poeng
- Programarkiv og start forfra
- 500 timer opptak

199,- pr. md.

Altibox 1000

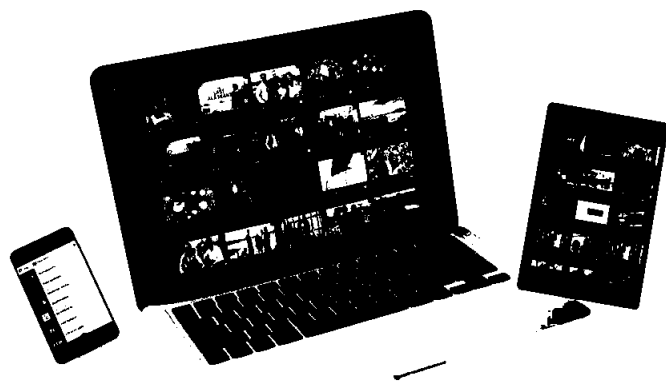
- Bredbånd 1000 Mbps
- Tv-pakke med 100 poeng
- Programarkiv og start forfra
- 1000 timer opptak

399,- pr. md.

Det svarer seg å bestille pakketilbud, men det er også mulig å oppgradere med:

Opptak og programarkiv (inkludert i pakken)
20 poeng = 100 timer opptak og 20 timer programarkiv
50 poeng = 500 timer opptak og 50 timer programarkiv

TV Start (inkludert i pakken)
Fasttelefon (inkludert i pakken)



FULL VALGFRIHET

Med tv fra Altibox har du full frihet i hverdagen til å se du vil, når du vil og hvor du vil. Se ditt innhold på tv, pc/mac, Apple TV eller mobil/nettbrett - når det passer deg.

ARKIVTJENESTER

Start forfra -

Med start forfra kan du starte de fleste programmene på nytt. Perfekt når du kommer akkurat litt for sent til sendestart.



Programarkiv -

Programmer fra de siste syv dagene lagres i et arkiv - uten at du trenger å sette på opptak.



Opptak offline -

Se opptak, film og serier både on- og offline i Altibox-appen. Ta med deg opptakene eller filmene du har kjøpt hvor du vil.



ALT FRA NRK

NRK og NRK Supers rikholdige arkiv er integrert i tv-portalen. Så her er du bare et klikk unna timesvis av førsteklasses underholdning!



“GODT NORSK”

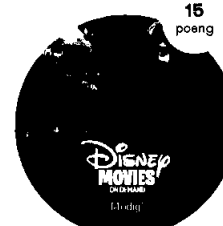
Kostnadsfri strømmetjeneste med en rekke norske titler.



altibox
altibox.no/tv

STRØMMETJENESTER

HBO Nordic, Disney Movies On Demand, ABC Studios, Disney Channels XTRA og FilmFavoritter kan velges inn som en del av ditt innhold.



FOR SPORTELSKEREN

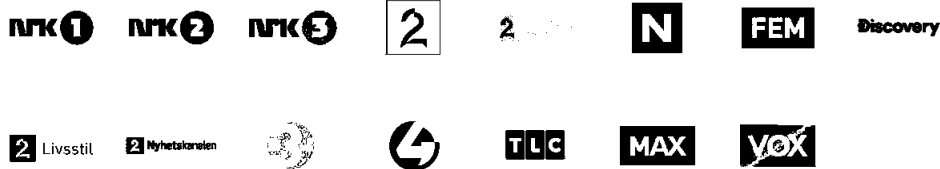


31 av 50



FASTE KANALER

De mest populære tv-kanalene er allerede inkludert som fast innhold i tv-pakken. Du bruker ingen poeng på dette innholdet.



VALGFRIE KANALER - 1 POENG



VALGFRIE KANALER - 2 POENG



VALGFRIE KANALER - 3 POENG



*Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.



TILBUD FRA TELIA

TIL STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE rev 06.04





TILBUDET INNEHOLDER

Alternativ 1 Kollektiv Flex Premium 100

Kollektiv Flex Premium 100 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 100 Mbps bredbånd

Her kan hver enkelt beboer tilpasse produktet etter eget ønske.

De av beboerne som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, disse vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. - Ikke TV

Man kan også velge bort bredbånd hvis man heller ønsker det, da vil man få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for

Dette gir dere som boligselskap muligheten til å kunne gjøre alle fornøyde uavhengig av hvilke ønsker de har.

- Telia Sky (for bredbåndskunder)
 - Trygg på nett (for bredbåndskunder)
- Bytte av hussentraler til Zyxel Wi-fi 6

TeliaboX til de som har TV-tjenester

Airties (mesh-nettverk) kan velges på individuell basis med fri etablering og kr 29,- pr mnd (normalpris 999,- i etablering og 49,- pr mnd.)

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:

349,- / MND

Individuelle oppkjøpspriser bredbånd:

1926 KOLLEKTIV 100 XTRA (2) / 1924 FLEX PREMIUM 100 XTRA

| For beboere med tv og bredbånd | | | | For beboere med kun bredbånd | |
|--------------------------------|-------|-------|-------|------------------------------|-------|
| 250 | 500 | 750 | 1,250 | 750 | 1,250 |
| Mbps | Mbps | Mbps | Mbps | Mbps | Mbps |
| 149,- | 199,- | 289,- | 499,- | 0,- | 199,- |



Alternativ 2 Kollektiv Flex Medium

Hver enkelt husstand kan velge et alternativ blant følgende tre alternativer:

1. TV & strømming 50 poeng (13 faste kanaler + 30 poeng) + bredbånd 50 Mbps, Eller Bredbånd 500 Mbps – ikke tv,
- Eller TV & strømming 50 poeng + Familie (60 ekstra poeng) med muligheter for bl.a. HBO Nordic og premium sport - - ikke bredbånd
 - Telia Sky (for bredbåndskunder)
 - Trygg på nett (for bredbåndskunder)
 - TeliaboX til de som har TV-tjenester

Bytte av hussentraler til Zyxel Wi-fi 6

Airties (mesh-nettverk) kan velges på individuell basis med fri etablering og kr 29,- pr mnd (normalpris 999,- i etablering og 49,- pr mnd.)

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

Individuelt oppkjøp til TV & strømming 50 poeng for 99,- pr. mnd for de som velger både TV og BB under det kollektive

Tjenestene over inkluderes i det kollektive grunntilbudet til alle beboere. Beboere kan selv oppgradere og kjøpe flere tjenester for egen regning.

PRIS PR HUSSTAND : 279,- / MND

Individuelle oppkjøpspriser bredbånd:

1851 FLEX MEDIUM 50

| For beboere med tv og bredbånd | | | | | For beboere med kun bredbånd | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------------------------------|------------|-------------|
| 100 | 250 | 500 | 750 | 1000 | 500 | 750 | 1000 |
| Mbps | Mbps | Mbps | Mbps | Mbps | Mbps | Mbps | Mbps |
| 279.- | 339.- | 409.- | 469.- | 499.- | 0.- | 179.- | 299.- |



Alternativ 3 TV & strømming 50 poeng og 25 Mbps BB

- Telia Sky (for bredbåndskunder)
- Trygg på nett (for bredbåndskunder)
- TeliaboX

Bytte av hussentraler til Zyxel Wi-fi 6

Airties (mesh-nettverk) kan velges på individuell basis med fri etablering og kr 29,- pr mnd (normalpris 999,- i etablering og 49,- pr mnd.)

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR HUSSTAND : 305,- / MND

Individuelle oppkjøpspriser bredbånd;

Hastighet

| | |
|------------|-----|
| ● S 100 | 169 |
| ● M 250 | 239 |
| ● L 500 | 289 |
| ● XL 750 | 349 |
| ● XXL 1000 | 599 |



TELIA SAMLET

Samler du mobil, TV og internett hos oss får du fordeler

- ✓ Ekstra data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegaranti



EKSTRA DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Vi gir deg automatisk et ekstra data til deg hver måned. Hvor mye data du får, avhenger av hvilket mobilabonnement du har

- ✓ 5 GB ekstra per måned når du har Telia Mobil 10 eller 15 GB
- ✓ 3 GB ekstra per måned når du har Telia Mobil 8 GB
- ✓ 1 GB ekstra per måned når du har Telia Mobil 2 GB

FLERE TV-POENG - MER UNDERHOLDNING

Vil du se mer av det du elsker? Du kan nå abonnere på 30 forskjellige TV-kanaler hos oss. Du kan også se alle kanaler på Telenor TV-appen

- Telenor TV-appen
- Telenor TV
- Telenor

Se nærmere hva du kan se og abonnere på på www.telia.no



ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmesidet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri bruk av Data Boost (Telia appen) slik at du kan surfe og streamer fritt på mobilen*

1. Vi oppretter nedetid, hjemmesidet ditt og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia appen
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nedet, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost

*Surfegaranti gjelder ikke B4Mtv-abonnement, mobilnettsnett og trådløst bredbånd

Del internett fra mobilen

Helt til du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret





BEST PÅ STRØMMETJENESTER

| | | altibox | telenor | RiksTV | |
|--|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|---------|
| | HBO C MORE FilmFavoritter NORSKE FILMER CIRKUS viaplay | HBO FilmFavoritter GODT NORSK | HBO FilmFavoritter NORSKE FILMER TNT GODT NORSK viaplay | HBO FilmFavoritter viaplay | viaplay |
| | FOX CURIO GODT NORSK | GODT NORSK | FOX GODT NORSK | viaplay | viaplay |
| | N Disney Channel TOONIX MIN KING | TOONIX G | Disney Channel TOONIX | N Disney Channel TOONIX | TOONIX |

* Requires separate subscription
 ** Included in HBO N


TRYGG PÅ NETT

Som internettkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

Trygg på Nett inkluderer:

- 1. Nettsikkerhet
- 2. Sky lagring
- 3. ID-tjener for e-post
- 4. Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokatlig hjelp i alle et skje. Få kontroll over barnas netttaktivitet, og beverd deg trygt på nett med anti-virus, sikre passord og bilde lagring.





FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletid 4 år
- Telia tar kostnaden med å bytte alle husentralene i leilighetene til Zyxel Wi-fi 6 standard uavhengig av alternativ
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på 2 mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik



Vedlegg 4 til sak 7. Valg av bredbånd/tv-leverandør

| | | |
|--|--------|----|
| TV & Strømming 50 poeng | Active | 57 |
| Ekstra TV-poeng | Active | 16 |
| TV & Strømming 50 poeng + 20 ekstra poeng | Active | 3 |
| TV & Strm 50 poeng + 60 ekstra poeng (Familie) | Active | 2 |
| Direkte- TV via internett | Active | 1 |

| BB | Produktstatus | Antall |
|--------------------|---------------|--------|
| Kollektiv FTTH 25 | Active | 33 |
| Bredbånd 500/FTTH | Active | 12 |
| Bredbånd 750 FTTH | Active | 8 |
| Bredbånd 100 FTTH | Active | 7 |
| Bredbånd 250 FTTH | Active | 6 |
| Bredbånd 1000 FTTH | Active | 1 |

| DTV | Produktstatus | Antall |
|-----------------|---------------|--------|
| TV box Mikro IP | Active | 44 |
| Telia box IP | Active | 14 |
| TV box II IP | Active | 7 |
| TV box HD IP | | |
| PVR | Active | 3 |

| Innvalgte kanaler (3P+) | Antall |
|-------------------------|--------|
| HBO Nordic | 23 |
| Filmfavorit | 10 |
| Strive | 6 |
| Cirkus | 4 |
| Curio | 3 |
| NorFilmSVD | 3 |
| Paramount+ | 3 |





Sak 8

Sykelstativ

Forslag fremmet av: Ukjent beboer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er forslag til et sykkelstativ mellom blokkene for besøkende.

Styrets innstilling

På grunn at garasjen er under er det utfordrende å feste et sykkelstativ mellom blokkene. Siden det er garasjer under er det risiko for lekkasjer og for å forhindre dette kommer installasjon av selve stativet å bli dyrt. Estimerer at et sykkelstativ med installasjon fort kommer opp i 30.000 Kr.

Forslag til vedtak

Styre anbefaler at vi ikke går til innkjøp av et sykkelstativ på grunn av risikoen for lekkasje i garasjen samt kostnadene ved dette.



Sak 9

Opprettelse av grøntkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det opprettes en grøntgruppe med ansvar for blomster, busker, vanning og tilsvarende. De kan også ha ansvaret for å gjøre mer ut av takterrassen. Styret får ansvaret for å oppnevne/søke etter frivillige til dette.

Forslag til vedtak

Det opprettes en grøntkomite i tråd med forslaget.



Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Det er en økning dette grunnet mye ekstra arbeid i forbindelse med utbedring av garasjen. I tillegg har det vært ekstra mye arbeid vedrørende glass og fri avregning. Tanken er å sette styrehonoraret tilbake til 100 000 igjen neste år, gitt en mer normal arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 11

Valg av valgkomitee

Styret fungerer som valgkomitee da det ikke er kandidater som har meldt seg. Skulle noen melde seg gis styret fullmakt til å utnevne valgkomitee.

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomitee Velges for 1 år

Styret Styret



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Stefan Lid

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Solfrid Djupedal

Veronica Roaldstveit



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.