



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 344 413  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 10.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981344413

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 231 558	2 087 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 231 558</b>	<b>2 087 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 703	60 326
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		3 422 773	2 055 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 523 335</b>	<b>2 121 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 291 777</b>	<b>-33 432</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 391	20 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 391</b>	<b>20 585</b>
Annen finanskostnad		152 442	121 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 442</b>	<b>121 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-131 051</b>	<b>-101 173</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 422 828	-134 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 366	32 225
Sum varige driftsmidler		26 366	32 225
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 366	32 225
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 000	
Andre fordringer		50 519	70 443
Sum fordringer		66 519	70 443
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		194 844	628 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		194 844	628 739
Sum omløpsmidler		261 363	699 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>287 729</b>	<b>731 407</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 418 742	995 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 418 742</b>	<b>-995 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 418 742</b>	<b>-995 915</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 523 543	1 630 643
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 523 543</b>	<b>1 630 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 523 543</b>	<b>1 630 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		979	23 805
Leverandørgjeld		146 394	45 255
Skyldige offentlige avgifter		8 432	45
Annen kortsiktig gjeld		27 123	27 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>182 928</b>	<b>96 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 706 471</b>	<b>1 727 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>287 729</b>	<b>731 407</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438636

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 344 413  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 981 344 413  
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 231 558	2 087 901
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 231 558</b>	<b>2 087 901</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 703	60 326
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		3 422 773	2 055 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 523 335</b>	<b>2 121 333</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 291 777</b>	<b>-33 432</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 391	20 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 391</b>	<b>20 585</b>
Annen finanskostnad		152 442	121 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 442</b>	<b>121 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-131 051</b>	<b>-101 173</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 422 828	-134 605
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>



Organisasjonsnr: 981 344 413  
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		26 366	32 225
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		26 366	32 225
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		16 000	
Andre fordringer			
		50 519	70 443
Sum fordringer		66 519	70 443
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer			
		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		194 844	628 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		194 844	628 739
Sum omløpsmidler		261 363	699 182
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>287 729</b>	<b>731 407</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 418 742	995 915
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 418 742</b>	<b>-995 915</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 418 742</b>	<b>-995 915</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 523 543	1 630 643
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 523 543</b>	<b>1 630 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 523 543</b>	<b>1 630 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	979	23 805
Leverandørgjeld	146 394	45 255
Skyldige offentlige avgifter	8 432	45
Annen kortsiktig gjeld	27 123	27 574
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>182 928</b>	<b>96 678</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 706 471</b>	<b>1 727 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>287 729</b>	<b>731 407</b>



Organisasjonsnr: 981 344 413  
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5961

SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Hobbyrommet (inngang fra heishuset).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag - Endring av §5 i vedtektene
8. Innkomne forslag - Installasjon av varmepumpe
9. Innkomne forslag - Med umiddelbar virkning bør alle styremøter holdes samlet og IKKE digitalt.
10. Innkomne forslag - Styreleder må komme fra sameiere og ikke eksternt, slik som i 2024/5. Lønn til styreleder fra sameiet kan evt. økes betydelig.
11. Innkomne forslag - Parkeringsplassen på garasjetaket
12. Innkomne forslag - beskjæring av busker ved utvendige trapper
13. Innkomne forslag - Henvendelser og e-poster til styret
14. Innkomne forslag - Parkering i sykkelsskur
15. Innkomne forslag - Inspeksjonsrunder fra styret
16. Innkomne forslag - oppbevaring av propan
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Sønsthagen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge fra OBOS foreslått. Protokollvitner ble foreslått valgt i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 5961Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5961 Revisjonsberetning.pdf
- 3. 5961 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Honorar til styreleder for inneværende periode ble fastsatt i fjorårets årsmøte. Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak  
Honorar til styreleder for inneværende periode ble fastsatt i fjorårets årsmøte. Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 50.000.



Sak 7

## Innkommne forslag - Endring av §5 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd i vedtektenes § 5 HEFTELSESFORM:

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk.

Styret fastsetter å-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

- Seksjon 1 til og med 9 39/1289
- Seksjon 14 39/1289
- Seksjon 17 til og med 29 39/1289
- Seksjon 15 56/1289
- Seksjon 16 40/1289
- Seksjon 10 til og med 13 37/1289
- Seksjon 30 til og med 33 37/1289

### Styrets innstilling

Kostnader som er direkte henførbare til den enkelte bruksenhet bør fordeles etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Etter dagens ordlyd fordeles TV og internett etter eierbrøk. Ved tilstrekkelig flertall for endring av vedtektene, foreslår styret at endringen gis virkning fra 1. januar 2025.

Forslag til ny ordlyd i vedtektenes § 5 HEFTELSESFORM:

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk *med mindre annet fremgår av denne bestemmelse.*

Styret fastsetter å-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

- Seksjon 1 til og med 9 39/1289
- Seksjon 14 39/1289
- Seksjon 17 til og med 29 39/1289
- Seksjon 15 56/1289
- Seksjon 16 40/1289
- Seksjon 10 til og med 13 37/1289
- Seksjon 30 til og med 33 37/1289

*Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.*



## Forslag til vedtak

Endre vedtektenes §5 som angitt i styrets innstilling.

## Sak 8

### Innkomne forslag - Installasjon av varmepumpe

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere seksjonseiere har ytret ønske om installasjon av varmepumpe.

Installasjon av varmepumpe medfører både innvendig og utvendig støy, og i tillegg vil det oppstå noe støy som forplanter seg i veggene dersom pumpen er montert på vegg. Det utvendige aggregatet er også av en viss størrelse som påvirker det estetiske uttrykket på fasaden. Kondens kan videre medføre at det drypper vann fra aggregatet.

Av ovennevnte årsaker ønsker styret et prinsippvedtak fra årsmøtet på at varmepumper skal tillates basert på retningslinjer styret vil utarbeide.

#### Styrets innstilling

Dersom årsmøtet fatter vedtak om at varmepumper skal tillates, vil styret fastsette retningslinjer for montering av varmepumper. Slike retningslinjer vil si noe om:

- At seksjonseier må søke styret om å få installere varmepumpe.
- Plassering av varmepumpens utvendige del, både av hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboer.
- At varmepumpen skal installeres av fagfolk – og gjerne av en leverandør som er f-gass-sertifisert og -godkjent.
- At det velges en modell som gir minst mulig støy.
- Hvordan kondensvann skal avledes, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen, og hvordan det eventuelt skal se ut.
- At boligeieren tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i sameiet.
- At boligeieren må ta kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

## Forslag til vedtak

Varmepumper tillates etter søknad til styret, og basert på retningslinjer fastsatt av styret.



Sak 9

## **Innkomne forslag - Med umiddelbar virkning bør alle styremøter holdes samlet og IKKE digitalt.**

Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### **Styrets innstilling**

Regler for avholdelse av styremøter fremgår av vedtektenes §11. Dagens ordlyd har ingen føringer for hvorvidt slike møter skal avholdes fysisk. Digital møteform gir styret en fleksibilitet til å avholde styremøter selv om enkelte styremedlemmer er på reise/ferie i jobbsammenheng eller liknende. For styret er hensynet til å avholde styremøter på tidspunkt det er hensiktsmessig viktigere enn å avholde styremøter på et tidspunkt alle befinner seg fysisk på samme sted.

Styret foreslår at dagens ordlyd i vedtektene opprettholdes og at det er opp til det til enhver tid sittende styre å avgjøre hvorvidt styremøter avholdes fysisk eller digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Med umiddelbar virkning bør alle styremøter holdes samlet og IKKE digitalt.

Sak 10

## **Innkomne forslag - Styreleder må komme fra sameiere og ikke eksternt, slik som i 2024/5. Lønn til styreleder fra sameiet kan evt. økes betydelig.**

Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiere har ikke sett/hørt noe til den nuværende eksterne styreleder med resultat av en meget stor utgift for sameiet.

Vi har tross alt en presset økonomi.

### **Styrets innstilling**

Regler for styrets sammensetning fremgår av vedtektenes §11. Dagens ordlyd har ingen føringer for hvorvidt styreleder må være seksjonseier.

En årsak til at eksternt styreleder velges i årsmøtet er ofte at man ikke har klart å rekruttere til vervet internt i sameiet. I andre tilfeller kan årsaken være at man ønsker en person med profesjonell kompetanse for rollen, har kapasitet til å ta på seg større oppgaver som ledelse av renoveringsprosjekter (byggemøter osv) eller er



nøytral for håndtering av konfliktsituasjoner. Ofte er det en kombinasjon av disse forholdene som gjør at man velger å engasjere en ekstern styreleder.

Å sette begrensninger i vedtektene med hensyn til engasjere ekstern styreleder vil kunne sette sameiet i en situasjon der de ikke er i stand til å besette rollen dersom ingen seksjonseiere melder seg til vervet.

Styret foreslår at dagens ordlyd i vedtektene opprettholdes og at det er opp til respektive årsmøte å avgjøre hvem som velges til styreleder.

Vedrørende honorar besluttes dette av årsmøtet respektive år.

#### Forslag til vedtak

Styreleder må komme fra sameiere og ikke eksternt, slik som i 2024/5. Lønn til styreleder fra sameiet kan evt. økes betydelig.

Sak 11

### Innkommne forslag - Parkeringsplassen på garasjetaket

Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På parkeringsplassen på garasjetaket denne vinteren har det i perioder vært livsfarlig å komme seg til/fra bil parkert. Man kan kalle det en bedre Bislett is.

Det blir jo måket der, men ikke strødd sand på inn & utkjørsel.

Begrunnelse :

Flere av sameiere har hatt store problemer med å komme frem/fra sin bil, og flere har falt på isen.

De som har garasje, har både garasjeport og oppvarmede hjulspor fra garasjen og opp til Knud Øyens vei betalt av sameiet.

#### Styrets innstilling

Det er uvisst for styret hva det skal stemmes over i denne saken eller om den skal anses som en orienteringssak.

Sameiet har avtale med leverandør for vintervedlikehold i sameiet.. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker mangler vedrørende vintervedlikeholdet, er å sende henvendelse til styret som vil sørge for at leverandør utbedrer mangelen.

#### Forslag til vedtak

Tatt til orientering.



Sak 12

## Innkommne forslag - beskjæring av busker ved utvendige trapper

Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Områder fra utvendige trapper til leilighet(er).

Det er mye busker og annet ødeleggende kratt & vekster, spesielt mot rekkverk og mot gangveiene.

Ett eksempel er rekkverk mellom KØV 3E - 5E hvor det gror grener som slynger seg rundt rekkverk og ødelegger med tid hele rekkverket.

Den ansvarlige leilighet har i mange år vært på fremleie.

Styrene gjennom flere år har blitt gjort oppmerksom på dette forhold, både muntlig og via E poster, uten at noe er skjedd. Dette forhold er et ansvar for eier av leiligheten, og om ikke eier gjør noe, bør styret få det ordnet for eiers regning.

### Styrets innstilling

Det er uvisst for styret hva det skal stemmes over i denne saken eller om den skal anses som en orienteringssak.

Sameiet har de siste årene hatt en ganske begrenset gartneravtale for å holde kostnadsnivået nede, og mye av arbeidet rundt grøntarealer har derfor vært gjort ad hoc av enkelt-beboere eller på dugnad, ref husordensreglens punkt 6 som har følgende ordlyd:

*Sameierne anmodes om å delta i nødvendige fellesarbeider og dugnader for å holde områdene omkring husene i pen og ordentlig stand. Plan for dugnad utarbeides av driftsleder i samarbeid med styret. Dugnad holdes to ganger i året – vår og høst.*

Styret er i dialog med leverandør om en noe utvidet gartneravtale. Dog vil nok en del større oppgaver fortsatt håndteres på dugnad.

Styret vil uavhengig av begrenset gartneravtale besørge frie rømningsveier og generell fremkommelighet.

Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker forhold som etter deres mening bør utbedres på grøntområdene, er å sende henvendelse, gjerne med dokumentasjon i form av bilder der dette er naturlig, til styret for videre håndtering av saken.

### Forslag til vedtak

Tatt til orientering.



Sak 13

## Innkomne forslag - Henvendelser og e-poster til styret

Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør innskjerpes til valgte styre at henvendelser og E poster skal besvares innen en rimelig tidsperiode.

Nuværende styre besvarer ca. 5% av E poster, noen etter purringer, og denne behandling av andre sameiere er IKKE akseptabel måte å behandle E poster eller henvendelser på. Dette har muligens noe med at det ikke er fysiske styremøter.

### Styrets innstilling

Det er uvisst for styret hvor forslagsstiller har innhentet sin statistikk og styret kjenner seg ikke igjen i påstanden.

Det er flere nye medlemmer i sittende styre og for enkelte henvendelser av praktisk art har det vært nødvendig med informasjonsutveksling mellom medlemmene for å kunne gi et konstruktivt svar på til beboer. Dette har gjort at det tar lenger tid å besvare enkelte henvendelser. Med kontinuitet i styret vil dette bedre seg.

### Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 14

## Innkomne forslag - Parkering i sykkelsskur

Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret bør innskjerpe parkering i 2 sykkelsskur, begge sykkelsskur ligger tett inntil tak over hovedbygning, og er kun for sykler, annet må styret ta aksjon for å få fjernet for eiers regning ved inspeksjon.

En scooter har vært parkert i en sykkelbod siden ifjor, henvendelser til styret via VIBO flere ganger og E post fra en annen sameier har gitt ingen resultat.

Nærmeste brannstasjon har ved henvendelse dit bekreftet at denne parkering er en brannfare, og bør fjernes umiddelbart. Vi kan ikke se at styret har gjort noe i denne sak.

### Styrets innstilling



Husordensreglens punkt 7 Sykler, barnevogner og annen oppbevaring har følgende ordlyd:  
Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom, men i sportsbodene.

Sportsbodene er etter husordensreglene altså ikke forbeholdt kun sykler.  
Når det gjelder nevnte scooter har styret anmodet eier om å fjerne denne flere ganger før den til slutt ble fjernet. Vedrørende potensiell brannfare så vil dette ha sammenheng med mengden bensin som oppbevares.

Vedrørende forslag til vedtak er det uvisst for styret om forslaget innebærer at forslagsstiller ønsker en endring av ordlyd i Husordensreglene ved at kun sykler skal kunne parkeres der fremover.

Styret foreslår endring av husordensreglene til følgende ordlyd:  
Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom. Kun sykler og el-sykler skal oppbevares i felles sportsboder. El-sykler kan ikke lades i felles sportsbod.

#### Forslag til vedtak

Sykler og annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i fellesganger og rom. Kun sykler skal oppbevares i felles-sportsboder.

Sak 15

## Innkommne forslag - Inspeksjonsrunder fra styret

#### Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Et styremedlem bør hver 14. dag gå på en runde i sameiet inkludert gjennom ganger for å se at alt fungerer,- m.h.t. lyspunkter som virker og andre ting.

I mellomgang !E - 3E var det nylig manglende lys i 2 ½ mnd og 1 sameier falt i mørket og fikk skrape i ansiktet. Oppe ved 5-7 var lys borte fra okt. 24 til ganske nylig.

da jeg tok affære med vaktmester kompaniet og fikk lys ordnet.

Jeg har flere ganger gjennom årenes løp kjøpt lyspærer og skiftet. Nu klarer jeg ikke å stå på stige lengere.

Derfor vil en dobbeltsjekk av et styremedlem hver 14. dag hjelpe i sameiet at vaktmester kompaniet gjør sin jobb.

#### Styrets innstilling

Styret skal sørge for at den daglige driften av sameiet er forsvarlig. Dette gjøres gjennom å etablere nødvendige serviceavtaler, rutinemessig gjennomgang av vaktmester osv. Hvert enkelt styremedlem vil ikke nødvendigvis ha kompetanse til å "se at alt fungerer" og det er derfor lite hensiktsmessig å innføre en slik regel.

Ved feil og mangler ønsker styret løpende tilbakemelding om slike forhold på e-post eller på Vibbo.

#### Forslag til vedtak

Styret ønsker ikke å innføre rutine som foreslått.



Sak 16

## Innkommne forslag - oppbevaring av propan

Forslag fremmet av:

John Oddvar Strømseng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør innskjerpe bruk av propan flasker på balkong & terrasser, spesielt størrelse på propan flasker tillatt, videre at ikke propan flaske blir stående på balkong & terrasser i sol, spesielt når de ikke benyttes. Undertegnede har sett flere eksempler på de største propan flasker stående ubeskyttet i sterk sol. Styret bør innskjerpe at det ikke er lov til å sette opp plater/vegger ovenfor rekkverk på balkong eller terrasser. Ref. Husordensregler.

### Styrets innstilling

Styret har ikke mottatt noen naboklager/-varsler om at propanflasker skal være oppbevart på feil måte på beboernes terrasser og er således ukjent med denne problemstillingen. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten når beboere avdekker slike forhold, er å sende henvendelse til styret som vil håndtere saken i forhold til respektive beboer.

Vedrørende plater/vegger ovenfor rekkverk er det ukjent for styret hvilken regel det henvises til i Husordensreglene.

### Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 17

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret har ikke mottatt innstilling til kandidater fra valgkomiteén innen fristen for innkalling til årsmøtet.

### Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet





**SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7  
ORG.NR. 981 344 413, KUNDENR. 5961**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 201 160	2 055 016	2 096 000	2 640 000
Ladeinntekter EL-bil		30 398	32 885	24 000	24 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 231 558</b>	<b>2 087 901</b>	<b>2 120 000</b>	<b>2 664 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 703	-10 326	0	-16 356
Styrehonorar	4	-83 000	-50 000	-50 000	-116 000
Avskrivninger	12	-5 859	-5 859	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 750	-7 750	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 935	-90 283	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-280 979	-9 409	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 856 664	-1 061 445	-6 362 000	-7 905 000
Forsikringer		-193 355	-163 682	-180 000	-216 000
Kommunale avgifter	8	-329 988	-278 679	-329 000	-380 600
Energi/fyring		-94 206	-96 905	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 955	-182 561	-195 000	-203 000
Andre driftskostnader	9	-367 941	-164 435	-238 500	-319 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 523 335</b>	<b>-2 121 333</b>	<b>-7 561 500</b>	<b>-9 369 956</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 291 777</b>	<b>-33 432</b>	<b>-5 441 500</b>	<b>-6 705 956</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	21 391	20 585	0	0
Finanskostnader	11	-152 442	-121 758	-127 000	-182 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-131 051</b>	<b>-101 173</b>	<b>-127 000</b>	<b>-182 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 422 828</b>	<b>-134 605</b>	<b>-5 568 500</b>	<b>-6 887 956</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 422 828	-134 605		



**SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7  
ORG.NR. 981 344 413, KUNDENR. 5961**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	26 366	32 225
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>26 366</b>	<b>32 225</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 519	70 443
Driftskonto OBOS-banken		183 759	623 933
Skattetrekskonto OBOS-banken		6 105	0
Sparekonto OBOS-banken		4 980	4 806
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>261 363</b>	<b>699 182</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>287 729</b>	<b>731 407</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 418 742	-995 915
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 418 742</b>	<b>-995 915</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 523 543	1 630 643
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 523 543</b>	<b>1 630 643</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 819	27 255
Leverandørgjeld		146 394	45 255
Skyldige offentlige avgifter	15	8 432	45
Påløpte renter		979	11 303
Påløpte avdrag		0	12 502
Annen kortsiktig gjeld	16	304	319
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>182 928</b>	<b>96 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>287 729</b>	<b>731 407</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Sameiet Knud Øyens Vei 1-3-5-7

Heidi Gunvor Sønsthagen/s/

Nina Birkeborg/s/

Espen Nordgaard/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 196 360
Strøm elbil	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 201 160</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 703
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 703</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret for perioden 2023/2024 utgjør kr 50.000, og honorar til eksternt styreleder for perioden 2024/2025 utgjør kr 66.000, hvorav kr 33.000 er kostnadsført og utbetalt i 2024.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 468
Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt AS	-273 511
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-280 979</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-268 764
Drift/vedlikehold VVS	-2 238
Drift/vedlikehold elektro	-14 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 255
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 243 735
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 960
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 721
Kostnader dugnader	-2 119
Reparasjon og vedlikehold annet	-289 025
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 856 664</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-237 184
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-87 909
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-329 988</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 330
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 457
Annet driftsmateriale	-20 052
Vaktmestertjenester	-111 717
Renhold ved firmaer	-42 957
Snørydding	-135 548
Andre fremmede tjenester	-569
Trykksaker	-124
Andre kontorkostnader	-201
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-2 862
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-367 941</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	431
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 751
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 391</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-152 414
Renter på leverandørgjeld	-28
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-152 442</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2019	58 590
Avskrevet tidligere	-26 365
Avskrevet i år	-5 859
	26 366
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>26 366</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 859</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 11 år.	
Opprinnelig 2020	-2 497 500
Nedbetalt tidligere	866 857
Nedbetalt i år	1 630 643
	0
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-2 531 754
Nedbetalt i år	8 211
	-2 523 543
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 523 543</b>



**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 105
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 327
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 432</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger, utbetales i 2025	-304
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-304</b>



## Resultatanalyse 2024 Sameiet Knud Øyens Vei 1-3-5-7

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 201 160	2 096 000	-105 160	-5 %
Ladeinntekter EL-bil	0	24 000	24 000	100 %
Andre inntekter	30 398	0	-30 398	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 231 558</b>	<b>2 120 000</b>	<b>-111 558</b>	<b>-5 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-11 703	0	11 703	100 %
Styrehonorar	-83 000	-50 000	33 000	-66 %
Avskrivninger	-5 859	0	5 859	100 %
Revisjonshonorar	-7 750	-7 000	750	-11 %
Forretningsførerhonorar	-94 935	-95 000	-65	0 %
Konsulenthonorar	-280 979	-10 000	270 979	-2 710 %
Drift og vedlikehold	-1 856 664	-6 362 000	-4 505 336	71 %
Forsikringer	-193 355	-180 000	13 355	-7 %
Kommunale avgifter	-329 988	-329 000	988	0 %
Energi/fyring	-94 206	-95 000	-794	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-196 955	-195 000	1 955	-1 %
Andre driftskostnader	-367 941	-238 500	129 441	-54 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-3 523 335</b>	<b>-7 561 500</b>	<b>-4 038 165</b>	<b>53 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 291 777</b>	<b>-5 441 500</b>	<b>-4 149 723</b>	<b>76 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	21 391	0	-21 391	100 %
Finanskostnader	-152 442	-127 000	25 442	-20 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-131 051</b>	<b>-127 000</b>	<b>4 051</b>	<b>-3 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-1 422 828</b>	<b>-5 568 500</b>	<b>-4 145 672</b>	<b>74 %</b>



Til årsmøtet i Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Heidi Sønsthagen	Økern Torgvei 16
Styremedlem	Espen Nordgaard	Knud Øyens Vei 3 G
Styremedlem	Nina Birkeborg	Knud Øyens Vei 1 B
Varamedlem	Ville August Aarseth	Knud Øyens Vei 1 C
Varamedlem	Anne Merethe Lunde	Knud Øyens Vei 3 I

### Valgkomiteen

Robert Karesius Eilertsen	Knud Øyens Vei 1 A
Vibeke Dahler Trondsen	Knud Øyens Vei 3 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [knudoyensvei1@styrerommet.no](mailto:knudoyensvei1@styrerommet.no). Se Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 sin hjemmeside på [www.vibbo.no/knud-oyensvei-1-7](http://www.vibbo.no/knud-oyensvei-1-7) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981344413, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

184 8

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

Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Styret har avholdt 7 styremøter. Det har i tillegg vært møter og befaringer relatert til fasaderehabilitering, oppgradering heis, vaktmester-/gartnertjeneste etc. Det er sendt ut/hengt opp diverse informasjonsskriv og arrangert dugnader.

- **Dugnad ble holdt på våren og høsten 2024.** Dessverre var det også i år få som stilte, men de som stilte gjorde en imponerende jobb.
- **Ny heis installert høsten 2024.** Kontrakt med Heiskompaniet på kr 1.046.500. I tillegg ble Heiskonsulenten AS engasjert for prosjektoppfølgning som utgjorde kr 180.956. Heisen ble oppgradert med ny styring i heismaskinrommet og alt elektrisk til heisen ble byttet. I tillegg ble det levert ny innredning i heiskupé.
- **Vaktmestertjeneste.** Styret valgte i fjor å bytte vaktmestertjeneste til "Frode Gran Service" som totalleverandør for alle våre vaktmestertjenester (maskinell og manuell snømåking, jevnlig befaring av bygget, renhold av heishuset, grøntarbeid, vårfeiing, rutinemessig rensing av sluk og eventuell rørinspeksjon). Deler av leveransene har ikke svart til forventningene og dette har vært tema i styremøter siden mai. Styret gjennomførte befaring med leverandøren i juli der styrets forventninger ble repetert. Styret har videre vært i telefonkontakt med vaktmestertjenesten gjennom høsten og vinteren, men dette har allikevel ikke resultert i leveranse på det nivået som må kunne forventes. Hovedproblemet ser ut til å være at det stadig er nye medarbeidere som ikke er kjent med sameiet, og at arbeidet bærer preg av å fylle ut en sjekkliste snarere enn å utføre nødvendig arbeid som eksempelvis å bytte lyspærer og lignende. Styret jobber med å innhente tilbud hos alternative leverandører.
- **Kloakkpumper.** På senhøsten 2024 opplevde sameiet at kloakkpumpene ikke lenger klarte å pumpe vekk kloakken. På tross av flere forsøk på manuell tømning, rengjøring og service, måtte den gamle pumpen erstattes med ny.
- **Fasaderehabilitering.** Det ble gjennomført befaring med tre entreprenører i slutten av mai 2024. Etter gjennomgang av mottatte tilbud ble det besluttet å ha møte med to av aktørene, Consolvo og Repcon, for nærmere avklaringer. Etter oppklaringsmøter fikk vi justerte tilbud der det viste seg at Consolvo hadde en vesentlig lavere pris enn Repcon. I tillegg er Consolvo et selskap som har vært i drift over lang tid, mens Repcon er et nyoppstartet selskap uten historikk, dog ifølge OBOS Prosjekt ledet av personer de har god kjennskap til via andre selskaper de har arbeidet i tidligere. Avtale ble signert med Consolvo i oktober 2024.

Fasadeprosjekt:

- Utskifting av kledning og etterisolering (opsjon for beboere)
- Betongrehabilitering terrasser (1-7, A-C)
- Betongrehabilitering utvendig garasje og utvendig del av heishuset (vi ser også på løsning for å unngå videre lekkasje inn i bodene under garasjeanlegget)
- Betongrehabilitering av enkelte vegger ved behov
- Utbedring av rekkverk langs gangveier
- Utskifting av vinduer og dører (opsjon for beboere)

Fasadeprosjektet ventes ferdigstilt sensommer/tidlig høst 2025.



- **Finansiering.** 12 MNOK låneramme i tillegg til eksisterende lån.
- **Radonmåling.** Måling gjennomført vinteren 2023/24 viste forhøyede verdier i to leiligheter. Radonvifter er montert i disse to leilighetene i oktober 2024. – Det er ikke montert i leiligheten ned om det ikke er gjort i disse dager? Espen?
- **Anskaffelse av hjertestarter.** Denne ble montert i gangen mellom 1-3. Informasjon om dette samt tilbud om opplæring ble sendt til alle beboere via post og informasjon på tavler og Vibbo. Som en del av anskaffelsen vil det bli arrangert opplæring av hvordan hjertestarteren fungerer, samt et enkelt førstehjelps kurs.
- **Forsikringsavtale.** Styret innhentet tilbud på forsikring fra If og Fremtind. Begge hadde bedre tilbud enn dagens avtale hos Gjensidige. Etter en helhetsvurdering valgte styret å bytte til Fremtind med effekt fra 1. januar 2025.

Sameiets vedlikeholdsavtaler:

- Heiskontrollen i Plan- og bygningsetaten gjennomfører årlig kontroll av heisen
- Heiskompaniet utfører kontroll og service på heis
- ABS-pumper utfører kontroll og service på kloakkanlegg 1 gang pr år
- Anticimex utfører skadedyrkontroll
- Rossing utfører kontroll og service på garasjeport 1 gang pr år
- GK-kjøle og ventilasjon utfører kontroll og service på ventilasjonsanlegget 2 pr år
- Frode Gran AS utfører vaktmestertjenester, måking og trappevask i heishuset
- Norsk Brannvern utfører inspeksjon av felles arealer og leiligheter 1 gang pr år
- Pumpemannen AS utfører kontroll og service på kloakkanlegg 1 gang pr år. Gravco benyttes ved behov for gjennomspyling.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning at det ble besluttet å øke felleskostnader med cirka 5% fra januar 2024, etter at budsjettet var ferdigstilt i oktober 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgradering av heis, økning i kommunale avgifter samt ekstraordinære kostnader til vintervedlikehold forrige vinter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 78.435. Dette er en negativ utvikling fra 2023.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7.500.000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabiliteringen.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har vært stabile de siste par årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme nivå i 2025.

### **Forsikring**

Premieøkningen er varslet å utgjøre cirka 20% for 2025.

### **Lån**

Knud Øyensvei 1-7 Sameie har lån i OBOS-banken. 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 2025.

Budsjettet er basert på 20 % øking av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 5961 Selskapsnavn: SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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