



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 087 901	2 001 526
Sum inntekter		2 087 901	2 001 526
Kostnader			
Lønnskostnad		60 326	77 590
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		2 055 148	1 267 991
Sum kostnader		2 121 333	1 351 440
Driftsresultat		-33 432	650 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 585	14 514
Sum finansinntekter		20 585	14 514
Annen finanskostnad		121 758	92 180
Sum finanskostnader		121 758	92 180
Netto finans		-101 173	-77 666
Resultat før skattekostnad		-134 605	572 421
Årsresultat		-134 605	572 421
Totalresultat		-134 605	572 421
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 605	572 421
Sum overføringer og disponeringer		-134 605	572 421



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 225	38 084
Sum varige driftsmidler		32 225	38 084
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 225	38 084
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 443	224 239
Sum fordringer		70 443	224 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 739	872 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 739	872 164
Sum omløpsmidler		699 182	1 096 403
SUM EIENDELER		731 407	1 134 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		995 915	861 309
Sum opptjent egenkapital		-995 915	-861 309
Sum egenkapital		-995 915	-861 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 630 643	1 783 324
Sum annen langsiktig gjeld		1 630 643	1 783 324
Sum langsiktig gjeld		1 630 643	1 783 324
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 805	611
Leverandørgjeld		45 255	183 895
Skyldige offentlige avgifter		45	815
Annen kortsiktig gjeld		27 574	27 152
Sum kortsiktig gjeld		96 678	212 472
Sum gjeld		1 727 321	1 995 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		731 407	1 134 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411128

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 087 901	2 001 526
Sum inntekter		2 087 901	2 001 526
Kostnader			
Lønnskostnad		60 326	77 590
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		2 055 148	1 267 991
Sum kostnader		2 121 333	1 351 440
Driftsresultat		-33 432	650 087
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 585	14 514
Sum finansinntekter		20 585	14 514
Annen finanskostnad		121 758	92 180
Sum finanskostnader		121 758	92 180
Netto finans		-101 173	-77 666
Resultat før skattekostnad		-134 605	572 421
Årsresultat		-134 605	572 421
Totalresultat		-134 605	572 421
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 605	572 421
Sum overføringer og disponeringer		-134 605	572 421



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		32 225	38 084
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		32 225	38 084
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		70 443	224 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 739	872 164
Sum omløpsmidler		699 182	1 096 403
SUM EIENDELER		731 407	1 134 487
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	995 915	861 309
Sum opptjent egenkapital	-995 915	-861 309
Sum egenkapital	-995 915	-861 309
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 630 643	1 783 324
Sum annen langsiktig gjeld	1 630 643	1 783 324
Sum langsiktig gjeld	1 630 643	1 783 324
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 805	611
Leverandørgjeld	45 255	183 895
Skyldige offentlige avgifter	45	815
Annen kortsiktig gjeld	27 574	27 152
Sum kortsiktig gjeld	96 678	212 472
Sum gjeld	1 727 321	1 995 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	731 407	1 134 487



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
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5961

Knud Øyensvei 1-7 Sameie



Velkommen til årsmøte i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

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:

8. mai 2024 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Knud Øyensvei 1-7 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tea Linge 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 avkryssede fremmmøtelistene 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 OBOS v/ Tea Linge 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. 5961 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ville August Aarseth	Knud Øyens Vei 1 C
Styremedlem	Espen Nordgaard	Knud Øyens Vei 3 G
Styremedlem	Vibeke Dahler Trondsen	Knud Øyens Vei 3 A
Varamedlem	Robert Karesius Eilertsen	Knud Øyens Vei 1 A
Varamedlem	Anne Merethe Lunde	Knud Øyens Vei 3 I

Valgkomiteen

Ola Nordsletten	Knud Øyens Vei 1 F
Paal-Roger Hoff Trondsen	Knud Øyens Vei 3 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post knudoyensvei1@styrerrommet.no. Se Knud Øyensvei 1-7 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/knud-oyensvei-1-7 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Knud Øyensvei 1-7 Sameie 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.

Knud Øyensvei 1-7 Sameie 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 8 styremøter, planleggingsmøter, 3-5 prosjektmøter og 4-8 befaringer i perioden (PraxFliser, Utelys – elektriker, OBOS prosjekt, Maler Kompaniet, Frode Gran AS). Det er sendt ut/hengt opp diverse informasjonsskriv og arrangert dugnader.

- **Oppdatert avtale med Telia.**
- **Dugnad ble holdt på våren og høsten 2023.**

- **Gangveien mellom 1A og 3A ble ferdigstilt.** Ny membran og skiferdekke ble lagt.

- **Asfaltering er ferdigstilt ved innkjøring til garasjen, parkeringsplassen og utenfor inngangen til 5-7.** Styret undersøker også muligheten for å legge asfalt på gangveiene nede ved heishuset til våren.

- **Trefelling er utført.** Det ligger noen tømmerstokker som ikke er ryddet bort, de er det fritt frem for å ta og kløyve opp til ved, hvis ikke ryddes det til våren.

- **Ny vaktmestertjeneste.** Styret har valgt å bytte vaktmestertjeneste til "Frode Gran Service". De blir totalleverandør for alle våre vaktmestertjenester (maskinell og manuell snømåking, jevnlig befaring av bygget, renhold av heishuset, grøntarbeid, vårfeiing og de kan utføre rørinspeksjon). De er også kontaktet for å utføre rutinemessig rensing av sluk på våren og høsten.

- **Fasaderehabilitering.** Styret jobber sammen med OBOS prosjekt til å skaffe tilbud på utskiftning av kledning og etterisolering. Det vil bli satt opp stillaser når kledning skal skiftes, og kan da være lurt å utføre andre utbedringer når vi først er i gang. OBOS Prosjekt vil bistå i innhenting av tilbud og sørge for at vi tar tak i det som er viktig for sameiet.
 - Etterisolering og utskiftning av kledning.
 - Utvendig betongrehabilitering rundt terrassene og inngangspartiene der det er nødvendig.
 - Utvendig rehabilitering av heishuset og garasjebygget.
 - Mulighet for utskiftning av vinduer og dører.
 - Kontroll av tak og tak beslag.

Arbeidet har mål med oppstart sensommer/tidlig høst 2024.

Styret har mottatt et tilbud på 3.8 MNOK for utskiftning av kledning og enkelt betongrehabiliteringsarbeid. I budsjettet for 2024 har vi satt av 5 MNOK for å ha mer fleksibilitet dersom det skulle komme opp uforutsette vedlikeholdsbehov. Styret vil følge råd fra fagfolk, men også sørge for at sameiet kun tar på seg kostnader som vi kan betjene. Finansiering av prosjektet vil evalueres etter styret har mottatt tilbud. Dersom det vi har lagt inn i budsjettet skal dekkes med felleskostnader vil det føre en økning på 20-30% fra dagens nivå. Styret vil undersøke med ENOVA om noe av kostnadene knyttet til energiutbedring kan dekkes. Energikartlegging dekkes



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

nå ENOVA og Oslo kommune: <https://www.klimaoslo.no/gratis-energikartlegging-i-oslo/>

- **Radonmåling vintersesongen 23/24.** Måling er gjennomført. Forhøyede verdier ble funnet i 2 leiligheter. Beboere er varselet og tiltak iverksettes fortløpende.
- **Belysning.** Utbedring av belysning i kjøleboden og på parkeringsplassen er utført.
- **Peis og pipeløp.** Styret har fått fagkyndige til å se på pipeløpene og mottatt tilbud på tiltak og utbedring (inkluderer bl.a. utskifting av viftene tilknyttet pipeløpene). Dette arbeidet har ikke vært prioritert opp mot fasaderehabiliteringen og utbedring av heisen.
- **Utbedring av heisen ila 2024.** Heisen i sameiet er svært viktig for mange beboere og vi har fått anbefaling fra fagfolk om å skifte ut deler av systemet. Dersom den skulle slutte å fungere ila. det neste året vil det bli dyrere enn å utbedre den nå, og den kan bli ute av drift i lengre tid. Styret har inngått kontrakt med en heiskonsultet. Heiskonsulenten bistår i valg av leverandør og følger opp prosjektet. Styret har satt av 1.05 MNOK i 2024 budsjettet.
- **Varmepumper.** Styret vil sette sammen et forslag til retningslinjer for montering av varmpumper som kan godkjennes av det nye styret etter årsmøte.
- **Anskaffelse av hjertestarter.** Den vil bli montert i gangen mellom 1-3, informasjon vil bli sendt på Vibbo. Som en del av anskaffelsen vil bli arrangert førstehjelps kurs for de i sameiet som ønsker det ila våren/sommeren 2024.
- **Forsikringsavtale.** Styret undersøker dagens forsikringsavtale opp mot andre som kan tilby tilsvarende forsikring til sameiet. Foreløpig ikke fått noe nytt tilbud.
- **Styreleder i 2024 og videre.** Ingen nye har meldt interesse for styreleder rollen. Dermed blir vi sannsynligvis nødt til å leie inn styreleder f.o.m 01.06.2024.
Alternativer:
 - Nytt styre fra sameiet slik vi har i dag.
 - Styreleder via OBOS og medlemmer fra sameiet. Styreleder via OBOS koster mellom 75000-90000kr, i tillegg kommer honorar til medlemmer.

Til sammenlikning, i dag ligger styrehonoraret på 50000kr fordelt på 5 personer. Se sakliste for diskusjon under årsmøtet.

Fremtidige planer (1-3-5 år):

- **Betongrehabilitering** av trapper, inngangspartier og svalganger bør vurderes utført ila de neste årene. OBOS prosjekt vil lage en beskrivelse på arbeidet sammen med beskrivelsen de lager for fasaderehabiliteringen.
- **Undersøk asfaltering av gangveier nedenfor heishuset.**



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Sameiets vedlikeholdsavtaler:

- Heiskontrollen i Plan- og bygningsetaten gjennomfører årlig kontroll av heisen
- Uni-Heis utfører kontroll og service på heisen 4 ganger pr år
- 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



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 av felleskostnader fra 01.06.2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikehold av utvendig anlegg, blant annet asfaltering.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 602 503. Dette er en negativ utvikling fra 2022.



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering og heisrehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knud Øyensvei 1-7 Sameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % øking av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, 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 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.

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 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 avvirket.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 981344413-Årsrapport 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 055 016	1 996 944	1 997 000	2 096 000
Ladeinntekter EL-bil		32 885	0	0	24 000
Andre inntekter		0	4 582	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 087 901	2 001 526	1 997 000	2 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 326	-27 590	-25 150	0
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-5 859	-5 859	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 750	-12 625	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 283	-86 798	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-9 409	-3 885	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 061 445	-309 316	-775 000	-6 362 000
Forsikringer		-163 682	-140 884	-155 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-278 679	-249 870	-286 000	-329 000
Energi/fyring		-96 905	-111 067	-160 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 561	-142 916	-145 000	-195 000
Andre driftskostnader	9	-164 435	-210 630	-173 000	-238 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 121 333	-1 351 440	-1 875 150	-7 561 500
DRIFTSRESULTAT		-33 432	650 087	121 850	-5 441 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 585	14 514	0	0
Finanskostnader	11	-121 758	-92 180	-103 000	-127 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 173	-77 666	-103 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		-134 605	572 421	18 850	-5 568 500
Overføringer:					
Udekket tap		-134 605	0		
Reduksjon udekket tap		0	572 421		



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	32 225	38 084
SUM ANLEGGSMIDLER		32 225	38 084
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		70 443	224 239
Driftskonto OBOS-banken		623 933	867 166
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	318
Sparekonto OBOS-banken		4 806	4 680
SUM OMLØPSMIDLER		699 182	1 096 403
SUM EIENDELER		731 407	1 134 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-995 915	-861 309
SUM EGENKAPITAL		-995 915	-861 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 630 643	1 783 324
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 630 643	1 783 324
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 255	25 315
Leverandørgjeld		45 255	183 895
Skyldige offentlige avgifter	15	45	815
Påløpte renter		11 303	611
Påløpte avdrag		12 502	0
Annen kortsiktig gjeld	16	319	1 837
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 678	212 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		731 407	1 134 487
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

15 av 23

5961 Årsrapport 2023.pdf



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Oslo, 18.03.2024

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

Ville August Aarseth/s/

Espen Nordgaard/s/

Vibeke Dahler Trondsen/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 050 216
Strøm motorvarmere	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 055 016

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 550
Påløpte feriepenger	-319
Arbeidsgiveravgift	-7 457
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 326

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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	-9 409
SUM KONSULENTHONORAR	-9 409

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 483
Drift/vedlikehold VVS	-9 651
Drift/vedlikehold elektro	-40 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-819 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 518
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 721
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 037
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 061 445

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-195 734
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-80 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-278 679

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 622
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 084
Driftsmateriell	-19 213
Vaktmestertjenester	-69 018
Renhold ved firmaer	-7 343
Andre fremmede tjenester	-9 664
Trykksaker	-1 648
Porto	-940
Bank- og kortgebyr	-2 904
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 435



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	126
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 528
SUM FINANSINTEKTER	20 585

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 758
SUM FINANSKOSTNADER	-121 758

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg	
Tilgang 2019	58 590
Avskrevet tidligere	-20 506
Avskrevet i år	-5 859
	32 225
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	32 225

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-5 859

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



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2020

-2 497 500

Nedbetalt tidligere

714 176

Nedbetalt i år

152 681

-1 630 643

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 630 643

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-45

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-45

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-319

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-319



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88074939. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Membran og skiferdekke	Utskiftning av membran på gangveien mellom 1-3 A.
2019 - 2019	Betong konstruksjon	Reparert betongkonstruksjoner og oppgradert Garasje og Bodområde i 5.etg
2018	Utarbeidet vedlikeholds- og betonganaly.	Underlag for de neste 6 års grunnleggende vedlikehold av bygningsmassen
2018	Diverse dreneringsarbeider mot terreng	
2018	Betong trappeseksjon	Skifte av sammenrast betong trappeseksjon (utendørs utenfor nr 7)
2014	Lagt ny membran på tak og terrasser	Utskifting av takmembran på takene og terrassene



Knud Øyensvei 1-7 Sameie

SAK A. Ekstern styreleder

Styret trenger en ny styreleder. Styret har mottatt tilbud på ekstern styreleder via «Styre og Ledelse AS» (anbefalt fra OBOS). Tilbudet for styreleder: 66 000 kr eks.mva per år, i tillegg kommer et engangshonorar på 16 500 kr. Totalt 99 000 kr inkl.mva.

Forslag til vedtak: Dersom det ikke er blitt valgt en ny styreleder ila årsmøte onsdag 8. mai, forelår styret å inngå avtale om ny styreleder med «Styre og Ledelse AS». Dette vil sørge for at styret for en kompetent styreleder som kan avlaste resten av styret og følge opp sameiet på en god måte fremover.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 5961 Selskapsnavn: Knud Øyensvei 1-7 Sameie

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
E-post: oef@obos.no

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