



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 175 260	2 001 744
Sum inntekter		2 175 260	2 001 744
Kostnader			
Lønnskostnad		76 361	59 746
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	2 929
Annen driftskostnad		4 212 635	3 017 453
Sum kostnader		4 294 856	3 080 128
Driftsresultat		-2 119 596	-1 078 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 896	14 775
Sum finansinntekter		11 896	14 775
Annen finanskostnad		61 689	
Sum finanskostnader		61 689	0
Netto finans		-49 793	14 775
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 169 388	-1 063 609
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 169 388	-1 063 609
Årsresultat		-2 169 388	-1 063 609
Totalresultat		-2 169 388	-1 063 609
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 169 388	-1 063 609
Sum overføringer og disponeringer		-2 169 388	-1 063 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 802	55 661
Sum varige driftsmidler		49 802	55 661
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		49 802	55 661
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 020	140 248
Sum fordringer		33 020	140 248
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		351 942	478 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 942	478 284
Sum omløpsmidler		384 962	618 532
SUM EIENDELER		434 764	674 193

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			297 210
Udekket tap		1 872 178	
Sum opptjent egenkapital		-1 872 178	297 210
Sum egenkapital		-1 872 178	297 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 194 014	
Sum annen langsiktig gjeld		2 194 014	0
Sum langsiktig gjeld		2 194 014	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		461	
Leverandørgjeld		87 864	359 501
Skyldige offentlige avgifter		797	862
Annen kortsiktig gjeld		23 806	16 620
Sum kortsiktig gjeld		112 928	376 983
Sum gjeld		2 306 942	376 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 764	674 193





Til seksjonseierne i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Årsmøte avholdes 8. april på samme måte som i fjor uten fysisk møte, men med fullmakter og stemmesedler fra seksjonseierne grunnet Covid-situasjonen.

Husk at fullmakten skal navngis til en av de faste medlemmene i Styret, Alf Gunnar Lunde, Oliver Orsten Breen eller Bård Strand Jacobsen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret ber deg lese nøye gjennom heftet

Både signert fullmakt og utfylt stemmeseddel leveres til styret innen kl 12:00 6. april 2021.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din stemme gir du her

Selskapsnummer: 5961 Selskapsnavn Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Silje Olsen velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

A) Endring av Sameiets husordensregler s. 18-19

Forslag til vedtak: Husordensregler m/vedlegg endres i hht. endringer

For		Mot	
-----	--	-----	--

B) Endring av styregodtgjørelse s. 19

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar økes fra 40.000 til 50.000 kr fra og med 2021

For		Mot	
-----	--	-----	--

C) Parkerings. 20

Forslag til vedtak: Saken er tatt til orientering

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem, 1 varamedlem og valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Alf Gunnar Lunde (Leder, for ett år)	
Styremedlem	Ville August Aarseth (1C) (fast for 2 år)	
Varamedlem	Ola Nordsletten (1F) (vara for to år)	
Valgkomite	Silje Olsen	
Valgkomite	Bård Strand Jacobsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av Sameiets husordensregler
 - B) Endring av styregodtgjørelse
 - C) Parkering
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 20.02.2021
Styret i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Bård Strand Jacobsen/s/ Oliver Orsten Breen/s/ Alf Gunnar Lunde/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Strand Jacobsen	Knud Øyens Vei 5 H
Styremedlem	Oliver Orsten Breen	Knud Øyens Vei 7 H
Styremedlem	Alf Gunnar Lunde	Knud Øyens Vei 3 I
Varamedlem	Robert Karesius Eilertsen	Knud Øyens Vei 1 A
Varamedlem	Silje Lundstrøm Olsen	Knud Øyens Vei 3 D

Valgkomiteen

Hanne Sørensen	Knud Øyens Vei 1 E
Karin Steen	Knud Øyens Vei 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Knud Øyens Vei 1 A-F
Knud Øyens Vei 3 A-K
Knud Øyens Vei 5 A-I
Knud Øyens Vei 7 A-H

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid 2020

1. Administrasjon og informasjon

Styret har avholdt 11 styremøter i perioden. Varamedlemmer stiller fast. Det er sendt ut/hengt opp diverse informasjonsskriv, og en rekke henvendelser fra sameierne (muntlige/skriftlige/e-post) er besvart.

Styret oppfordrer alle sameiere som ikke er registrert med e-postadresse i sameiet til å sende inn denne til sameiets e-postadresse: knudoyensvei1@styrerrommet.no

2. Dugnad

Det ble arrangert covid-tilpassede vår- og høstdugnader og mange oppgaver ble utført på dugnadene eller i før-/etterkant. Flott oppmøte og bra arbeid utført både vår og høst. Styret har videreført å benytte ekstern aktør til å kutte trær og busker på fellesområdene. Disse utgiftene dekkes innenfor ordinært driftsbudsjett. Styret håper på like bra oppmøte på dugnadene fremover, og oppfordrer alle til å sette av tid til å delta i dette arbeidet.

3. Snømåking

Måke-/vaktmesteravtale med VaktmesterGruppen er videreført for 2020/21

Vinteren (frem til midten av Februar) har vært relativt snøfattig, og det har vært lite behov for beboernes måking/strøing i hht. måkeplanen. Styret har ikke registrert klager på manglende innsats.

Beboere med fravær i vinterperioden må gjøre avtale med naboer/andre slik at enhetens ansvar blir ivaretatt.

Ved utleie av seksjon er det seksjonseier som har ansvaret for at måking/strøing skjer i hht ansvarsplan.

4. Lading av el-bil

Felles infrastruktur for lading er etablert i 2020, og pr mars 2021 er det foreløpig 5 sameiere som har bestilt og fått montert lader.

Se mer informasjon om bestilling/priser etc. under egen sak under «Styrets forslag til vedtak - Endring av husordensregler».

5. Bruk av sameiets gjesteparkeringsplasser

Det har i 2020 vært betydelig mindre «feil bruk» av gjesteplasser innenfor gjerdet (ref husordningsreger). Styret takker for godt samarbeide om dette, og håper vi opprettholder en god standard.

6. Forsikringer

Avtalen på husforsikring med Gjensidige via OBOS er opprettholdt. Det er tre pågående saker pga. vanninntrengning i tak der forsikringen dekker følgeskader.

7. Felleskostnader

Styret har vedtatt at felleskostnadene for 2021 skal videreføres uendret.

8. Langsiktig vedlikeholdsplan

Det har vært prioritet på å sikre sameiets betongkonstruksjoner og nødvendige HMS-tiltak.

- Det ble utført et større arbeide gjennom sommeren for å sikre alle utvendige trapper, repoer og rekkverk etc. Jobben tok dessverre noe lenger tid enn planlagt grunnet dårlig vær.
- Det er avdekket enkelte områder på reproer med for dårlig sklisikring. Dette blir tatt opp med entreprenøren for utbedring våren 2021.
- Prosjektet ble gjennomført til avtalt pris.
- Skifte av råtten panel vil fortsette med de mest prioriterte enhetene i 2021

Styret retter stor takk til alle sameiere/beboere for tålmodighet, velvilje og fleksibilitet gjennom det store betongprosjektet i sommer.



Kommende vedlikeholdstiltak: Styret har etablert en felles vedlikeholdsplan for å kunne prioritere oppgavene fremover. Det er fremdeles tiltak som sikrer mot vanninntrengning og HMS (elektrisk anlegg/sklisikring etc.) som blir prioritert.

9. Øvrig vedlikehold/tiltak

Følgende utbedringer/vedlikehold er utført i perioden:

- Rens av ventilasjonsanlegg og avløpsrør
- Skifte av de paneler/panelbord i enkelte seksjoner
- Skifte av ledningsnett og lampeinnsatser (LED) i trappene i heishuset.
- Skiftet nedre utgangsdør til heishus
- Etablert passiv ventilasjon i heishus.
- Rep av søppelbod og beising av dør

Pågående saker: Det er (pr 1/3-21) tre pågående saker der det har vært ekstern vanninntrengning i leiligheter. Arbeidet med å identifisere årsak og utbedring pågår. Følgeskader dekkes av sameiets forsikring.

Styret vil i løpet av 2021 gjøre en analyse av om det er mulig å tillate varmepumper for oppvarming av seksjonene. Analysen vil hensynta avløpskapasitet, støy, visuelt inntrykk og annet. Hensikten med analysen er å se om det er praktisk mulig med løsningen for alle enheter.

Dersom analysen viser at varmepumper kan tillates vil styret legge frem dette for avstemming og beslutning ved neste årsmøte (våren -22).

Sameiet har faste vedlikeholdsavtaler med:

- Uni-Heis: 4 ganger årlig service/kontroll av heis
- Heiskontrollen i Plan- og bygningsetaten gjennomfører årlig kontroll av heisen
- ABS-pumper: 1 årlig service og kontroll av kloakkanlegg
- GK-Kjøle og ventilasjon: 2 ganger årlig service og kontroll
- Rossing Garasjeport: 1 gang årlig service og kontroll
- Anticimex – Skadedyrkontroll
- VaktmesterGruppen – Måking og vaktmestertjenester + trappevask i heishuset.
- Elektrokompetanse AS - Leverandør av el-bil ladere inklusive montering



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 175 260,-.

Dette er kr 173 260,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av ladepunkter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 294 856,-.

Dette er kr 2 280 671,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Drift vedlikehold bygning, bl.a. muremester, bytte av kledning og ladeanlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 169 389,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 272 034,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000,- til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Innvalgt i Sameiet Knud Øyens vei 1-7-5-7

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Knud Øyens vei 1-7-5-7s årregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årregnskapet, berører et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årrapporten bortsett fra årregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årregnskapet

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

Prøvetesterfirmaet Corpors AS, Drøeving, Rødtulst gate 71, Postboks 988 Sandness, NO-0406 Oslo
T: 02236, org. no.: 687000 713 NFFA, www.pwc.no
Statistisk sentralbyrå, medlemmer av Det norske Revisorsforbund og autoriserte regnskapsførermiddelep

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 001 744	2 001 744	2 002 000	1 997 000
Andre inntekter	3	173 516	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 175 260	2 001 744	2 002 000	1 997 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 361	-19 746	-21 210	-21 210
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Avskrivninger	14	-5 859	-2 929	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 188	-4 125	-4 100	-4 100
Andre honorarer		-100 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-82 013	-79 703	-84 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-33 663	-2 285	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 333 454	-2 204 495	-1 175 000	-520 000
Forsikringer		-103 101	-79 363	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-253 368	-235 212	-255 000	-258 000
Energi/fyring	10	-54 125	-66 916	-90 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 217	-125 912	-126 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-119 507	-219 442	-98 875	-118 875
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 294 856	-3 080 128	-2 014 185	-1 381 185
DRIFTSRESULTAT		-2 119 596	-1 078 384	-12 185	615 815
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 896	14 775	0	0
Finanskostnader	13	-61 689	0	0	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 793	14 775	0	-82 000
ÅRSRESULTAT		-2 169 389	-1 063 609	-12 185	533 815
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-297 211	-1 063 609		
Udekket tap		-1 872 178	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	49 802	55 661
SUM ANLEGGSMIDLER		49 802	55 661
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		140	5 093
Forskuddsbetalte kostnader		32 880	135 155
Driftskonto OBOS-banken		177 061	4 337
Skattetrekkkonto OBOS-banken		331	390
Sparekonto OBOS-banken		174 549	473 557
SUM OMLØPSMIDLER		384 962	618 532
SUM EIENDELER		434 764	674 193
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	297 210
Udekket tap	15	-1 872 178	0
SUM EGENKAPITAL		-1 872 178	297 210
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 194 014	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 194 014	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 169	15 269
Leverandørgjeld		87 864	359 501
Skyldige offentlige avgifter	16	797	862
Påløpte renter		461	0
Annen kortsiktig gjeld	17	8 637	1 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 928	376 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 764	674 193
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, _____.2021			
Styret i Sameiet Knud Øyens Vei 1-3-5-7			
Bård Strand Jacobsen	Oliver Orsten Breen	Alf Gunnar Lunde	

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 992 144
Strøm elbil	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 001 744

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	1
Lading av kjøretøy mm	112 890
Tilskudd fra Oslo kommune	60 625
SUM ANDRE INNETEKTER	173 516

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 873
Påløpte feriepenger	-1 609
Arbeidsgiveravgift	-21 782
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	137
Yrkesskadeforsikring	-234
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 361



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 633
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 031
SUM KONSULENTHONORAR	-33 663

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Diverse andre arbeider, Spar Eiendom AS og Epron AS	-191 590
Elektroinstallatør, Elektrokonpetanse AS	-100 000
Garasjer, Murmester Halimi AS	-2 201 784
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 493 373
Drift/vedlikehold bygninger	-191 967
Drift/vedlikehold VVS	-38 191
Drift/vedlikehold elektro	-14 684
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 071
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-425 249
Kostnader dugnader	-749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 333 454

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-146 869
Feieavgift	-3 982
Renovasjonsavgift	-102 517
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-253 368

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 117
Strøm oljefyr el.bereder	-5 008
SUM ENERGI / FYRING	-54 125

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 811
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 117
Driftsmateriell	-134
Lyspærer og sikringer	-2 634
Vaktmestertjenester	-54 211
Renhold ved firmaer	-1 206
Gressklipping	-563
Andre fremmede tjenester	-537
Trykksaker	-624
Andre kontorkostnader	-99
Porto	-1 661
Bank- og kortgebyr	-2 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 507

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	63
Renter av sparekonto i OBOS-banken	992
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 620
SUM FINANSINTEKTER	11 896

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-61 643
Andre rentekostnader	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-61 689

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2019	58 590
Avskrevet tidligere år	-2 929
Avskrevet i år	-5 859
	49 802
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	49 802
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 859

**NOTE: 15****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.

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: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-331
Skyldig arbeidsgiveravgift	-466
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-797

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 609
Avsetning 2020	-7 028
Gebyrer	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 637

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2020 var 4,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-2 497 500
Nedbetalt i år	303 486
	-2 194 014
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-2 194 014



Innkommne forslag:

Sak A:

Endring av Sameiets husordensregler m/vedlegg:

4. Parkering og Elbil lading

Biler skal kun parkeres innenfor de avmerkede plassene i garasjen og på parkeringstaket og ikke hindre adkomst til/for nabobiler.

Parkeringsplasser merket gjester er forbeholdt disse. 4 oppmerkede parkeringsplasser på utsiden av gjerdet mot Knud Øyens vei er foreholdt gjester og beboere med to biler.

Angående oppbevaring av vinter/sommerdekk i garasjen må dette skje innenfor hver enkelts anviste plass og på eget ansvar. Lettantennelig væske eller gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Det er også forbudt å parkere ved inngangspartiene/døren, utenom ved av- og pålessing.

Lading av elbil: Sameier som ønsker lader til elbil bestiller dette via styret. Sameiet har investert i felles infrastruktur, og det tillates ikke nyinstallasjon av annen type/tilkobling. Kostnaden ved etablering av ladepunkt består pt. (2021) av Tilkoblingsavgift kr 8000 (dette dekker brukers direkte andel av infrastrukturkostnaden + pris for lader (inkl montering) pt (2021) kr 17.500,- (inkl mva), total kostnad kr 25.500,-.

Endring av tilkoblingsavgift krever årsmøtevedtak. Styret vil følge med på markedet og utnytte eventuelle lavere tilbud på korrekt lader/installasjon.

Forbruk på alle tilknyttede ladere registreres i eget lokalt system, og styret vil fakturere hver bruker for eksakt forbruk (Sameiets kostpris for strøm + 10%) hver 3 mnd.

De fire ladepunktene som ble godkjent og satt opp tidligere er ikke en del av den nye strukturen og blir fakturert separat. Ved fornying av disse fire ladepunktene skal felles løsning benyttes og bestilles på samme vis som ved nyinstallasjon.

På grunn av begrenset kapasitet på strømmettet for motorvarmere (dette gjelder de vanlige hvite 220 v stikkontaktene på de faste parkeringsplassene) er lading av el-biler og bruk av kupévarmer ikke tillatt. Maks kapasitet per utfak ligger mellom 450-600 watt, og maks brukstid er satt til 2 timer per døgn for å holde sameiets kostnader nede



Vedlegg til Husordensregler godkjent 10.04.2013

Oversikt over utvendig materialer, solavskjerming og overflatebehandlinger, samt bestilling av postkasseskilt.

Sameiet Knud Øyens vei 1 - 7.

Solavskjerming: Markiser/markiseduk skal være så lik eksisterende som mulig med basis i ensfarget beige/brun eller brun og hvit stripet duk.

Utvendige persiener kan monteres, men utforming/design skal samstemme med fasader.

Godkjennes av styret før bestilling.

Ytterdører: Så lik eksisterende i farge/utførelse som mulig. Det kan benyttes dører med vindu der dette ikke endrer helhetsinntrykket av døren. Kontakt styret for alternative standard-dører og godkjenning av endring.

Beiset treverk / panel: Trebit Tjærebrun Oljebeis STD nr. 000676, Jotun STD Gul base.

Vinduer: Demidekk Oljedekkbeis nr. 7010 Y 51R (83)

Maling utvendige vegger av mur: Jotun mur maling Skyggerød 1002—R

Maling innvendig vegger av mur: Jotun mur maling Hvit

Maling innvendig vegger av gipsplater: Jotun 07 Hvit

Ståltrekkverk: Arcanol 340 Grå

Inngangsdør: Benarolje blank pigment

Bestilling av postkasseskilt: hver sameier bestiller skilt selv på: www.Skiltservice.com

Standard postkasseskilt på hvit plate Vare nr. 10 100

Hvis det er noe du er i tvil om, vennligst kontakt Styret

Forslag til vedtak:

Husordensregler m/vedlegg endres i hht. ovennevnte endringer

Begrunnelse: Bestemmelsene om elbil-lading må forankres i sameiets husordensregler.

Sak B

Endring av styregodtgjørelse:

Styret foreslår endring av samlet styrehonorar fra nåværende kr 40.000,- til kr 50.000,-

Begrunnelse: Oppjustering litt nærmere normalt styrehonorar, og erkjennelse for at det er en til tider arbeidskrevende og viktig jobb styret utfører.

Forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar økes fra 40.000 til 50.000 kr fra og med 2021.



Sak C
Parkering

Sak fra Sameier John Oddvar Strømseng (K.Ø.v. 3E):

Parkeringsplasser på garasjetaket:

Størrelsen på parkeringsplasser er beregnet for personbiler, stasjonsvogner & mindre varebiler på størrelse av stasjonsvogner.

Større biler, som varebiler osv. henvises til å parkere på gateplan.

Begrunnelse:

En større varebil var parkert på en parkeringsplass i en lengere tidsperiode og resulterte i meget dårlig plass på nabo parkeringsplasser.

Kommentar fra Styret:

Styret har lagt inn en presisering i husordensreglenes kapittel 4 «Parkering og El-bil lading» (se eget forslag) som bør dekke forslaget.

Styret ber alle brukere av parkeringsplassene til å vise sunn fornuft og ikke parkere slik at adkomst til nabobiler hindres.

Et generelt forbud for biler over en gitt størrelse må eventuelt nedfelles i sameiets vedtekter, og hvis problemet vedvarer kan dette fremmes til neste årsmøte.

Forslag til vedtak:

Saken er tatt til orientering



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Alf Gunnar Lunde

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ville August Aarseth

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Oliver Orsten Breen

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Ola Nordsletten

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Robert Eilertsen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Silje Olsen
Bård Strand Jacobsen

I valgkomiteen for Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Dag Roar Høgstad
Grethe Nicolaysen



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: knudoyensvei1@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Hver sameierseksjon disponerer en parkeringsplass enten i garasjeanlegget eller på utvendig parkeringsplass..

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Knud Øyensvei 1-7 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Reparert betongkonstruksjoner og oppgradert utvendige trapper og repoer	
2019	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