



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 993 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STILKROSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 305 859 | 4 082 469 |
| Sum inntekter | | 4 305 859 | 4 082 469 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 228 200 | 228 200 |
| Annen driftskostnad | | 4 225 337 | 3 694 495 |
| Sum kostnader | | 4 453 537 | 3 922 695 |
| Driftsresultat | | -147 678 | 159 774 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 569 | 6 124 |
| Sum finansinntekter | | 1 569 | 6 124 |
| Annen finanskostnad | | 3 327 | 9 309 |
| Sum finanskostnader | | 3 327 | 9 309 |
| Netto finans | | -1 758 | -3 185 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -149 436 | 156 588 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -149 436 | 156 588 |
| Årsresultat | | -149 436 | 156 588 |
| Totalresultat | | -149 436 | 156 588 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -149 436 | 156 588 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -149 436 | 156 588 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 80 804 | 274 703 |
| Sum varige driftsmidler | | 80 804 | 274 703 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 80 804 | 274 703 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 137 744 | 132 391 |
| Sum fordringer | | 137 744 | 132 391 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 106 100 | 985 870 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 106 100 | 985 870 |
| Sum omløpsmidler | | 1 243 844 | 1 118 260 |
| SUM EIENDELER | | 1 324 648 | 1 392 964 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 154 854 | 1 304 291 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 154 854 | 1 304 291 |
| Sum egenkapital | | 1 154 854 | 1 304 291 |
| 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 | | 100 638 | 29 519 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 69 156 | 59 154 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 169 794 | 88 673 |
| Sum gjeld | | 169 794 | 88 673 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 324 648 | 1 392 964 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287439

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 993 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STILKROSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 917 993 009
STILKROSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 305 859 | 4 082 469 |
| Sum inntekter | | 4 305 859 | 4 082 469 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 228 200 | 228 200 |
| Annen driftskostnad | | 4 225 337 | 3 694 495 |
| Sum kostnader | | 4 453 537 | 3 922 695 |
| Driftsresultat | | -147 678 | 159 774 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 569 | 6 124 |
| Sum finansinntekter | | 1 569 | 6 124 |
| Annen finanskostnad | | 3 327 | 9 309 |
| Sum finanskostnader | | 3 327 | 9 309 |
| Netto finans | | -1 758 | -3 185 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | -149 436 | 156 588 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | -149 436 | 156 588 |
| Årsresultat | | -149 436 | 156 588 |
| Totalresultat | | -149 436 | 156 588 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -149 436 | 156 588 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -149 436 | 156 588 |



Organisasjonsnr: 917 993 009
STILKROSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|--------|---------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 80 804 | 274 703 |
| Sum varige driftsmidler | | 80 804 | 274 703 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|---------|
| Sum anleggsmidler | | 80 804 | 274 703 |
|-------------------|--|--------|---------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|---------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 137 744 | 132 391 |
| Sum fordringer | | 137 744 | 132 391 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|-----------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 106 100 | 985 870 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 106 100 | 985 870 |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 1 243 844 | 1 118 260 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EIENDELER | | 1 324 648 | 1 392 964 |
|----------------------|--|------------------|------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 154 854 | 1 304 291 |



| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Sum opptjent egenkapital | 1 154 854 | 1 304 291 |
| Sum egenkapital | 1 154 854 | 1 304 291 |
| 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 | 100 638 | 29 519 |
| Annen kortsiktig gjeld | 69 156 | 59 154 |
| Sum kortsiktig gjeld | 169 794 | 88 673 |
| Sum gjeld | 169 794 | 88 673 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 324 648 | 1 392 964 |



Organisasjonsnr: 917 993 009
STILKROSEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Stilkrosen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 716





Velkommen til årsmøte i Stilkrosen Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/716>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsmøteform
6. Endring i husordensregler - bilkjøring i gårdsrom
7. Endring i husordensreglene - kjøkkenvifter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stilkrosen Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mjelstad og Stig Thormodsen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr - 149 436 som styret foreslår dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap.pdf
2. Oppdatering fellesreklamasjoner Veidekke.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

Sak 5

Årsmøteform

Forslag fremmet av:

Jacob Erstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere mennesker i eldre alder sliter med digitale årsmøter. Å avholde bare digital utgave av årsmøte utestenger mange fra å delta. I tillegg er den fysiske tilstedeværelsen bedre for dialog og diskusjon. Pandemien er i all hovedsak over og det er vel den som har vært årsaken til digitale årsmøter i 2020 og 2021. La oss komme tilbake til normalen.

Styrets innstilling

Styret planla årets måte da restriksjonene gjorde det vanskelig å planlegge og avholde fysisk møte.

Det er Styrets erfaring etter to digitale møter at deltakelsen ved digitale møter som går over flere dager har vært mye høyere enn ved fysiske møter på en bestemt dato. Styret mener også at hybride møter ikke vil være et godt alternativ.

Det er få eldre mennesker i Sameiet og vi anser foreløpig ikke at digitalt utenforskap er et stort problem hos oss.

Styret gjør i forkant av hvert årsmøte en vurdering angående møteform.

Styret anbefaler derfor at det stemmes mot forslaget.



Forslag til vedtak

Fremtidige årsmøter skal avholdes med fysisk oppmøte. Dersom det er mulig skal det også tilrettelegges for digital deltagelse.

Sak 6

Endring i husordensregler - bilkjøring i gårdsrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fjerne den siste setningen i § 4 Bruk av motorvogn.

"§ 4 Bruk av motorvogn.

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Det er forbudt å kjøre inn på gårdsplassen med motorvogn og beboere er pliktig å gjøre leverandører, tjenestetilbydere og andre kjent med dette forbudet. Ved særskilte grunner kan midlertidig tillatelse gis ved skriftlig søknad til styret i sameiet."

Det er Garasjestyret som bestemmer regler for bruk av fellesrom og utearealer. Styret i Stilkrosen har derved ikke adgang til å gi tillatelser for unntak.

Presiseringen understreker at bruk av motorvogn er forbudt i gårdsrommet og at styret ikke kan bestemme hvem som skal få tilgang.

Forslag til vedtak

§ 4 Bruk av motorvogn endres til: "Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Det er forbudt å kjøre inn på gårdsplassen med motorvogn og beboere er pliktig å gjøre leverandører, tjenestetilbydere og andre kjent med dette forbudet."

Sak 7

Endring i husordensreglene - kjøkkenvifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår en tilføyning til husordensreglene med bakgrunn i utfordringer sameiet har hatt knyttet til ventilasjonssystemet.



Forslag til vedtak

Ny paragraf om kjøkkenventilatorer foreslås tilføyd: Det er ikke tillatt for seksjonseiere / beboere å skifte til annen type kjøkkenventilator enn det som er godkjent for balansert ventilasjon. Dersom dette blir gjort, må ventilatoren fjernes og erstattes med godkjent type. Kostnadene og eventuell ny avbalansering tilfaller seksjonseieren / beboeren.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mirjam Sørli

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mimoun El Abdallaoui
- Øystein Ekmark

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Mjelstad
- Stig Thormodsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------------|----------------------|
| Leder | Qing Tollefsen | Spireaveien 17 A |
| Nestleder | John Ivar Dyrhaug | Lørenvangen 50 |
| Styremedlem | Øystein Ekmark | Lørenvangen 50 |
| Styremedlem | Mirjam Elisabeth Sørli | Lørenvangen 38 |
| Varamedlem | Mimoun El Abdallaoui | Lørenvangen 42 |
| Varamedlem | Elin Lisa Josefin Ingvarsson | Peter Møllers Vei 41 |

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

Generelle opplysninger om Stilkrosen Boligsameie

Sameiet består av 127 seksjoner. Stilkrosen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917993009, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenvangen 38
Lørenvangen 40
Lørenvangen 42
Lørenvangen 44
Lørenvangen 46
Lørenvangen 48
Lørenvangen 50

Gårds- og bruksnummer:

124 265

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

Stilkrosen 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 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 305 859.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes blant annet tilbakeførsel fra Dalan advokatbyrå (andre inntekter).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 453 537.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til Garasje- og Gårdsromssameiet, høyere energi/fyringskostnader samt andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 149 436 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 074 050.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 748 000 til større vedlikehold, som blant annet omhandler pågående fasaderehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på ca 11 % av energikostnadene i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 398. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stilkrosen Boligsameie.

Lån

Stilkrosen Boligsameie har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

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 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Stilkrosen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stilkrosen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

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 - Stilkrosen Boligsameie

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 08.Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



STILKROSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 993 009, KUNDENR. 716

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 231 324 | 4 082 364 | 4 176 000 | 4 927 000 |
| Andre inntekter | 3 | 74 535 | 105 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 4 305 859 | 4 082 469 | 4 176 000 | 4 927 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -28 200 | -28 200 | -28 200 | -28 200 |
| Styrehonorar | 5 | -200 000 | -200 000 | -200 000 | -200 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 920 | -7 438 | -6 500 | -6 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -171 180 | -167 005 | -170 000 | -176 300 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 840 | -86 791 | -60 000 | -40 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -572 885 | -562 166 | -595 000 | -748 000 |
| Forsikringer | | -227 343 | -195 934 | -227 000 | -240 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -561 921 | -553 536 | -561 000 | -587 208 |
| Garasjer | | -160 200 | -160 200 | -160 000 | -168 000 |
| Kostnader sameie | 15 | -1 154 840 | -805 151 | -970 000 | -1 300 000 |
| Energi/fyring | 10 | -484 626 | -353 440 | -452 000 | -538 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -500 014 | -468 767 | -482 000 | -525 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -376 569 | -334 066 | -327 500 | -370 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 453 537 | -3 922 695 | -4 239 200 | -4 927 208 |
| DRIFTSRESULTAT | | -147 678 | 159 774 | -63 200 | -208 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 1 569 | 6 124 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -3 327 | -9 309 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 758 | -3 186 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -149 436 | 156 588 | -63 200 | -208 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 156 588 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -149 436 | 0 | | |



STILKROSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 993 009, KUNDENR. 716

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 15 | 80 804 | 274 703 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 80 804 | 274 703 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 81 | 13 077 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 137 663 | 119 314 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 592 932 | 473 812 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 513 168 | 512 058 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 243 844 | 1 118 261 |
| SUM EIENDELER | | 1 324 648 | 1 392 964 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 154 854 | 1 304 291 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 154 854 | 1 304 291 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 69 156 | 48 167 |
| Leverandørgjeld | | 100 638 | 29 519 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 10 987 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 169 794 | 88 673 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 324 648 | 1 392 964 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 15 | 758 620 | 943 626 |

Oslo, 02.03.2022

Styret i Stilkrosen Boligsameie

Qing Tollefsen /s/

Øystein Ekmark /s/

Mirjam Elisabeth Sørli /s/

John Ivar Dyrhaug /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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader brøk | 3 257 442 |
| TV/bredbånd | 445 008 |
| Felleskostnader | 368 674 |
| Garasje | 160 200 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 231 324 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Dalan advokatbyrå | 74 470 |
| Regnskapskorrigeringer | 65 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 74 535 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -28 200 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -28 200 |



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 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket middager for kr 3 723, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 920.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Juridisk bistand | -4 222 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 618 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 840 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -215 904 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 303 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -108 941 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -171 866 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -53 415 |
| Egenandel forsikring | -14 456 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -572 885 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -561 921 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -561 921 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -246 094 |
| Fjernvarme | -238 532 |
| SUM ENERGI / FYRING | -484 626 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------|----------|
| Vaktmestertjenester | -104 049 |
| Vakthold | -20 385 |
| Renhold ved firmaer | -196 219 |
| Andre fremmede tjenester | -42 673 |
| Trykksaker | -3 156 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 250 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 723 |
| Andre kontorkostnader | -257 |
| Porto | -240 |
| Bank- og kortgebyr | -4 617 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -376 569 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 110 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 59 |
| Andre renteinntekter | 400 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 1 569 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Renter på leverandørgjeld | -51 |
| Andre rentekostnader | -3 275 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 327 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -734 316 |
| SUM INNTEKTER | -734 316 |

| | |
|---|----------------|
| Overført Gartnerløkka gar. og gårdsr.SE | 734 316 |
| SUM KOSTNADER | 734 316 |

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**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8367/16773 deler av Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som utgjør kr 758 620.



Selskapets andel i Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

På tidspunktet for regnskapsavslutning foreligger det ikke godkjent årsregnskap for Gartnerløkka Garasje- og Gårdsromssameie. De som ønsker ytterligere informasjon om Garasje- og Gårdsromssameie, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap fra fjoråret.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har i perioden mellom april 2021 og mars 2022 avholdt 16 styremøter.

Styret har sørget for drift og vedlikehold av sameiet, bestilt nødvendige vaktmestertjenester og holdt kontakt med naboer, offentlige og private instanser. HMS-ansvarlig har gått HMS-runder hver måned.

Styret har godkjent alle fakturaer, regnskapet og årsrapporten 2020, samt foretatt kontroll over avtaler med leverandører.

Styret har vært behjelpelig med bestilling av nøkler, endret navn til skilt ved innganger, gitt tilgang til garasjeporten, besvart spørsmål vedrørende dyrehold, skadedyr, felleskostnad, feil og mangler på fellesområder, søppel og renhold, samt klager fra og på naboer.

Styret har bestilt rørlegger til de som har hatt problemer med radiatorer. Styret har delt ut limfeller til alle beboere og utført åtebehandling av skjeggkre i oppgang 42-50. Styret har bestilt behandling av oppgang 42-50 den 23.-24. mars 2022.

Styret har arbeidet over lang tid med flere pågående reklamasjonsaker mot Veidekke, blant annet angående fasadebekledningen og ventilasjonsanlegget.

Styret igangsatte arbeid med å oppgradere fasadebekledning sommeren 2021. På grunn av globale utfordringer med leveranser av materialer ble arbeidet ikke ferdigstilt, men planlegges avsluttet sommeren 2022.

Styret

Styret kan nås på e-post: stilkrosen@styrerommet.no . Ved akutte henvendelser, se www.vibbo.no/stilkrosen

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**

Stilkrosen Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management som kan kontaktes på telefon 40555000.

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

Parkering

Bruksrett til parkeringsplass fremkommer av vedlegg til vedtektene. Har man ikke ladestasjon, kan tilbud om installasjon av dette mottas ved henvendelse til garasjestyret.

Nøkler

Bestilling av ekstra nøkler skjer via e-post til stilkrosen@styrommet.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599364. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stilkrosen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Oppdatering ang. felles reklamasjoner fra Garasjestyret på vegne av alle tre sameier i Gartnerløkka

Varme / Radiatorer:

Det er fortsatt en del tette radiatorer på Gartnerløkka og årsakene er forskjellige. Alt fra folk som pakker dem inn, eller tildekker varmesensorer slik at de ikke fungerer. Andre årsaker er dyser som er tette.

Dette ble avdekket under inneklimaundersøkelse nå i vår. Et felles tiltak vil være å gjennomføre en sjekk radiatorene der hvor det er behov hver høst. Det er mistanke om at hele anlegget hele Gartnerløkka er innregulert feil og dette er hoved årsaken til dårlig varme og luft i radiatorer. Dette er meldt inn som en reklamasjon til utbygger. Styret er på utbygger for utbedring. Status ikke avklart. Lufting skal ikke skje av beboer selv. Dette kan føre til at hele anlegget blir ustabil og styret skal kontakt i hvert enkelt tilfelle.

Varme leiligheter.

Noen beboere opplever at det er vanskelig å regulere varmen på den kalde årstiden og i perioder av året. Bygningsmassen er oppført etter de byggeforskrifter som var da bygningene ble oppført. Gjennom firma Arnesveen og Ihler AS som har gjennomgått alle bygg på Gartnerløkka har man funnet feil og mangler som kan påvirke inneklima. De avviker fra Tek 10 som igjen var den standard utbygger skal forholde seg til.

Varme leiligheter om sommeren påvirkes av flere forhold som oppvarming av solen og uisolerte rør. Siden tidens krav krever tykk isolering. For tykk ifølge bransjen. Det krever mange steder en ventilasjon med kjøling. Det har vi ikke og det er det heller ikke krav til. Derfor er vanskelig å bygge en klage på varme leiligheter om sommeren. Utbygger har levert det som er innafør Tek 10. Vi har lite eller ingen mulighet til å regulere med kjøling. Anlegget er ikke bygget slik. Det ville vært meget dyrt og montere dette fra starten og kostnaden ville ha økt prisen på leilighetene med flere hundre tusen kr. Kort fortalt er det bygges alt for varme leiligheter uten mulighet til kjøling, men de ligger innenfor loven. Men når det gjelder varme leiligheter om vinteren har vi med Thermomålinger avdekket uisolerte radiator rør i dekke. På dette punktet er loven krystallklar. De skal være isolerte og vi sitter med et meget godt kort på hånden mot utbygger. Uisolerte rør fører til den som bruker radiator mister deler av varmen, og den som bor under får et varmt tak som fører til en uønsket høy innetemperatur. Men vi mangler FDV og tegninger fra utbygger for kunne bekrefte vår påstand 100%. Styret har gjennom Garasje og gårdsroms-sameie har sendt inn en forliksklage hvor dette punktet er et av flere felles feil vi ber utbygger og utbedre.

Vi ber beboere som har lagt inn egne reklamasjoner som påvirker inneklima i boligbasen fra innflytningen melde til styret. Dette gjelder også saker som er lukket eller avslått av utbygger.

Andre punkter som er del av klagen:

Varme og radiatorer. Omtalt eget punkt.

Erstatning for vanntrykkforsterker i regi av sameiet som skulle vært monter av utbygger.

Ventilasjonsrens på grunn av lekkasjer og smitte gjennom flere år.

Utbedring og tiltak for å stoppe kloakkluft som overføres ventilasjonsanlegget.

Utbedring av trappeneser.

Det er viktig å si at de fleste av oss ikke merker stort til utfordringene med disse feil som er funnet. Det viser inneklima undersøkelsen vi gjennomførte 2019. Men de som er berørt merker det godt. Det styret vil med forliksklagen er at vi skal få det vi alle har betalt for, og ikke la utbygger snike seg unna.

Derfor er vi pliktig å forfølge dette med alle midler som finnes. Forliksklagen er sendt på vegne av alle boligselskap. Vi er søkt om økonomisk støtte gjennom forsikringsselskapet og dette er innvilget.

Vi håper at vi løpet av året skal ha nådd våre mål og få en form erstatning og at feil blir utbedret.

Våre fasader:

Maler og Veidekke er i gang med å male om vår trefasade. Dette er som kjent en reklamasjon som ble opprettet i 2017 mot utbygger. Arbeidet vil ta tid og det er været styrer farten. I tillegg må en del panel byttes. Mangel på treverk forsinket arbeidene i fjor. Vi må da leve med at arbeidene går i rykk og napp ut dette året.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.22 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 716 **Selskapsnavn:** Stilkrosen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Mjelstad og Stig Thormodsens er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000

For

Mot

Sak 5 Årsmøteform

Fremtidige årsmøter skal avholdes med fysisk oppmøte. Dersom det er mulig skal det også tilrettelegges for digital deltagelse.

For

Mot

Sak 6 Endring i husordensregler - bilkjøring i gårdsrom

§ 4 Bruk av motorvogn endres til: "Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Det er forbudt å kjøre inn på gårdsplassen med motorvogn og beboere er pliktig å gjøre leverandører, tjenestetilbydere og andre kjent med dette forbudet."

For

Mot

Sak 7 Endring i husordensreglene - kjøkkenvifter

Ny paragraf om kjøkkenventilatorer foreslås tilføyd: Det er ikke tillatt for seksjonseiere / beboere å skifte til annen type kjøkkenventilator enn det som er godkjent for balansert ventilasjon. Dersom dette blir gjort, må ventilatoren fjernes og erstattes med godkjent type. Kostnadene og eventuell ny avbalansering tilfaller seksjonseieren / beboeren.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Mirjam Sørli

Styremedlem (2 skal velges)

Mimoun El Abdallaoui

Øystein Ekmark

Varamedlem (2 skal velges)

Andreas Mjelstad

Stig Thormodsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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