



# Årsmøte 2022

---

Konows Gate 83 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

## Velkommen til årsmøte i Konows Gate 83 Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 10:00 og lukker 28. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7151>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. ETABLERING AV FULLVERDIG LADEKAPASITET PÅ ALLE 43 - PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN.
7. Installering av døråpnere

Med vennlig hilsen,

**Styret i Konows Gate 83 Sameie**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling til navn på eiere som forspørres om å signere protokollen er Oskar Dahl og Katarzyna Dabrowska

### Forslag til vedtak

Oskar Dahl og Katarzyna Dabrowska er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

## Vedlegg

1. 7151 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

---

Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

---

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styreleder: Lise Grendar (1 år)

Styremedlem (2år) Lars Petter Fjeld

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Grendar

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Petter Fjeld
-

## **ETABLERING AV FULLVERDIG LADEKAPASITET PÅ ALLE 43 - PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **INNLEDNING**

I 2016 gjennomførte styret en undersøkelse omhandlende antall billadere som kunne etableres i garasjen, uten ytterligere tilførsel av strøm til sameiet, da en slik tilleggstilførsel ville bli uforholdsmessig kostbar. Konklusjonen var at det kunne etableres 17 uttak for elbillading. De siste laderne innenfor denne rammen ble etablert i 2020.

Utviklingen i kjøp av el-biler har tiltatt, stimulert av statlig politikk gjennom økonomisk gunstige investeringsordninger. På denne bakgrunn er kapasiteten på el-billading i garasjen blitt for liten. Stadig flere kjøpere/innflyttere etterspør mulighet for lading, samt at lovgivningen nå pålegger sameiet å tilby lademulighet dersom kostnadene ved dette ikke blir uforholdsmessig høye. «Uforholdsmessig høye» er i forarbeidene definert til ca. Kr 50 000,- pr plass.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven § 5-11 a og eierseksjonsloven § 25 a er at beboerne har rett til å få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Den enkelte boligeier har nå, som et utgangspunkt, krav på å få ladet bilen sin på sameiets eiendom. Seksjonseiere og andelseiere må likevel søke styret om lov, men styret kan bare si nei hvis de har en saklig grunn til det. Beslutningen er lagt til styret. Årsmøtet kan bare nekte hvis de har saklig grunn.

**En viktig konsekvens er derfor at et flertall på årsmøtet ikke kan vedta at det ikke skal etableres lademulighet i sameiet. Vedtaket om etablering av ladepunkter krever simpelt flertall.**

Styret har i 2021 arbeidet med å finne løsninger som kan etableres innenfor et akseptabelt kostnadsbilde, slik som foreskrevet i forarbeidene.

### **VALG AV LØSNING**

Styret er av den mening at når man nå etablerer løsninger for lading må denne løsningen omfatte alle 43 parkeringsplassene i garasjen. Styret forutsetter derfor at valgt løsning betyr at det etableres infrastruktur for etablering av 43 plasser, inklusiv de 17 plassene som allerede er etablert. Styret har også lagt vekt på å finne en løsning som inkluderer eksisterende ladere, slik at disse ikke må byttes.

Det vil sikkert variere noe fra andelseier til andelseier når man vil etablere selve ladepunktet, men det er viktig at infrastrukturen er etablert, slik at det ikke påløper flere kostnader til dette. Se også kostnadsoverslag nedenfor.

Styret har innhentet tilbud på løsninger gjennom 2021. Vi har ikke funnet disse tilfredsstillende på bakgrunn av foreslåtte løsninger kombinert med pris. Løsninger og tilbud endres og utvikles raskt innenfor billading.

Høsten 2021 innhentet styret nye tilbud (3 stk.) og vil anbefale etablering av ett av de mottatte tilbudene. Styret mener at dette tilbudet tilfredsstillende de krav og forventninger til lading man kan få til, gitt dagens tekniske løsninger.

Tilbudet levert av **Torshov Elektro AS** er prismessig det gunstigste, samt at det innebærer at man kan benytte de 17 eksisterende ladepunktene. Skal man få til dette krever det at infrastrukturetableringen også omfatter disse 17 plassene. De andre tilbudene ville bety at de eksisterende 17 ladepunktene måtte etableres helt på nytt, med tilhørende kostnader.

## KOSTNADSOVERSIKT

Det er flere utgifter man kan regne med i forbindelse med å anskaffe lademulighet i sameiet. Man har behov for en lader og man trenger infrastruktur frem til ladeplassen. I noen tilfeller trenger man også mer strøm inn til sameiet, slik at en oppgradering av fellesanlegget er nødvendig. I vårt tilfelle løses dette ved ombygging av nåværende inntak, tavle mm.

Det å legge frem strøm til de enkelte parkeringsplassene regnes for å være en fellesutgift. Forarbeidene til loven åpner likevel for unntak i tilfeller hvor det bare er noen som har mulighet til å parkere. Det må vurderes i hvert enkelt sameie, og for vår del vil styret anbefale at dette vil gjelde kun de som har parkeringsplass i garasjen. Det gis ikke unntak for de som ikke har bil i det hele tatt eller for de som ikke har elbil, så lenge de har eller vil kunne få en parkeringsmulighet.

Der hvor den enkelte boligeier kan sette opp en lader på sin plass, vil utgiftene til selve ladeboksen være denne boligeiers sitt ansvar.

Utgiftene til forbruk av strøm, samt utgifter til fakturering mm på den enkelte lader, dekkes av den enkelt boligeier etter avlest målerstand.

Tilskudd fra Oslo kommune er maksimalt 20% av godkjente investeringskostnader, og begrenset oppad til 5 000,- pr ladepunkt. Det er bare faste installasjoner som sameiet selv eier som kan støttes. Det gis ikke tilskudd til selve ladepunktet på den enkelte parkeringsplass. For vår del vil grunnlaget for å søke bli investeringsbeløpet til etablering av infrastruktur på Kr. 246 250,-, som vil bety et samlet tilskudd på kr. 49 250,- dersom dette godkjennes.

**Torshov Elektro AS** tar forbehold om at det kan påløpe tilleggskostnader selv om tilbudet er basert på befaring og teknisk informasjon fra styret. Uforutsette arbeider kan komme i tillegg.

## OPPGAVE

**Pris inkl mva**

**Pris pr lader**

Infrastruktur 43 ladeplasser

Kr. 246 250,-

Tilskudd fra Oslo kommune 20% til infrastruktur

Kr. 49 250,-

Netto investering pr biloppstillingsplass

Kr. 197 000,-

**Kr. 4 582,-**

Ladeboks installert pr stk.

Kr. 18 625,-

## SUM PR NY LADEBOKS

**Kr. 23 207,-**

Forutsatt at sameiet oppnår beregnet tilskudd fra Oslo kommune vil **pris pr ny ladeplassetablering bli Kr. 18 625,- + Kr. 4 582,- = Kr. 23 207,-**. Det er tilsvarende beløp hjemmelshaverne på eksisterende plasser har betalt ved etablering av disse.

**Hjemmelshaverne til 17 oppstillingsplasser i garasjen (de som disponerer ladepunkt nå) må betale Kr. 4 582,- hver for oppgradert infrastruktur pr lader. Det forutsetter fortsatt bruk av eksisterende lader.**

**Hjemmelshavere som disponerer leiligheter som ikke disponerer garasjeplass, betaler Kr. 0,-.**

Styret tar forbehold om at beløpene kan endres noe, avhengig av størrelsen på tilskudd fra Oslo kommune, samt endret kostnadsbilde på investeringene.

## FORUTSETNINGER/TILLEGG

Rettferdigheti form av lik tilgang på strøm til lading er et viktig prinsipp i borettslag og sameier. For å sikre at den tilgjengelige kapasiteten blir utnyttet gunstig og fordelt jevnt på alle som til enhver tid ønsker å lade, er man avhengig av et anlegg med strømstyring. Dette kalles også lastbalansering.

Dynamisk lastbalansering av ladeanlegg betyr at systemet fungerer som en overordnet kontrollenhet som dynamisk allokere strøm mellom ulike store laster. Når strømforbruket i bygningene reduseres midt på dagen eller om natten allokere mer strøm til lading. Dette er medtatt i tilbudet.

Styret forutsetter at alle hjemmelshaverne til garasjeplasser blir med på etableringen av infrastrukturen. Det kan variere når man eventuelt vil etablere selve ladeboksen. Dersom denne etableringen utsettes til senere, vil det påløpe ekstrakostnader for vedkommende.

Dersom tjenester etterbestilles, tilkommer en kostnad på Kr. 1000, + mva. pr bestilling.

Arbeid utover pristilbudet faktureres på grunnlag av medgått tid og materiell. Prisen pr time blir Kr 780,- + mva.

Ladestasjonen kan leveres med integrert ladekabel type 2 (ca. 6 m) uten tillegg i pris. Husk å oppgi hvilken type som ønskes ved en bestilling. Ladestasjon med T2 uttak leveres ellers som standard.

### Styrets innstilling

#### INNSTILLING TIL VEDTAK

**1** Årsmøtet vedtar i samsvar med eierseksjonsloven § 25 a, å etablere tilgang til ladepunkter på 43 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Kostnaden fordels på de 43 biloppstillingsplassene.

**2** Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere ladeinfrastruktur på alle parkeringsplassene i garasjen i henhold til beskrivelsen i saken, samt beregnet utgiftsfordeling slik den kommer frem i saken, som betyr at kostnader til etablering av infrastruktur fordeles likt.

**3** Fakturering av infrastrukturkostnader vil skje samtidig med bestilling av infrastrukturen.

**4** Infrastruktur og ladepunkter forsøkes etablert så snart som mulig etter at vedtak foreligger.

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas



## Installering av døråpnere

### Forslag fremmet av:

Siri Halsan

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at styret utreder installering av døråpnere, både på utgangsdørene og inn til heisene i kjelleren. Dette kan for eksempel være ved hjelp av nøkkelbrikke eller ved en kombinasjon av nøkkelbrikke og bryter. Det er tungt å åpne dørene, har registrert at både vi eldre og de som feks har barnevogn sliter med både å åpne og å holde de tunge dørene oppe.

### Styrets innstilling

Styret har i henhold til ønske om utredning av døråpnere fått tilbud fra to leverandører. Vedlagt ligger tilbudet fra den leverandøren som styret fant mest hensiktsmessig.

Dersom flertallet i sameiet ønsker en slik løsning vil det påløpe en engangskostnad på minimum 121.150 kr noe som må dekkes av sameierne i fellesskap.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede løsninger og kostnader, og å komme med forslag til installering av døråpnere på inngangsdørene og dørene inn til heis i garasjekjeller.

### Vedlegg

2. Tilbud\_10673\_Assistent Partner AS.PDF

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Lise Grendar	Konows Gate 83 B	2021-2022
Styremedlem	Michal Kopras	Konows Gate 83 C	2021-2023
Styremedlem	Rolv Einar Kristiansen	Konows Gate 83 B	2022-2022
Styremedlem	Gudmund Wasmuth Notøy	Konows Gate 83 C	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

## Generelle opplysninger om Konows Gate 83 Sameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Konows Gate 83 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898419282, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Konows Gate 83 A - C

Gårds- og bruksnummer:

236        70

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

Konows Gate 83 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 BDO AS.

## Styrets arbeid

På vibbo er «Styret» beskrevet med informasjon om ansvar og myndighet, retningslinjer og ikke minst hvilke oppgaver (arbeid) som styret skal gjennomføre. Beskrivelsen er å finne på VIBBO her: <https://vibbo.no/konows-gate-83/tema>.

Det har blitt gjennomført 9 styremøter siden forrige Årsmøte.

Ut over ordinære oppgaver kan det opplyses om følgende:

- Innhenting og evaluering av oppgradering av ytterligere el-bil ladere til beboerne i henhold til nye forskrifter for sameierne.  
Utarbeidelse og innstilling til årsmøtet hvor dette er en egen sak.
- Konkurransetsetting av ny kontrakt på vaktmester tjenesten.
- Innhenting og vurdering av overgang til elektronisk registrering av gjesteparkeringskort.
- Oppfølging av skadesak som medførte slitasje på tak som følge av værpåvirkning. Samt oppfølging og utbedring av skaden.
- Oppfølging av HMS etablerte rutiner samt evaluering av disse, som ikke avdekket noen avvik.
- Kontakt og oppfølging av med nabogruppe i forbindelse med BONUM `s utbygging i Ryenbergveien/Enebakkeveien.
- Evaluering og oppdatering av all informasjon fra sameiets hjemmeside som ble lagt ned 31.12.21 og konvertert til Vibbo. Denne er nå vår kanal hvor beboere kan finne viktig informasjon som Vedtekter og Husordensregler (alltid siste versjon) finner man nederst på forsiden. Alle årsmøteinncallinger og protokoller er også tilgjengelig nederst på forsiden.
- Revidert serviceavtale med Schindler, samt byttet alarm-overføringen til digital løsning.
- Innhenting av tilbud i forhold til ny og rimeligere strømleverandør.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2.593.613.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.597.485.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 20.088 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 847.904.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 510.000 til generelt vedlikehold.

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

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konows Gate 83 Sameie.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene og 7% økning av kategori kabel-tv fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konows Gate 83 Sameie

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konows Gate 83 Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2021</li><li>Resultatregnskap 2021</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

## Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 14:10:05 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validerer på <https://penneo.com/validate>



**KONOWS GATE 83 SAMEIE**  
**ORG.NR. 898 419 282, KUNDENR. 7151**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 593 613	2 535 245	2 508 000	2 706 000
Andre inntekter	3	679	1 906	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 594 291</b>	<b>2 537 151</b>	<b>2 508 000</b>	<b>2 706 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-14 100	-15 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 179	-9 283	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-113 883	-111 443	-114 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-1 928	-11 970	-10 008	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-312 832	-361 939	-490 000	-510 000
Forsikringer		-183 416	-172 766	-200 004	-192 000
Kommunale avgifter	9	-303 426	-299 720	-325 000	-310 000
Energi/fyring		-710 392	-291 334	-300 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-340 897	-318 115	-345 000	-355 000
Andre driftskostnader	10	-529 253	-511 162	-444 000	-485 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 597 485</b>	<b>-2 175 811</b>	<b>-2 353 112</b>	<b>-2 657 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 194</b>	<b>361 340</b>	<b>154 888</b>	<b>49 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 282	23 676	0	0
		0	-55		
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>23 282</b>	<b>23 621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>20 088</b>	<b>384 961</b>	<b>154 888</b>	<b>49 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		20 088	384 961		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53	9 672
Forskuddsbetalte kostnader		29 624	237 727
Vedlikeholdsfond		374 568	258 454
Driftskonto OBOS-banken		549 570	545 309
Sparekonto OBOS-banken		101 670	101 450
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 055 486</b>	<b>1 152 612</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 055 486</b>	<b>1 152 612</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	847 904	572 187
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>847 904</b>	<b>572 187</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld		0	255 629
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>255 629</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 209	27 500
Leverandørgjeld		176 373	291 554
Annen kortsiktig gjeld		0	5 742
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>207 582</b>	<b>324 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 055 486</b>	<b>1 152 612</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 01.04.2022  
Styret i Konows Gate 83 Sameie

Lise Grendar/s/

Michal Kopras/s/

Rolv Einar Kristiansen/s/ Gudmund Wasmuth Notøy/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 028 582
TV-signaler/Internett	333 627
Garasje	108 802
Vedlikeholdsfond	58 800
Avregning strømforbruk elbil	37 403
Bodleie	24 000
MC-plass	3 150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 594 363</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 593 613</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Postkasseskilt	679
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>679</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 700, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 179.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 928
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 928</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 607
Drift/vedlikehold elektro	-36 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 394
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 120
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 120
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 388
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 804
Egenandel forsikring	-2 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-312 832</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-139 777
Renovasjonsavgift	-163 648
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-303 426</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 442
Vaktmestertjenester	-505 690
Vakthold	-4 065
Andre fremmede tjenester	-1 500
Trykksaker	-1 195
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 700
Andre kontorkostnader	-28
Porto	-1 965
Bank- og kortgebyr	-3 242
Velferdskostnader	-5 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-529 253</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 634
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 538
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 282</b>

**NOTE: 12****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1.	572 187
Tilbakeført annen langsiktig gjeld	255 629
Årsresultat	20 088
Overført til vedlikeholdsfond	- 374 568
Opptjent egenkapital 3112.	473 336
Velferdsfond	374 568
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>847 904</b>

Andel vedlikeholdsfond i Ek, reduseres eller økes i takt med vedlikeholds fondskonto i OBOS banken

## **Annen 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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87324045. 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 slokkeutstyr 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.

**Assistent Partner AS**

Nøsteveien 76

3402 LIER

Telefon 48 10 11 00 Bank 2535 07 60671

E-post: post@assistentpartner.no

Org.nr.NO976862457MVA

Konows gate 83 Sameie (7151)  
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
PB 6668 st. Olavs Plass  
0129 OSLO

**Tilbud 10673**

Side 1  
Kundenr. 47203  
Prosjekt  
Avdeling  
Leveringsform  
Lev.betingelser Mottaker betaler frakt  
Valuta NOK  
Tilbudsdato 08.03.2022  
Bet. betingelser Netto 30 dager  
Gyldig t.o.m. 30.06.2022

Vår ref. Daniel Alexander Pettersen Nymo  
Deres ref. Lise Grandar  
Referanse AUTOMATISKE DØRÅPNERE

Produktnr.	Produktbeskrivelse	Antall	Antall lev.	Enhetspris	Rabatt	Mva.	Sum
<b>AUTOMATISKE DØRÅPNERE FOR HOVEDDØRER:</b>							
GEMDK	Automatikk slagdør tung Geze EMD komplett	2,00	2,00	10 985,00	10,00%	25,00%	19 773,00
082919	Aksselforlenger Geze EMD/EMD-F 26mm						
105303	Skyvarm Geze EMD/EMD-F 0-100mm karmside						
106652	Dekklåpe automatikk GEZE EMD sølv						
108526	Monteringsplate Geze EMD/EMD-F sølv						
111551	Nettkabel m/støpsel						
1511515	Stikk. RS 1013 PT						
GEMD	Automatikk slagdør tung Geze EMD						
84959	Albuebryter Geze hardplast	2,00	2,00	355,00	15,00%	25,00%	603,50
131213	Radiomottaker Geze for albbr EMD/EMD-F/Perlan	2,00	2,00	1 514,00	15,00%	25,00%	2 573,80
131212	Radiosender Geze til albuebryter	2,00	2,00	657,00	15,00%	25,00%	1 116,90
87100	Klemsikring bakkant dør hvit/alu	0,00	0,00	2 672,00	15,00%	25,00%	0,00
							<b>24 067,20</b>
<b>AUTOMATISKE DØRÅPNERE FOR KJELLERDØRER:</b>							
GEMD-FK	Automatikk slagdør tung Geze EMD-F komplett	2,00	2,00	12 259,00	10,00%	25,00%	22 066,20
082919	Aksselforlenger Geze EMD/EMD-F 26mm						
105303	Skyvarm Geze EMD/EMD-F 0-100mm karmside						
106652	Dekklåpe automatikk GEZE EMD sølv						
108526	Monteringsplate Geze EMD/EMD-F sølv						
111551	Nettkabel m/støpsel						
1511515	Stikk. RS 1013 PT						
GEMD-F	Automatikk slagdør tung Geze EMD-F branddør EI60						
84959	Albuebryter Geze hardplast	2,00	2,00	355,00	15,00%	25,00%	603,50
131213	Radiomottaker Geze for albbr EMD/EMD-F/Perlan	2,00	2,00	1 514,00	15,00%	25,00%	2 573,80
131212	Radiosender Geze til albuebryter	4,00	4,00	657,00	15,00%	25,00%	2 233,80
SLU23US	Nøkkalbryter Berner utenpåliggende m/systemsylinder	2,00	2,00	3 215,00		25,00%	6 430,00
92/24	Sluttstykke Step 925 Preload 24V DC 2-falle	1,00	1,00	8 943,00	20,00%	25,00%	7 154,40
S9502/15H	Stolpe 9502/15H RST 15mm	1,00	1,00	958,00	20,00%	25,00%	766,40
UB	Underlagsbrikke innfesting el sluttstykke	4,00	4,00	125,00	15,00%	25,00%	425,00
87100	Klemsikring bakkant dør hvit/alu	0,00	0,00	2 672,00	15,00%	25,00%	0,00
							<b>42 253,10</b>

**Assistent Partner AS**

Nøsteveien 76

3402 LIER

Telefon 48 10 11 00 Bank 2535 07 60671

Side 2

**Tilbud 10673**

E-post: post@assistentpartner.no

Org.nr.NO976862457MVA

Tilbudsdato 08.03.2022  
Bet. betingelser Netto 30 dager  
Gyldig t.o.m. 30.06.2022

Produktnr.	Produktbeskrivelse	Antall	Antall lev.	Enhetspris	Rabatt	Mva.	Sum
	INSTALLASJON:						
01046	Punktpris montering automatisk døråpner	4,00	4,00	3 875,00		25,00%	15 500,00
01001	Innfresing elektriske sluttstykker kjellerdører	2,00	2,00	775,00		25,00%	1 550,00
01036	Punktpris el.sterkstrøm inntil 5 mtr	4,00	4,00	750,00		25,00%	3 000,00
01023	Samsvarserklæring el. arbeid	1,00	1,00	650,00		25,00%	650,00
02006	Minstetakst bil	2,00	2,00	550,00		25,00%	1 100,00
							<b>21 800,00</b>
<b>Mva. %</b>	<b>Mva-grunnlag</b>			<b>Mva.</b>			
25,00 %	88 120,30			22 030,08			



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.22

**Selskapsnummer:** 7151 **Selskapsnavn:** Konows Gate 83 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Oskar Dahl og Katarzyna Dabrowska er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Lise Grendar

**Styremedlem** (1 skal velges)

Lars Petter Fjeld

**Sak 6 ETABLERING AV FULLVERDIG LADEKAPASITET PÅ ALLE 43 -  
PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN.**

Styrets innstilling vedtas

For

Mot

**Sak 7 Installering av døråpnere**

Årsmøtet ber styret utrede løsninger og kostnader, og å komme med forslag til installering av døråpnere på inngangsdørene og dørene inn til heis i garasjekjeller.

For

Mot

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.