



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 609 410
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31
Forretningsadresse: Knut Alvssonsvei 23-31
0574 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 573 020	1 590 410
Sum inntekter		1 573 020	1 590 410
Kostnader			
Lønnskostnad			34 230
Annen driftskostnad		1 669 019	1 399 340
Sum kostnader		1 669 019	1 433 570
Driftsresultat		-95 999	156 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		371	301
Sum finansinntekter		371	301
Annen rentekostnad		5 942	4 091
Sum finanskostnader		5 942	4 091
Netto finans		-5 571	-3 790
Ordinært resultat før skattekostnad		-101 570	153 050
Ordinært resultat etter skattekostnad		-101 570	153 050
Årsresultat		-101 570	153 050



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		3 490	783 805
Andre fordringer		114 245	72 236
Sum fordringer		117 735	856 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		785 936	55 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		785 936	55 503
Sum omløpsmidler		903 671	911 544
SUM EIENDELER		903 671	911 544

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		470 685	572 254
Sum opptjent egenkapital		470 685	572 254
Sum egenkapital		470 685	572 254
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 887	112 362
Sum annen langsiktig gjeld		88 887	112 362
Sum langsiktig gjeld		88 887	112 362
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 176	54 929
Skyldige offentlige avgifter		4 230	4 230
Annen kortsiktig gjeld		202 694	167 769
Sum kortsiktig gjeld		344 100	226 928
Sum gjeld		432 987	339 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		903 672	911 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 466510

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 609 410
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONSV EI 23-31
Forretningsadresse: Knut Alvssonsvei 23-31
0574 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 982 609 410
SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 573 020	1 590 410
Sum inntekter		1 573 020	1 590 410
Kostnader			
Lønnskostnad			34 230
Annen driftskostnad		1 669 019	1 399 340
Sum kostnader		1 669 019	1 433 570
Driftsresultat		-95 999	156 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		371	301
Sum finansinntekter		371	301
Annen rentekostnad		5 942	4 091
Sum finanskostnader		5 942	4 091
Netto finans		-5 571	-3 790
Ordinært resultat før skattekostnad		-101 570	153 050
Ordinært resultat etter skattekostnad		-101 570	153 050
Årsresultat		-101 570	153 050



Organisasjonsnr: 982 609 410
SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		3 490	783 805
Andre fordringer		114 245	72 236
Sum fordringer		117 735	856 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		785 936	55 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		785 936	55 503
Sum omløpsmidler		903 671	911 544
SUM EIENDELER		903 671	911 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		470 685	572 254
Sum opptjent egenkapital		470 685	572 254



Sum egenkapital	470 685	572 254
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	88 887	112 362
Sum annen langsiktig gjeld	88 887	112 362
Sum langsiktig gjeld	88 887	112 362
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	137 176	54 929
Skyldige offentlige avgifter	4 230	4 230
Annen kortsiktig gjeld	202 694	167 769
Sum kortsiktig gjeld	344 100	226 928
Sum gjeld	432 987	339 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	903 672	911 544



Organisasjonsnr: 982 609 410
SAMEIET KNUT ALVSSONSVÆI 23-31

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. **SKATTE TREKKS KONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto. 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

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31

12. mai 2022

Selskapsnummer: 2176





Velkommen til årsmøte i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2022 kl. 18:00, OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1, Sal 1..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag om oppdatering av husordensregler
5. Forslag om oppdatering av vedtektene
6. Bytte av revisor
7. Kollektiv internettavtale
8. Balkonger veiledende
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 2176 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

Sak 4

Forslag om oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere husordensreglene til sameiet.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

2. 2176 Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 husordensregler (utkast).pdf

Sak 5

Forslag om oppdatering av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å oppdatere vedtektene slik at de er i tråd med eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

3. 2176 Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 (utkast).pdf

Sak 6

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS. I forbindelse med overgangen til OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.02.2022, fremmer styret forslag om å endre revisor til en av OBOS sine samarbeidspartnere.

OBOS samarbeider med bl. a. PWC, BDO og Otterstad Revisjon. Ved å bytte revisor til en av de nevnte vil det forenkles revisjonen i årsoppgjøret, da de har tilgang til OBOS sine fagsystemer.

Styrets innstilling

Styret ber om årsmøtes samtykke til å bytte revisor til Otterstad Revisjon AS.

Forslag til vedtak

Otterstad Revisjon AS velges som sameiets nye revisor

Sak 7

Kollektiv internettavtale

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngå felles avtale om internett for å få bedre pris. Vi har innhentet tilbud fra Telia og Lynet. Begge tilbyr individuell oppgradering av TV.

Telia tilbyr fiber inn i hver leilighet, Lynet har fiber til kjelleren, med cat-kabel til hver leilighet.

Det skal først stemmes over om sameiet skal tiltre en kollektiv internettavtale. Dersom forslag blir vedtatt, skal det stemmes over hvilken leverandør som skal velges.

Styrets innstilling

Styret innstiller på en kollektiv internettløsning.



Forslag til vedtak 1

Årsmøte samtykker til kollektiv avtale.

Forslag til vedtak 2

Årsmøte innstiller på kollektiv avtale med Kollektiv avtale med Lynet

Forslag til vedtak 3

Årsmøte innstiller på kollektiv avtale med Telia (kun internett)

Forslag til vedtak 4

Årsmøte innstiller på kollektiv avtale med Telia (flex premium)

Vedlegg

4. Tilbud Flex Premium - Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31.pdf

5. Tilbud kun internett - Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31.pdf

6. Lynet tilbud Knut Alvssonsvei 23-31 2[1334].pdf

Sak 8

Balkonger veiledende

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret sammen med balkongkomiteen jobbet videre med balkongforslagene fra forrige årsmøte. Vi har vært i videre dialog med Balkongteam og Byantikvaren om balkonger for flere av leilighetene (hjørneleilighetene). Deres erfaring og anbefaling tilsier at dette dessverre ikke lar seg gjøre.

Det betyr at vi nå jobber videre med balkonger for 39 leiligheter (ikke hjørneleiligheter og ikke 1 etg)

Videre har vi instruert Obos prosjekt i å innarbeide tilbud om balkonger i deres prosjektering, da vi ønsker en evt. balkongbygging i sammenheng med vindusbytter.

Styret ønsker årsmøtets tilbakemelding på om vi skal fortsette med dette arbeidet.

Dette er ikke en bindende avstemning om balkonger, bare om videre arbeid.

Om årsmøtet ønsker at styret fortsetter arbeidet vil vi vil komme tilbake til endelig vedtak



med kostnadsoverslag og finansieringsplan ved ekstraordinær generalforsamling når Obos prosjekt har kommet lenger i arbeidet.

Styrets innstilling

Ingen innstilling

Forslag til vedtak

Styret ber om generalforsamling samtykke til å fortsetter arbeidet med balkonger i samarbeid med OBOS prosjekt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tormod Kvisler
Gjenvalg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Gitle G. Abu Younis
Gjenvalg - sameiet
- Marius Andersen
Ny
- Marte Sjøholt Sagen
Gjenvalg
- Ole Henrik Dyrseth
Ny - Hei, jeg ønsker å søke om å bli med i styret. Har god erfaring med vedlikehold som tidligere huseier - er utdannet økonom og jobber til daglig med dette. Og også «handy» og liker å ta i et tak for felleskapet :-)
- Reidar Vøllø
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Gitle G. Abu Younis



Gjenvalg - sameiet

- Marte Sjøholt Sagen

Gjenvalg

- Reidar Vøllo

Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tormod Kvisler	ekstern
Styremedlem	Reidar Vøllo	Knut Alvssons Vei 27
Styremedlem	Jørgen Wear	Knut Alvssons Vei 25
Varamedlem	Jonas Gitle G. Abu Younis	Knut Alvssons Vei 23
Varamedlem	Marte Sjøholt Sagen	Knut Alvssons Vei 25

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982609410, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Knut Alvssons Vei 23-31

Gårds- og bruksnummer: 1935/144 og 83/144

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

Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen og regnskapsfører har vært utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning fram til 31.01.2022.

OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forvaltningen av boligselskapet i henhold til kontrakt fra 01.02.2022. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon 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 1 573 020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 669 019.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr 101 570** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

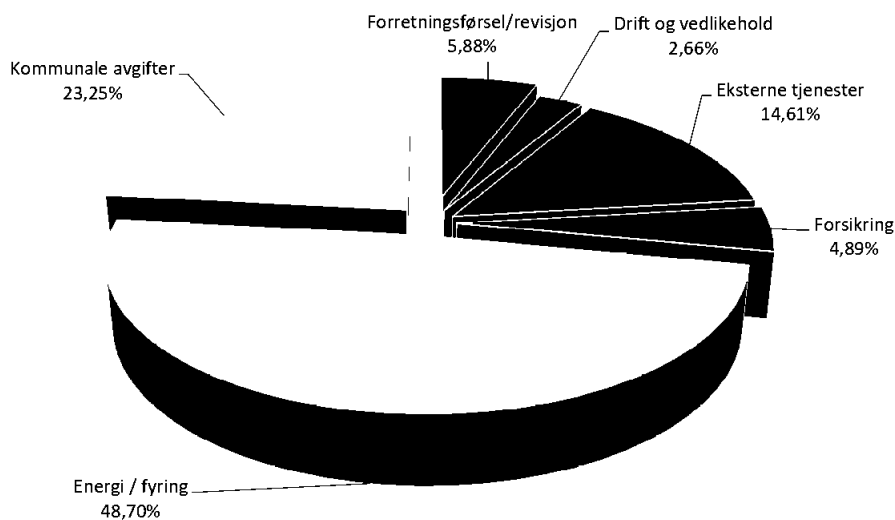
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 559 572**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2021:



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 125 000 til løpende vedlikehold.



2176 Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31
Organisasjonsnummer 982 609 410
Årsrapport og årsregnskap 2021

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. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører derfor stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022. Styret har derfor budsjetterte med en økning av energikostnadene for 2022 sammenlignet med 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 413. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31.

Lån

Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 har lån i Oslo Kommune Klimaetaten. Serielån, kvartalsvis forfall, 1,59% flytende rente.

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

Felleskostnader

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

Det er forhold som vil påvirke felleskostnadene i tiden som kommer som de store svingninger i energikostnadene som påvirke sameiets økonomi. På sikt kan det bety det at felleskostnadene vil øke eller at styret vil måtte foreta en kapitalinnkalling for å øke likviditeten til sameiet som følge av økte strømpriser.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Knut Alvssonsvei 23/31

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Knut Alvssonsvei 23/31 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 101 570. Årsregnskapet 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 foreningens 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 foreningen 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679MVA



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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo 25. april 2022

Alpha Revisjon AS

Steinar Teien
statsautorisert revisor

side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679MVA



Electronic signature

<p>Signed by</p> <p>Vøllo, Reidar</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>24.04.2022 23.07.18</p> <p>Date of birth</p> <p>1993-11-02</p> <p>Signature method</p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Wear, Jørgen</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>22.04.2022 17.40.06</p> <p>Date of birth</p> <p>1997-06-01</p> <p>Signature method</p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p>Signed by</p> <p>Kvisler, Tormod</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p>Date and time (UTC-01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.04.2022 13.35.33</p> <p>Date of birth</p> <p>1960-11-11</p> <p>Signature method</p> <p>BankID Mobil (NO)</p>



Årsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 573 020	1 590 410	1 599 941	1 587 941
Sum		1 573 020	1 590 410	1 599 941	1 587 941
Sum					
		1 573 020	1 590 410	1 599 941	1 587 941
Forretningsførsel og revisjon	2	95 246	110 040	104 545	97 180
Lønn og honorarer	3, 4	0	34 230	0	0
Vedlikehold	5	43 196	70 845	120 000	125 000
Eksterne tjenester	6	236 896	258 271	240 000	240 000
Forsikring		79 295	82 090	82 000	84 708
Kommunale avgifter		376 916	373 329	396 000	397 000
Brensel og strøm		789 465	463 584	626 189	636 189
Andre driftsutgifter	7	48 004	37 258	13 050	16 050
Tap på krav		0	3 924	3 924	0
Sum		1 669 019	1 433 570	1 585 708	1 596 127
Driftsresultat		-95 999	156 840	14 233	-8 186
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	371	301	28	0
Rentekostnad	9	5 942	4 091	2 357	1 998
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 571	-3 790	-2 329	-1 998
Årsresultat	10	-101 570	153 050	11 904	-10 184
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-23 475	-9 019	0	-17 777
Endring i disponible midler	10	-125 044	144 031	11 904	-27 961



Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 490	783 805
Til gode av forretningsfører		65	0
Forskuddsbetalte kostnader		111 285	72 236
Andre fordringer		2 895	0
12			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		774 257	43 824
Innestående på særvilkår		11 679	11 679
Sum omløpsmidler		903 672	911 544
SUM EIENDELER		903 672	911 544



Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		572 254	419 205
Årets resultat	10	-101 570	153 050
Sum egenkapital		470 685	572 254
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	88 887	112 362
Sum langsiktig gjeld		88 887	112 362
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 712	73 472
Leverandørgjeld		137 176	54 929
Skyldig off. myndigheter		4 230	4 230
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		30 000	30 000
Påløpne renter		25	1 016
Annen kortsiktig gjeld		158 957	63 281
Sum kortsiktig gjeld		344 100	226 928
Sum gjeld		432 987	339 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		903 672	911 544

Oslo 31.12.21

Styret i Sameiet Knut Alvssons vei 23-31

Sted: Oslo, dato: 22/4-2022

Tormod Kvisler
Styreleder

Jørgen Wear
Styremedlem

Reidar Vøllo
Styremedlem

Vedlegg 1

17 av 52

2176 Årsrapport.pdf

791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	892 032	892 032	891 752	891 752
3606 Vedlikeholdstillegg	0	42 870	0	0
3617 Fjernvarmetillegg	586 080	586 080	586 189	586 189
3645 Inntekter parkeringsplasser	94 908	67 188	122 000	110 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	0	2 240	0	0
Sum	1 573 020	1 590 410	1 599 941	1 587 941

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	28 500	37 000	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar	63 564	62 495	64 000	64 000
Annen regnskapsførsel	3 182	10 545	10 545	3 180
Sum	95 246	110 040	104 545	97 180

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	0	30 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	4 230	0	0
Sum	0	34 230	0	0

Det er avsatt kr. 30.000 i styrehonorar i.h.t. vedtak på årsmøtet i 2020. Dette er vedtatt, men ikke utbetalt.



Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6605 Vedlikehold dører	0	4 436	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	2 719	5 822	20 000	20 000
6611 Vedlikehold porttelefon	0	3 719	5 000	5 000
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	25 138	50 000	50 000
6617 Vedlikehold uteområder	0	10 729	20 000	20 000
6636 Vedlikehold låssystem	17 304	3 805	5 000	10 000
6641 Kontroll skadedyr	23 174	17 196	20 000	20 000
Sum	43 196	70 845	120 000	125 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	1 458	0	0	0
6761 Renholdstjenester	167 423	218 083	200 000	200 000
6762 Snørydding, salt og sand	28 206	31 993	35 000	35 000
6763 Ekstra renovasjon	39 810	4 670	0	0
6799 Andre konsulenttenester	0	3 525	5 000	5 000
Sum	236 896	258 271	240 000	240 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6530 Innkjøp til vaskeri	0	17 725	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	12 400	0	0	0
6825 Kopiering	864	1 296	1 000	1 000
6940 Porto	2 626	1 921	2 000	2 000
7120 Parkeringsleie	1 363	0	0	0
7440 Kontingent HL	2 050	2 050	2 050	2 050
7720 Møtekostnader	6 529	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 163	3 160	4 000	4 000
7790 Andre driftskostnader	11 411	-8	2 000	2 000
7791 Nøkler, låser og skilt	5 855	810	2 000	5 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	744	10 304	0	0
Sum	48 004	37 258	13 050	16 050

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Vedlegg 1	19 av 52		2176 Årsrapport.pdf	
Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31 Orgnr: 982609410				



Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31

Regnskap 2021 Regnskap 2020 Budsjett 2021 Budsjett 2022

Note 8 - Renteinntekter

8050 Renteinntekt driftskonto	73	301	28	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	298	0	0	0
Sum	371	301	28	0

Vedlegg 1

20 av 52

2176 Årsrapport.pdf

Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31 Orgnr: 982609410

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8142 Lånenr 242583	5 631	2 562	1 546	998
8159 Andre rentekostnader	311	1 529	811	1 000
Sum	5 942	4 091	2 357	1 998

Note 10 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	684 616	540 586
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-101 570	153 050
Avdrag langsiktig lån	-23 475	-9 019
B. Årets endring i disponible midler	-125 044	144 031
C. Disponible midler 31.12	559 572	684 616

Vedlegg 1

21 av 52

2176 Årsrapport.pdf

Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31 Orgnr: 982609410

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 791 Sameiet Knut Alvssons vei 23-31

Note 11 - Lån

Kreditor:	INTRUM AS
Lånenummer:	242583
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.02 %
Beregnet innfridd:	01.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	121 381
Lånesaldo 01.01:	103 075
Avdrag i perioden:	18 632
Lånesaldo 31.12:	84 443

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 242583	8	1 807	14 456
	28	1 680	47 040
	4	1 617	6 468
	20	1 046	20 920

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	33 635	0
1742 Forskuddsbetalt forsikring	77 650	72 236
Sum	111 285	72 236



STYRETS ARBEID

- Styret har virket siden forrige årsmøte 30. september 2021. Brede Kristensen trakk seg fra styret i januar på grunn av flytting. Varamedlemmene Marte Sjøholt Sagen og Jonas Gitle G. Abu Younis har fungert som fullverdige styremedlemmer.
- Mye av styrets tid har gått med til å bytte boligforvalter til Obos. Styret har vært mindre fornøyd med Oslo Boligforvaltning, og så det ikke hensiktsmessig å fortsette samarbeidet med dem. Med Obos har vi fått en kompetent og erfaringsrik forvalter, som bedre ivaretar sameiet og styret. Overgangen til Obos skjedde i januar/februar 2022.
- I forbindelse med overgangen til Obos har sameiet også fått tilgang til Obos sin beboerplattform, Vibbo, som styret har brukt tid på å sette seg inn i, og oppdatert med relevant informasjon for beboere. Dette vil være et løpende arbeid fremover også.
- Det er blitt byttet vaskemaskin i kjeller, etter at den gamle var defekt. Her er det også bestilt tørketrommel, som installeres om kort tid. Samtidig er det gjort en jobb av styret for å digitalisere vaskelisten.
- Styret hadde i høst en gjennomgang av alle fellesarealer i kjeller, hvor vi fikk fjernet og kastet en stor mengde avfall.
- Styret har utarbeidet nytt parkeringsreglement for sameiet, samt inngått avtale med P-Service om kontroll. Dette har innebært nye skilt rundt blokken, hvor vi har stengt parkeringsplassen på inngangssiden av blokken. Her er det på sikt ønsket sykkelparkering. Styret opplever at tiltakene har bedret parkeringsmiljøet rundt blokken, og redusert trafikken foran inngangene. Se for øvrig informasjon om parkering og gjesteparkering på vibbo.
- Styret har utforsket muligheter med tanke på fiber/internett, og har bla hatt befarings med Telia.
- Vi har vært i kontakt med styrene i naboblokkene for erfaringsutveksling og utforskning av mulige samarbeid.
- Styret er i en pågående sak med naboblokkene mot Oslo kommune om hvem som har ansvaret for trappene ned mot Bjørn Stallares vei. Oslo kommune ønsker ikke ha ansvaret for disse, og vil tilskrive det til oss og våre naboblokker. Dette ønsker ikke vi. Her har vi felles front med nabostyrene.
- **Vedlikeholdsplan med mer**
Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan i samarbeide med Obos Prosjekt. Dette er en 5 års plan som viser hva slags årlig behov sameiet har for oppussing. Dette er en omfattende plan og det er store økonomiske løft som skal gjøres.
- **Obos prosjekt**
Obos prosjekt er besluttet leid inn av styret for å bistå med oppussing. Ved gjennomføring av første fase er det tak, vegger, vinduer, soilrør og brannsikkerhet som vurderes. I sammenheng med vinduer ser vi også på muligheten for å ta med balkonger.
- **Arbeid med lån**
Det er ved etablering av borettslaget tatt opp et lån i Pareto bank som skal refinansieres. Styret har stilt spørsmålsteget ved dette lånet da vi ikke kan finne stiftelsesdokumentene som verifiserer



2176 Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31
Organisasjonsnummer 982 609 410
Årsrapport og årsregnskap 2021

låneopptaket. Styret ønsker ikke å refinansiere lånet i Pareto før alle dokumenter i forbindelse med låneopptaket er fremskaffet og vi er trygge på at dette er et rettmessig låneopptak

- **Balkonger**

Styret sammen med balkongkomiteen jobbet videre med balkongforslagene fra forrige årsmøte. Vi har vært i videre dialog med Balkongteam om balkonger for flere av leilighetene (hjørneleilighetene). Deres erfaring og anbefaling tilsier at dette dessverre ikke lar seg gjøre. Videre har vi instruert Obos prosjekt i å innarbeide tilbud om balkonger i deres prosjektering, da vi ønsker en evt balkongbygging i sammenheng med vindusbytter.

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Styret og 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.

Avfall

Sameiet har 3 avfallsbeholdere, 2 til restavfall og en til papp. Restavfallsbeholderene er låst med samme nøkkel som dørene til oppgangen. Beholderne tømmes 1 gang per uke. Restavfall tømmes normalt mandager, papp normalt fredager. Se Oslo kommunes oversikt for neste tømming eller på [Vibbo](http://Vibbo.no). Ikke hensett avfall utenfor beholderne. Dette er sjenerende, brannfarlig, og vi risikerer at avfallet ikke blir hentet.

Er beholderne fulle ber vi deg oppbevare søppelet i din egen leilighet/bod inntil beholderne er tømt. Er avfallet dit for stort til å smette inn i luken i beholderen skal de ikke kastes der. Dette skal leveres ved nærmeste gjenvinningsstasjon.

Pappbeholderen blir fort full om man ikke er flink til å brette og komprimere pappen godt før man kaster den i beholderen. Påse at pappen du kaster er komprimert og/eller oppdelt såpass at den faller helt ned i beholderen, og ikke blir sittende fast høyt oppe. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette søppel i fellesarealene, verken i oppgangene eller kjelleren.

Parkering

Sameiet har 20 oppmerkede, nummererte parkeringsplasser. To av plassene er reservert til gjesteparkering, de resterende leies ut til beboere etter venteliste.

Parkering på sameiets eiendom er underlagt skilting på eiendommen, dette dokumentet og husordensreglene. Parkering utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt. Dette gjelder også veien foran inngangene. Synlig lessing er tillatt, se mer på [Vibbo](http://Vibbo.no).

Det er ikke påbudt, men sterkt oppfordret til å rygge inn på parkeringsplassene. Dette er skadeforebyggende.

P-Service er engasjert for å kontrollere parkeringen. Kontaktinfo: tlf: 41 25 53, www.pservice.no



2176 Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31
Organisasjonsnummer 982 609 410
Årsrapport og årsregnskap 2021

Nøkler

OBOS har overtatt nøkkelrekvisisjonen. På Vibbo kan du bestille nøkler ved å fylle ut skjemaet.

- Oppgi seksjonsnummer på boligen (kun eier som kan bestille skriftlig)
- Oppgi alle tall og bokstaver som står på nøkkelen
- Oppgi antall nøkler du ønsker å bestille
- Oppgi fullt navn og adresse hvor nøklene skal sendes

I tillegg til å betale for nøkkel/frakt vil du motta faktura fra OBOS for vårt administrasjonsgebyr som pt er kr 256,- pr bestilling.

Oppvarming, radiator og sentralvarme

Gården har fjernvarme fra Fortum.

Har du problemer med varme i radiatorene?

Husk å lufte radiatorene regelmessig. Luftnøkkel kan fåes på Jernia, Clas Ohlson etc.

TV/Internett

Vi har ingen felles avtale om tv/internett per idag. Lynet har fiber inn i blokken, og tilbyr gratis installering og hastigheter opp til 1000 mbit/s.

Med fiber har man mulighet til å inngå egne avtaler om TV over fiber.

Styret undersøker i dag mulighet for fellesavtaler for internett, og har hatt tilbydere på befarig. Vi er avhengig av vedtak på årsmøte for å gå videre, så dette vil komme opp som en egen sak ved neste årsmøte.

Forsikring

Boligselskapets eiendom er forsikret i KLP med polisnr. 79365270.

Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 25 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.



2176 Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31
Organisasjonsnummer 982 609 410
Årsrapport og årsregnskap 2021

Energimerking

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



HUSORDENSREGLER

For

Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31

Vedtatt på ordinær generalforsamling __.__.____

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Røyking eller bruk av åpen ild er forbudt i oppgang, kjeller eller på loftet. All bruk og lagring av brennbare eller illeluktende væsker er forbudt. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer, batterier, maskiner av ethvert slag. Det er ikke tillatt å ha noe slags motor/kjøretøy stående i "vinteropplag" verken i kjeller eller på loftet.

Styret oppfordrer å begrense røyking på balkongen etter kl. 23:00 av hensyn til andre sameiere eller beboere.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Brann-balkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer fri passasje.

Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårds plass med mindre skriftlig tillatelse fra styret foreligger. Det er forbudt å slå ball og i spille fotball på gårds plassen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen



interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillatt å mate fugler.

Vaskeri

Vaskeriet ligger i kjelleren i nr 25. Det er to vaskemaskiner og et tørkeskap. Det er ikke tillatt å legge igjen klær og andre gjenstander i vaskeriet når du ikke bruker det. Gi beskjed til styret om du oppdager feil/problemer i vaskeriet.

Per i dag tillatt å benytte vaskeriet mellom kl 08:00 og kl 20:00 i intervaller på 4 timer. Strømmen skrur seg av utenfor disse åpningstidene.

Vasketider må reserveres gjennom lenken du finner på Vibbo. Det oppfordres fra styret at alle respekter andres vasketid.

Ved brudd på vaskerireglene vil det medføre at du mister retten til å benytte vaskeriet.

Fellesrom

Fellesrom som vaskerom eller tørkerom kan benyttes av beboerne etter styrets bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal gjøres rent av beboerne etter styrets bestemmelser, eller så skal styret sørger for renhold av fellesarealene mot fordeling av utgiftene iht. eierbrøken.

Lufting

Reglen er enkel, lufting av tøy, tepper etc. ut gjennom vinduer og veranda som synsmessig skjemmer fasaden er ikke tillatt. Sengeklær, tøy etc. kan luftes under rekkverkets høyde på balkongen.

Det henstilles til at vinduer i oppgangen ikke står åpne om natten. Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Andelseiere/seksjonseier henstilles til å være oppmerksom og lukke hvis nødvendig. Kjelleren bør luftes godt ut i sommerhalvåret. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

Det er forbudt å luften gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

Søppel og avfall

Borettslaget/sameiet Borettslaget er tilsluttet Oslo Kommunes Kildesortering og har 3 avfallsbeholdere, 2 til restavfall og en til papp. Restavfallsbeholderene er låst med samme nøkkel som dørene til oppgangen.

Beholderne tømmes 1 gang per uke. Restavfall tømmes normalt mandager, papp normalt fredager. Se Oslo kommunes nettsider for nærmere oversikt.

Det er ikke tillatt å hensett avfall utenfor beholderne. Dette er sjenerende, brannfarlig, og vi risikerer at avfallet ikke blir hentet. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette søppel i fellesarealene, verken i oppgangene eller kjelleren Er beholderne fulle ber vi deg oppbevare søppelet i din egen leilighet/bod inntil beholderne er tømt. Er avfallet dit for stort til å smette inn i luken i beholderen skal de ikke kastes der. Dette skal leveres ved nærmeste gjenvinningsstasjon.

Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers/seksjonseiers regning.



Pappbeholderen blir fort full om man ikke er flink til å brette og komprimere pappen godt før man kaster den i beholderen. Påse at pappen du kaster er komprimert og/eller oppdelt såpass at den faller helt ned i beholderen, og ikke blir sittende fast høyt oppe.

§ 3 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

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, parabol, 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.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett

brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.



§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31, ORG. NR. 982 609 410

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte _____ i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 19.02.1998

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22. september 1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 83, bnr. 144 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



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

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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



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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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



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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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



8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 til 7 medlemmer.. Årsmøte kan velge varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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



8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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



- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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



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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen



- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.



- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



TILBUD FRA TELIA

TIL Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31
v/ Tormod Kvisler





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Premium 100Mbps**
 - Telia Box – Streaming – Telia Play
 - Velg bort Tv og få 750Mbps inkludert i avtalen
- **Service og vedlikehold**

Flex Premium 50 gir beboere TV & Strømming – 50 poeng inkludert standard kanalene. Her kan de da velge inn enten Viaplay, Hbo Max eller Netflix inkludert i felles avtalen. (Netflix gjhelder fra april 2022.) Beboerne får også inkludert 100 Mbps bredbånd. Beboere som ønsker, kan velge bort tv og få mer bredbånd (750 Mbps) eller velge bort bredbånd og i stedet få mer TV (110 poeng).

PRIS PR. HUSSTAND:

379,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming – 110 poeng: 149,- / MND

Se telia.no/flexpremium50 for mer informasjon.

Bredbånd oppkjøpspriser:

For beboere med tv og bredbånd				For beboere med kun bredbånd	
250/250	500/500	750/750	1000/1000	750/750	1000/1000
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
329,-	399,-	459,-	529,-	0,-	329,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Beboerne kan benytte hvilken som helst Telia Shop mandag til lørdag for bistand med løsning og produkt i tillegg til kundeservice
 - Oppgraderer løsningen, nedgraderer løsningen, oppgraderer utstyr eventuelt få tilbud på Mobil med Telia Samlet fordeler
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen
 - Kan endres til kvartalsvis eller halv årlig hvis ønskelig
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenet for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med meg når som helst. Beboerne er ikke avhengi av dekoder, og kan benytte eget utstyr som Apple Tv, Chromecast, Ipad, Nettbrett, Pc/Mac og mobil for å benytte Tv tjenestene.

Med vennlig hilsen

Ronny Myrene
Sales Manager
Telia Norge AS

Kanaloversikt: telia.no/50poeng



TILBUD FRA TELIA

TIL Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31
v/ Tormod Kvisler





TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Service og vedlikehold**

Fellesavtalen inkluderer 100 Mbps – som er tilstrekkelig for de fleste behov. Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:

249,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 199,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 399,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

250/250	500/500	750/750	1000/1000
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
329,-	399,-	459,-	529,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 4 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Kollektivt vederlag betales forskuddsvis for 12 måneder av gangen
 - Kan endres til kvartalsvis eller halv årlig
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Ronny Myrene
Sales Manager
Telia Norge AS

Kanaloversikt: telia.no/5poeng
telia.no/50poeng



TILBUD OM FIBERLEVERANSE KNUT ALVSSONSVEI 23-31

Raskt bredbånd med valgfri TV-pakke



Selskapet har siden starten i 2008 utfordret de tradisjonelle kabel-tv leverandørene med bredbåndstjenester med rimelige priser levert over fiberoptisk teknologi. Selskapet vokser raskt og har i dag over 21 000 fornøyde kunder fordelt på mer en 250 boligsammenslutninger. Vårt nett sprer seg stadig over nye bydeler og dekker i dag mer en 30 000 husstander og samtlige av SIO's studentboliger i Oslo regionen.

LØSNINGSFORSLAG

Løsningene presentert i tilbudet baseres på etablering av ny fremtidsrettet infrastruktur i eiendommen basert på fiber. Boligsammenslutningen overtar eierskapet til spredenetten fra termineringspunkt videre til boligenhetene etter avtalens utløp, Lynet Internett står for drift og vedlikehold av infrastrukturen så lenge vi har aktive leveranser til boligsammenslutningen og deres beboere. Alle prisene presentert i tilbudet er inklusive MVA.

TV-TJENESTER

Vi i Lynet synes det er gammeldags at de som bor i borettslag eller sameier skal være nødt til å kjøpe kabel-TV for å få tilgang til bredbånd. Eller at det skal være slik at alle beboere må ha en TV avtale for at det skal kunne leveres TV til noen. Vi synes derimot at det burde være valgfritt for enhver å velge fritt om man skal kjøpe et produkt eller ikke.

Lynet Internett stiller seg helt nøytrale til boligsammenslutningens og beboernes valg av tv-leverandører og tjenester. Gjennom aktører som Snap-TV og RiksTV kan vi sørge for at dere får en god og rimelig TV-løsning der dere selv velger om det skal leveres på valgfri basis som presentert i løsningene eller kollektive tjenester gjennom fiberkablene.

Tilbudet forutsetter videre en teknisk befaring i boligsammenslutningen, slik at vi kan sikre at det ikke er uforutsette hindringer/tekniske løsninger som medfører ekstra kostnader ifm. installasjon.

Vi stiller gjerne til et møte hvor vi kan presentere våre produkter og tjenester nærmere.

Med vennlig hilsen

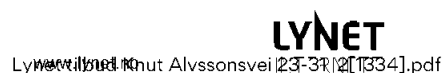
Kristian Boylan
Key Account Manager
Lynet Internett
Tlf: 46317408
kristian@lynet.no

Vi ber dere holde tilbudet konfidensielt. For mer informasjon om Lynet Internett www.lynet.no



Rolfsbuktveien 4C,
1364 Fornebu

Tel: 21 99 33 66
E-post: post@lynet.no





A) RASKT BASISHASTIGHET MED VALGFRI TV

Med et godt og stabilt bredbånd til 249 kr per måned/boenhet, legges grunnen for en fremtidsrettet avtale for kommunikasjonstjenester. I tillegg kan beboerne endelig velge akkurat det de ønsker av tv og strømmetjenester, på valgfri basis uten noen skjulte kostnader eller krav om minstekjøp.

DETTE ER INKLUDERT

- Basishastighet 250/250 mbps til 249 kr per boenhet/mnd
- Inkludert installasjon, drift og vedlikehold av infrastruktur
- 5 års avtale, uten mulighet for prisindeks justeringer



MULIGHETER FOR Å OPPGRADERE

Alle oppgraderinger faktureres direkte til beboer.

LYNET INTERNETT	250/250 mbps 500/500 mbps 1000/1000 mbps	Inkl. 99,- per mnd 199,- per mnd
RiksTV	Favoritter 6 Basis RiksPakken	197,- per mnd 275,- per mnd 447,- per mnd



Rolfsbuktveien 4C,
1364 Fornebu

Tel: 21 99 33 66
E-post: 501652@brn.no

LYNET
Lynet tilrettelagt av Alvssonsvei 23-31 (1334).pdf



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22

Selskapsnummer: 2176 **Selskapsnavn:** Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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