



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 519 622  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9  
Forretningsadresse: c/o Boalliansen Forvaltning AS  
Nedre Storgate 42  
3015 DRAMMEN

### 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

### 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, 09.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 325 169	2 296 419
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 325 169</b>	<b>2 296 419</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 346	79 870
Annen driftskostnad		1 522 886	1 120 803
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 619 232</b>	<b>1 200 673</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>705 937</b>	<b>1 095 746</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 719	5 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 719</b>	<b>5 171</b>
Annen finanskostnad		420 031	464 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>420 031</b>	<b>464 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-417 312</b>	<b>-459 024</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 625	636 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 673
Andre fordringer		268 952	294 388
Sum fordringer		268 953	300 061
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 719	788 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 719	788 847
Sum omløpsmidler		822 671	1 088 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>822 671</b>	<b>1 088 908</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		12 097 898	12 386 523
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 097 898</b>	<b>-12 386 523</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 097 898</b>	<b>-12 386 523</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		12 865 335	13 324 076
Øvrig langsiktig gjeld		8 000	8 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 873 335</b>	<b>13 332 076</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 873 335</b>	<b>13 332 076</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 039	2 811
Leverandørgjeld		5 843	94 639
Annen kortsiktig gjeld		39 352	45 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 234</b>	<b>143 354</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 920 569</b>	<b>13 475 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>822 671</b>	<b>1 088 908</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458885

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 519 622  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9  
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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap 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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 971 519 622  
BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 325 169	2 296 419
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 325 169</b>	<b>2 296 419</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 346	79 870
Annen driftskostnad		1 522 886	1 120 803
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 619 232</b>	<b>1 200 673</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>705 937</b>	<b>1 095 746</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 719	5 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 719</b>	<b>5 171</b>
Annen finanskostnad		420 031	464 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>420 031</b>	<b>464 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-417 312</b>	<b>-459 024</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 625	636 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>



Organisasjonsnr: 971 519 622  
BOLIGSAMEIET KNOT ALVSSONSVEI 1-9

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 673
Andre fordringer		268 952	294 388
Sum fordringer		268 953	300 061
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		553 719	788 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 719	788 847
Sum omløpsmidler		822 671	1 088 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>822 671</b>	<b>1 088 908</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		12 097 898	12 386 523
Sum opptjent egenkapital		-12 097 898	-12 386 523



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-12 097 898</b>	<b>-12 386 523</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 865 335	13 324 076
Øvrig langsiktig gjeld	8 000	8 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 873 335</b>	<b>13 332 076</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 873 335</b>	<b>13 332 076</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 039	2 811
Leverandørgjeld	5 843	94 639
Annen kortsiktig gjeld	39 352	45 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>47 234</b>	<b>143 354</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 920 569</b>	<b>13 475 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>822 671</b>	<b>1 088 908</b>



Organisasjonsnr: 971 519 622  
BOLIGSAMEIET KNOT ALVSSONSVEI 1-9

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 5. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9. Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7059>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til sameiermøte i sameiet Knut Alvssons vei 1-9 om deling av seksjon 1 i to seksjoner.
6. El-bil ladning
7. Installere kamera i oppganger, for beboeres sikkerhet.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9**

Arne Johan Myren

Bjørn Harald Østby

Mona Sjøen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Bjørn Østby er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Johan Myren	Casparis Gate 11
Styremedlem	Bjørn Harald Østby	Knut Alvssons Vei 1
Styremedlem	Mona Sjøen	Knut Alvssons Vei 7
Varamedlem	Sarah Elise Lea	Knut Alvssons Vei 9
Varamedlem	Ana Slipicevic	Knut Alvssons Vei 9

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971519622, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Knut Alvsons Vei 1  
Knut Alvsons Vei 3  
Knut Alvsons Vei 5  
Knut Alvsons Vei 7  
Knut Alvsons Vei 9

Gårds- og bruksnummer :  
83 149

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.

Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9 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 BDO AS.



### Styrets arbeid

- Ferdigstilling installasjon av GET Safe
- Oppmerket parkeringsplasser
- Avholdt dugnad
- Innhentet tilbud på forretningsførere
- Innhentet tilbud fra andre forsikringsselskap
- Byttet filter til hoved vann tilførsel
- Reparasjon av branndører, samt nye hvor det ikke var forskriftsmessige dører i kjeller
- Oppdatert hjemmesiden
- Bytte av defekte lamper i fellesareal
- Oppdatert HMS rutiner
- Service og oppfølging av:
  - o Vaskeri
  - o Varmeanlegg
  - o Røykavtrekk
  - o El-anlegg i fellesarealer
- Oppdatering/tilpassing av vaktmester rutiner



## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 325 169.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 619 232.

### Resultat

Årets resultat på kr 288 625 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 775 437

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 budsjettet med ordinære drift og vedlikeholdskostnader.

### 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 18 899. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9.

### Lån

Sameiet Knut Alvssons Vei 1-9 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk 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 årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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 revisjonsskikk 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## BOLIGSAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1-9 ORG.NR. 971 519 622, KUNDENR. 7059

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 232 185	2 219 774	2 327 000	2 228 000
Andre inntekter	3	92 984	76 645	27 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 325 169</b>	<b>2 296 419</b>	<b>2 354 000</b>	<b>2 298 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 906	-9 870	-11 912	-12 700
Styrehonorar	5	-84 440	-70 000	-84 440	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 474	-10 091	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-90 433	-87 885	-95 000	-77 650
Konsulenthonorar	7	-5 319	-8 610	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-484 983	-135 298	-168 000	-160 500
Forsikringer		-77 712	-69 387	-72 800	-85 000
Kommunale avgifter	9	-339 374	-315 233	-350 000	-374 000
Energi/fyring	10	-24 041	-34 778	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 201	-238 835	-266 500	-230 000
Andre driftskostnader	11	-273 351	-220 686	-300 000	-289 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 619 232</b>	<b>-1 200 673</b>	<b>-1 435 152</b>	<b>-1 426 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>705 937</b>	<b>1 095 746</b>	<b>918 848</b>	<b>871 750</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 719	5 171	0	0
Finanskostnader	13	-420 031	-464 195	-480 000	-367 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-417 312</b>	<b>-459 024</b>	<b>-480 000</b>	<b>-367 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>288 625</b>	<b>636 723</b>	<b>438 848</b>	<b>504 750</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		288 625	636 723		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		140	3 140
Kundefordringer		0	5 673
Forskuddsbetalte kostnader		268 243	291 248
Andre kortsiktige fordringer	14	570	0
Driftskonto OBOS-banken		22 282	259 958
Sparekonto OBOS-banken		531 436	528 889
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>822 671</b>	<b>1 088 908</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>822 671</b>	<b>1 088 908</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-12 097 898	-12 386 523
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 097 898</b>	<b>-12 386 523</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 865 335	13 324 076
Annen langsiktig gjeld	17	8 000	8 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 873 335</b>	<b>13 332 076</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 096	45 904
Leverandørgjeld		5 843	94 639
Påløpte renter		2 039	2 811
Annen kortsiktig gjeld	18	3 256	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>47 234</b>	<b>143 354</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>822 671</b>	<b>1 088 908</b>
<hr/>			
Pantstillelse		14 849 453	14 849 453
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2021

Styret i Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9

Arne Johan Myren /s/

Bjørn Harald Østby /s/

Mona Sjøen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 790 604
Kabel-tv	236 328
Parkering	170 300
Trappevask	89 760
Bod	30 000
Dugnad	13 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 330 192</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-65 607
Bod	-32 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 232 185</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	20 083
Utfakturert Fremtind forsikring	30 895
Parkeringsavgift	-300
Ukjent	553
Inntjening gjennom Vipps	41 753
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>92 984</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 906
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 906</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 84 440.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 474.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 319
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 319</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 574
Drift/vedlikehold VVS	-8 350
Drift/vedlikehold elektro	-5 493
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 216
Drift/vedlikehold brannsikring	-327 295
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 055
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-484 983</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 401
Renovasjonsavgift	-158 974
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-339 374</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 538
Fjernvarme	-1 504
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-24 041</b>

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

Lokalleie	-8 788
Container	-8 058
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 138
Driftsmateriell	-570
Vaktmestertjenester	-69 018
Renhold ved firmaer	-87 682
Snørydding	-68 730
Kontor- og datarekvizita	-13 233
Trykksaker	-1 182
Andre kontorkostnader	-886
Porto	-1 869
Bank- og kortgebyr	-4 197
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-273 351</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 547
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 719</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-420 031
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-420 031</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påløpt inntekt	570
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>570</b>

**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.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016 -14 849 453

Nedbetalt tidligere 1 525 377

Nedbetalt i år 458 741

---

-12 865 335**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** 

---

**-12 865 335****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum -8 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** 

---

**-8 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -3 256

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** 

---

**-3 256**



## Annens informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Sameiet Knut Alvssons vei 1-9 har avtale om vaktmestertjeneste og renhold med 1Hjelpende Hånd AS som kan kontaktes på telefon 94092460 – eller fortrinnsvis via mail på [service@1hh.no](mailto:service@1hh.no).

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1013421. 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](mailto: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.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

**Mye har skjedd fra 1936 til 2019, men det er ikke inkludert i denne oversikten som heller ikke er helt utfyllende:**

### 2019

- Nayax betalings automat for fellesvaskeri (betaling med VISA – gir større fleksibilitet for beboere som ikke trenger å forholde seg til ladetidspunkt)
- Service på vaskemaskiner er gjennomført
- Service på varmeveksler er gjennomført
- Service på automatiske brannavtrekk i fellesareal
- Byttet til strømvtale på fellesanlegg via Boallianseavtale
- Reforhandlet avtale med GET
- Installert GET Safe felles brannvarslingsanlegg
- Innført VIPPS som betalingsopsjon for parkering/bodleie
- Ny utvendig søppelkasse på nordvestlige hjørnet av bygget og satt opp en på nordøstlige del av bygget.
- Montert sykkeloppheng ved hageslage på sørsiden av oppgang 9.

### 2018

- Strømmåleren til sameiet blitt byttet ut
- Hafslund har koblet seg på varmtvannsinntaket vårt og kan motta eventuelle feilmeldinger automatisk
- Service på vaskemaskiner og varmtvannsanlegg er gjennomført
- Bytte av Vaktmester til 1Hjelpende Hånd
- Inngått avtale med Bo-Alliansen (innkjøps samarbeid)
- Installert nye utgangsdører i fellesareal (Lås1)
- Automatiske døråpnere til alle hovedinnganger (Lås1)
- Nye postkasser med elektroniske låser (Lås1)
- Nytt elektronisk låseanlegg på fleste felles areal (lås1)

### 2017

- Montert sandkasse i bakgården
- Montert sittebenk i bakgården
- Montert sykkelstativ på baksiden av blokken
- Montert ny vannslange-boks foran og bak blokken
- Plantet nye Thujaer ved inngangspartiene på fremsiden og ny hekk i bakkant av blokken (dugnad)



## 2016

- Byttet vinduer (DVS)
- Skiftet porttelefoner (PTS Porttelefonsystemer)
- Skiftet lamper i kjellerganger og utebelysning (Bravida A/S)
- Malt grunnmuren og i kjellergangene (Malercompagniet Oslo A/S)
- Montert målere for varmtvann og radiatorer (BKK)
- Lagt ny drenering på fronten av blokka, i forbindelse med dette måtte gammel hekk fjernes og ny hekk er plantet.
- Laget en stor bod om til tre boder av samme størrelse som de øvrige bodene.
- Med det vedlikeholdsarbeidet som har vært utført de siste årene er styrets vurdering at sameiet nå er a jour med større, nødvendig vedlikehold og går over i en driftsfase med løpende drift og mindre vedlikeholdsarbeider.

## 2015

- Våtroms-prosjektet ferdigstilt i januar.
- Satt i poser i bunnledning.
- Reparert av takgesimsen
- Skiftet ut de rør og satt inn nytt i fyrrommet
- Pusset opp fyrrom og koks rom
- Skiftet ut alle radiatorer
- Montert regulatorer til radiatorer
- Skrevet kontrakt med DVS om nye vinduer og balkongdører
- Revet gammelt tørkerom ute og laget parkeringsplasser.
- Revet trær for at det var på vei igjennom asfalten med røttene sinne



## 2014

- Ny vaktmester, Gårdreform ansatt. De foretar også trappevask
- Fornyet avtalen med parkeringsselskapet
- Installert handycaprampe ved KA 9
- Reparert inngangstrappen ved KA 1
- Skiftet takmembran og isolasjon på taket.
- Fått ny kontaktperson hos OBOS, Anveig Gebreselassie
- Oppgradert grøntanlegget.
- Anskaffet ny hagebenk/bord.
- Byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Trygg
- Fullført Våtromsprosjektet ved rehabilitering av alle badrom. v/Sansbygg AS

## 2013

- Sameiet vedtok å skifte soilrør på sameiermøte 16.april 2013
- Hengebjørk ble plantet på dugnad 7. mai 2013
- Forhandlet frem ny avtale med GET ang. kollektiv avtale
- Oppdater liste over beboere med bl.a. E-mail adresser
- Gjennomført kurs i HMS og Her bor vi.
- Skiftet trappevask leverandør til Alt i Vaktmestertjenester AS
- Skiftet hengelåser til takluker til bruk av hovednøkkel
- OBOS Prosjekt er gitt oppdraget med å lede arbeidet med Våtromsprosjektet
- Det er foretatt befarng med fem leverandører som ønsker å levere anbud

## 2012

- Alle i sameiet har fått tilbud om GET bokser som ble levert på døren i mars
- Opprettet kontrakt med Everlite/icopal - service av røykeventilasjon i august
- ISS asfalterte innkjørsel til parkeringsplasser i august

## 2011

- Skifte av forretningsfører fra Sebra Forvaltning til OBOS fra 1/7 2011
- Sameiet Knut Alvssons vei 1 – 9 opprettet hjemmeside <http://knutalvssonsvei1-9.herborvi.no/>

## 2010

- Laget beboer og sameieroversikt over alle i KA 1-9 med e-post adresse
- Alle seksjoner er merket med seksjonsnummer på kjellerboder og inngangsdører - ferdigstilt i desember

## 2008

- Fjernvarme installert

## 2007

- Nye vaskemaskiner

## 2005

- Malt trappeoppganger og kjeller
- Forslag fra styret om skifte av nye soilrør ble nedstemt på sameiermøte



- på våren etter forprosjekt fra Oslo Prosjektadministrasjon ble avsluttet. Forslaget ble nedstemt på sameiermøte våren
- Tidsrelé montert i sikringsskap, for at ikke vaskeriet skal benyttes utenom vasketiden

## 2004

- Re-åpnet takluker
- Ny tørketrommel
- Byttet i fra Enøk prosjekt til Alt i vaktmestertjenester til service av fyrrom
- Rørlegger Even Lund har skiftet varmereguleringen i Fyrhuset
- Malt trappeoppgang og kjeller

## 2003

- Laget standard skjema "søknad om leie av parkeringsplass"
- Laget standard skjema "leiekontrakt for parkeringsplass"
- Solgt en liten del av eiendommen til staten veivesen i fm. rundkjøringen i Trondheimsveien/Mailundveien/Knut Alvssons vei
- Statens vegvesen plantet bjørk utenfor inngangspartiet til KA 3, som erstatning for bjørk som måtte fjernes pga rundkjøring
- Nye branndører i kjelleren
- Re-åpnet takluker

## 2002

- Laget oversikt over telefon og e-postadresse til styrets medlemmer,
- henger i vaskeriet og i alle oppgangene
- Statens vegvesen måtte fjernet en bjørk utenfor veranda i KA 1 i forbindelse med rundkjøring nær Knut Alvssons vei 1
- Lagt heller i trapper til kjellerinngang
- Laget standard skjema "fremleie for registrering"

## 2001

- Asfaltert parkeringsplass nr. 18
- Laget beboer og sameieroversikt over alle i KA 1-9 med adresse og tlf. nr.
- Laget oversikt over hvem som benytter hvilke parkeringsplasser

## 2000

- Plantet busker rundt bygningen våren

## 1998/99

- Nytt calling anlegg
- Nye vaskemaskiner og sentrifuge
- Skiftet utvendige lufteluker i alle leiligheter/rom, flere leiligheter har tapetsert over lufteluker slik at utluffing i leiligheter ikke er tilfredsstillende

## 1997

- Ny oljetank i glassfiber
- Nye inngangsdører inn til leilighetene

## 1993/92

- Nye stigeledninger og sikringsskap



**1990/89**

- Trappeoppgang og vaskeri malt
- Nye balkonger

**1987**

- Skiftet tak og murt igjen takluker

**1984**

- Vinduer og altandører skiftet

Sak 5

**Forslag til sameiermøte i sameiet Knut Alvssons vei 1-9 om deling av seksjon 1 i to seksjoner.**

**Forslag fremmet av:** fra seksjonseier Leilighet AS v/Henning Hoel

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Sakens bakgrunn:

Leilighet AS kjøpte seksjon 1 i sameiet den 24. september 2015, og overtok leiligheten som ny eier den 1. november 2015. I perioden frem til 15. januar 2016 jobbet vi med å pusse opp leiligheten, med blant annet helt nytt kjøkken og nye gulv i samtlige rom.

Leiligheten har fra januar 2015 vært leid ut som et hybelkollektiv hvor leietakerne leier 4 enkeltvise rom. Vi viser da til vedlagte plantegning A (vedlegg 1) som viser dagens romløsning. Også tidligere eier har gjennom mange år pga. leilighetens planløsning leid ut enkeltvise rom som hybelkollektiv.

Våre erfaringer er at slik utleie gir relativt sett høye leieinntekter, men krever mer i forhold til administrasjon og gir et mer ustabilt bomiljø i sameiet med hyppige inn- og utflyttinger. Vi ønsker mer stabile leieforhold slik at man tar bedre vare på både leiligheten, bygget og naboene. Etter vårt syn er dette også bare en fordel for sameiet ved at man får to normale boliger som enten kan legges ut for salg eller leies ut til en enkelt husstand.

Det er også et politisk ønske å begrense denne type boliger av hensyn til bomiljøet, og det er nå fremmet forslag fra regjeringen om endringer i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven for å begrense såkalt «hyblifisering» i eierseksjonssameier.

Plantegningen av eksisterende situasjon viser også at man har en uheldig sammensetning av svært mange store oppholdsrom, og ett lite bad som ikke er spesielt brukervennlig og også gir svært høy slitasje på badet.

På denne bakgrunn har vi sett på mulighetene til å dele leiligheten i to nye leiligheter som begge får eget bad og kjøkken. Det vises her til plantegning B (vedlegg 2) som viser hvordan vi har tenkt å dele inn de nye leilighetene. Det blir da etablert et nytt bad på det midterste soverommet. Etter det vi erfarer er også andre leiligheter i sameiet med samme planløsning tidligere tillatt ombygget.

Vi har vært i kontakt med Plan- og bygningssetaten og arkitekt og har fått tilbakemelding om at ombyggingen gir god funksjonalitet og har gode bomiljømessige kvaliteter. Vi håper at også sameiet ser verdien av en slik ombygging.

Dette forslaget ble også fremmet for sameiermøtet i 2017, men styret støttet da ikke forslaget med følgende begrunnelse:

Styret støtter ikke forslaget med begrunnelse i for liten teknisk og juridisk dokumentasjon i sakens fremstilling.

Vi fremmer derfor forslaget på nytt og vil forsøke å redegjøre så godt som mulig i forhold til juridisk og teknisk bakgrunn.



Juridisk redegjørelse - krav om årsmøtets samtykke ved deling av seksjoner

En seksjon kan deles i to etter bestemmelsene i eierseksjonslovens §20, og forslaget tilfredsstiller de bygningsmessige kravene i eierseksjonslovens §7 (hver bolig skal ha eget kjøkken, bad og wc).

Eierseksjonslovens §20 har følgende ordlyd:

§ 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilkårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen

Hovedinnholdet i bestemmelsen er som følger:

- Årsmøtet som sameiets øverste organ må i tilfelle samtykke til delingen av seksjonen, og 2/3 av de avgitte stemmer må stemme for å gi tillatelse til deling (kvalifisert flertall)
- Seksjonseier må også ved deling av seksjon oppfylle alle vilkårene etter §7. Dette gjelder i praksis krav om egen inngang, kjøkken, bad og wc.
- Sameiebrøken endres ikke for noen av de andre seksjonene (det blir kun endringer i sameiebrøken for den seksjonen som deles).

Teknisk redegjørelse

I hovedsak vises det her til planskissene som er vedlagt med markering av den nye seksjonen. Som det fremgår av skissene, vil alle arbeider skje inne i seksjonen (fellesareal påvirkes ikke av arbeidene utover tilknytning til avløp). Det er i hovedsak 4 forhold som må utføres bygningsmessig

- a) Etablering av ny entredør (fra gangen i eksisterende leilighet)
- b) Etablering av nytt bad/wc
- c) Etablering av kjøkken
- d) Etablering av nytt sikringsskap (inne i leiligheten)

Vi er veldig opptatt av at alt arbeids skal utføres fagmessig, og at sameiet naturligvis ikke skal ha noen ulemper ved vår ombygging. Det er derfor gjennomført befarings med Rørkjøp Jensen VVS AS (Mesterbedrift) og Bademiljø Søstre Amundsen Rørleggerbedrift og disse er konsultert i forhold til etablering av bad- wc og tilknytning til sameiets avløp. I hovedsak blir den tekniske løsningen som følger:



«Avløpet tas fra kulvert i kjeller ved Knut Alvssons vei 1, innkapping på eksisterende bunnledning og videreført med M.A. rør og deler fram til bad. Vannledninger kaldt og varmt vann tas fra nærmeste eksisterende rør opplegg, og føres fram til nytt fordelerskap plassert i vegg badet. Det blir lagt nytt tappevann system til kjøkken og bad (dusj, servant, vegghengt toalett samt kjøkken m/oppvask maskin.)

Det blir lagt opp til 1 stk sluk på badet plassert i dusj sone. Det blir montert dobbel water guard på kjøkken.»

Bravida AS har vært på befaring og foreslått etablering av nytt sikrings skap for ny seksjon inne i gangen på denne (den andre andelen vil benytte eksisterende skap og måler).

Fra vår side vil vi naturligvis ta fullt byggt teknisk og økonomisk ansvar for utbyggingen, og vi vil oversende til styret full dokumentasjon av alle arbeider knyttet til rør, elektrisk (samsvarserklæring) og dokumentasjon på alt brannteknisk (brannvegger/gjennomføringer).

Eventuelt kjøp av fellesareal

Ved etablering av en ny leilighet kan det bli aktuelt å kjøpe ledig bodareal i kjeller hvis sameiet samtykker i dette (normalt noe over 5 m2). Det foreslås at sameiermøtet gir styret fullmakt til å fastsette pris og selge inntil 7 m2 bodareal.

Videre prosess ved eventuelt samtykke

Vi kan ikke starte en prosess med byggesøknad før vi vet om sameiermøtet samtykker til å dele opp seksjonen i to. Dersom vi får slikt samtykke vil vi arbeide for at sameiet får to fullgode boliger med god funksjonalitet og som gir gode bomiljøløsninger med mindre utskiftning av beboere.

Et samtykke vil ikke medføre ulemper for sameiet eller øvrige seksjonseier, og vi bekrefter at alt arbeid vil utføres fagmessig og i tråd med de retningslinjer og krav som sameiet, bygningsmyndighetene og styret fastsetter. På denne bakgrunn håper vi på øvrige seksjonseieres velvilje og fremmer følgende forslag:

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet tillater at seksjon 1 bygges om og deles i to seksjoner og at det samlede stemmetall øker med 1 stemme. Alt arbeid skal utføres av autoriserte firmaer som skal godkjennes av styret og på de vilkår som styret fastsetter. Leilighet AS har fullt byggt teknisk og økonomisk ansvar knyttet til arbeidene. Styret gis fullmakt til å selge fellesareal til eventuell ny bod inntil 7 m2 på de vilkår og den pris styret fastsetter.

### **Vedlegg**

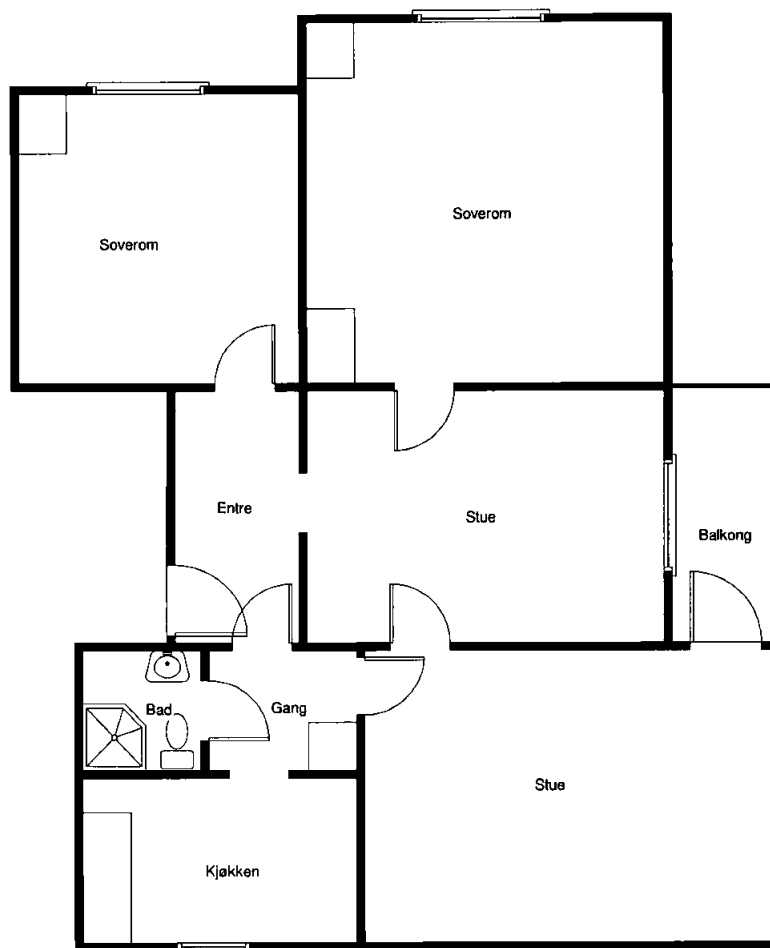
1. Planskisse.pdf

VEDLEGG 1

KNUT ALVSSONS VEI 1 / OSLO

## Knut Alvssons vei 1, 0574 Oslo

Seksjonsnr. 1, 1. etasje

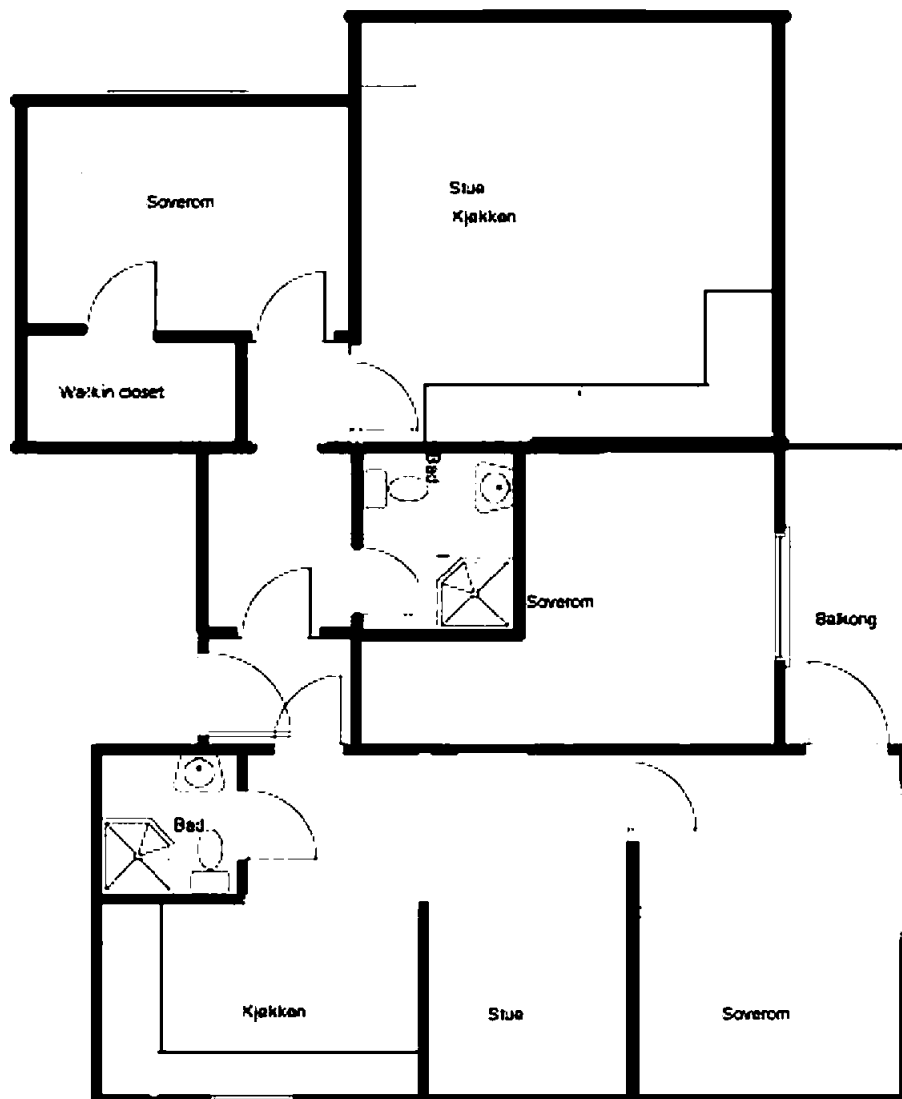


Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

Vedlegg 2.

## Knut Alvssons vei 1, 0574 Oslo

Seksjonsnr. 1, 1. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.



Sak 6

## **EI-bil ladning**

**Forslag fremmet av:** Leif Børstad

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Hei, foreslår igjen at det nå er på høy tid at vi begynner å legge planer om muligheter for elbil ladning på våre parkerings plasser.

Er vel ikke noe å vente med, vi vet jo at det må komme en gang, argumentet om at det finnes nok plasser i nærheten holder ikke mål lenger, blir alt for dyrt i lengden å lade på sånne plasser, heller ikke noe gøy å lete etter plass når man komme sent hjem om kveldene. Er det faktisk lov i dag å nekte beboere ladning engang?

Hilsen Leif Børstad Knut Alvssons vei 1.

## **Forslag til vedtak**

Styret gjør en jobb med å kartlegge behov og betalingsvilje for neste årsmøte, slik at sameier møte kan ta en informert beslutning om en slik investering



Sak 7

## **Installere kamera i oppganger, for beboeres sikkerhet.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret har mottatt tilbud på overvåkings kamera til felles areal. Pris for all inngangsparti + kjeller innganger er kroner 116.500.

Tilbudet følger vedlagt.

Kamera overvåkning vil ha en avskrekkende effekt på tyveri og hærverk, samt det vil kunne hjelpe styret med å holde fellesareal fri for søppel og skrot (som også er en brannfare). Styret tror kamera vil kunne bidra til ett tryggere og triveligere sameie for alle.

Det krever 2/3 flertall for å kunne installere overvåkingskamera.

### **Forslag til vedtak**

Det installeres kamera i oppgangene.

### **Vedlegg**

1. Tilbud - Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9 - ITV.pdf



## TILBUD KAMERAOVERVÅKING



**Dato:** 18. mai 2021

**Tilbudets varighet:** 14 dager

**Tilbud utstedt til:**

Boligsameiet Knut Alvssonsvei 1-9  
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
0129 Oslo

**For CORE Security:**

Anders Breilid  
E: anders@coresecurity.no  
T: 995 99 599



CORE Security AS  
Nesbruveien 75  
1394 Nesbru

T: 2CORESEC (22673732)  
E: info@coresecurity.no  
W: www.coresecurity.no



## TILBUD PÅ KAMERAOVERVÅKING

Vi viser til hyggelig korrespondanse og har gleden av å komme med tilbud kameraovervåking

## KAMERAOVERVÅKING

Kameraovervåkingsanlegg med 10 kameraer:

## FORESLÅTTE KOMPONENTER

### Kamera 1-5: ID og oversikt inngangsparti



**5 stk. IP Dome FULL HD 4MP, IP67, 2,8-12mm, IR(40m),WDR**

- Dag / natt + IR lys
- Digital WDR
- En-veis lyd
- Mikrofon
- Motorzoom
- SD kort

### Kamera 6-10: ID og oversikt kjellerinnganger



**5 stk. IP Dome FULL HD4MP, IP67, 2,8mm, IR(20m), WDR**

- Dag / natt + IR lys
- Digital WDR
- En-veis lyd
- Mikrofon
- Motorzoom
- SD kort



**2 Stk. CORE NVR server med 4TB harddisk**

*Med Mac, iPhone og iPad støtte.*

CORE er en hybrid NVR (Network Video Recorder) plattform med støtte for analoge, IP-baserte og megapiksel kameraer fra de mest anerkjente produsentene. Valgfriheten gir CORE NVR uovertruffen fleksibilitet! Plattformen er designet spesielt med tanke på å være brukervennlig for enhver operatør, uten at dette går utover funksjonalitet. Plattformen er lett skalerbar med et felles brukergrensesnitt for små- og store ITV-anlegg. Muligheten til å benytte seg av håndholdte enheter som mobiltelefon og surfebrett åpner for spennende bruksområder



## TILBUD

Vi bistår gjerne med innmelding til Datatilsynet.

**Utstyret er ferdig montert og idriftsatt inkl. nødvendig dokumentasjon.** 1 times opplæring i bruk av anlegget ved monteringslutt er også inkludert. **Kabel og kabelarbeid samt merking av området er også inkludert.**

### Pris kameraovervåking:

<b>Kjøp, engangssum</b>	<b>kr.</b>	<b>93.200,-</b>
-------------------------	------------	-----------------

## ELLER

<b>Leie, pris per måned (60 måneders avtale)</b>	<b>kr.</b>	<b>1.750,-</b>
--	------------	----------------

## BETINGELSER

Alle priser er eks. mva.

Det gis 60 måneders garanti på komponenter med unntak av komponenter med bevegelige deler slik som vifter og harddisker. 60 måneders garanti forutsetter inngåelse av avtale om årskontroll. I garantiperioden erstattes komponenter kostnadsfritt, men medgått tid og utstyr (f.eks. lift) vil faktureres.

Utendørs utstyr kan kun monteres i tørt vær.

Det forutsettes 230V strøm med ledig stikkontakt ved sentralenhet og evt. andre nøkkelpunkter.

For tilkobling til internett forutsettes ledig patchepunkt direkte til internett leverandør sin router ved sentralenhet samt administrator login til router.

Ved kontantkjøp forfaller 50% av kjøpesummen ved tilbudsaksept og 50% ved leveranse.

Evt. liftleie tilkommer.

Reise, kost og losji tilkommer

Det forutsettes at arbeidet kan utføres samlet og i ordinær arbeidstid mandag til fredag 08:00 til 20:00 samt at det gis fri tilgang til nødvendige arealer.

## ÅRSKONTROLL

Vi anbefaler at man inngår en avtale om en årlig kontroll av anlegget. Dette innebærer at CORE Security en gang i året kontrollerer alle utstyrsenheter og alle dekkede lokaler/områder sammen med anleggets ansvarshavende. Videre besørger at ansvarshavende har en tilfredsstillende kunnskap om anleggets virkemåte og forstår brukerinstruksen.

Ved å inngå avtale om årlig kontroll vil man også få utarbeidet en årlig sikkerhetsrapport til anleggseieren, med angivelse om eventuelle feil og mangler, herunder slike som skyldes bygnings- og bruksmessige endringer og som krever oppdatering av anlegget. Eventuell nødvendig tilleggsopplæring av ansvarshavende i bruk av anlegget og i egenkontroll gis i inntil ½ time på stedet, uten ekstra kostnad for anleggseieren.

Pris årlig kontroll for tilbudt utstyr	<b>kr 3.990,-</b>
--	-------------------



---

Jeg aksepterer tilbudet:

Sted / dato: \_\_\_\_\_

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

Navn & stilling: \_\_\_\_\_

Firma, evt. stempel: \_\_\_\_\_



CORE Security AS  
Nesbruveien 75  
1394 Nesbru

T: 2CORESEC (22673732)  
E: info@coresecurity.no  
W: www.coresecurity.no



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Arne Johan Myren**

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

**Abdelilah Lemriri**

**Mona Sjøen**

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

**Ana Slipicevic**

**Sarah Elise Lea**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.