



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 963 430  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Knausen Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 556 725	19 488 959
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 556 725</b>	<b>19 488 959</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		423 110	408 258
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		217 413	288 039
Annen driftskostnad		32 310 021	57 536 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 950 543</b>	<b>58 233 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 393 818</b>	<b>-38 744 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		143 011	146 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>143 011</b>	<b>146 749</b>
Annen finanskostnad		1 306 695	962 039
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 306 695</b>	<b>962 039</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 163 684</b>	<b>-815 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 557 502	-39 559 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 018 460	51 018 460
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		950 112	1 167 524
Sum varige driftsmidler		51 968 572	52 185 984
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		51 968 572	52 185 984
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		525 207	300 826
Sum fordringer		525 207	300 826
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 964 897	2 336 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 964 897	2 336 576
Sum omløpsmidler		4 490 103	2 637 402
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 458 675</b>	<b>54 823 387</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		33 400	33 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 400</b>	<b>33 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		40 887 339	26 329 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-40 887 339</b>	<b>-26 329 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-40 853 939</b>	<b>-26 296 437</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		92 704 454	74 440 919
Øvrig langsiktig gjeld		2 780 850	2 783 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>95 485 304</b>	<b>77 224 769</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>95 485 304</b>	<b>77 224 769</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 128	6 102
Leverandørgjeld		1 806 145	3 873 652
Skyldige offentlige avgifter		7 917	7 622
Annen kortsiktig gjeld		5 120	7 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 827 310</b>	<b>3 895 055</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 312 614</b>	<b>81 119 824</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 458 675</b>	<b>54 823 387</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489720

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 963 430  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Knausen Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 556 725	19 488 959
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 556 725</b>	<b>19 488 959</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		423 110	408 258
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		217 413	288 039
Annen driftskostnad		32 310 021	57 536 788
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 950 543</b>	<b>58 233 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-13 393 818</b>	<b>-38 744 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		143 011	146 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>143 011</b>	<b>146 749</b>
Annen finanskostnad		1 306 695	962 039
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 306 695</b>	<b>962 039</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 163 684</b>	<b>-815 289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 557 502	-39 559 415
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 018 460	51 018 460
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		950 112	1 167 524
Sum varige driftsmidler		51 968 572	52 185 984

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		51 968 572	52 185 984
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		525 207	300 826
Sum fordringer		525 207	300 826

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 964 897	2 336 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 964 897	2 336 576

Sum omløpsmidler		4 490 103	2 637 402
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 458 675</b>	<b>54 823 387</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 400	33 400
Sum innskutt egenkapital		33 400	33 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	40 887 339	26 329 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-40 887 339</b>	<b>-26 329 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-40 853 939</b>	<b>-26 296 437</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 704 454	74 440 919
Øvrig langsiktig gjeld	2 780 850	2 783 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>95 485 304</b>	<b>77 224 769</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>95 485 304</b>	<b>77 224 769</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 128	6 102
Leverandørgjeld	1 806 145	3 873 652
Skyldige offentlige avgifter	7 917	7 622
Annen kortsiktig gjeld	5 120	7 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 827 310</b>	<b>3 895 055</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>97 312 614</b>	<b>81 119 824</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 458 675</b>	<b>54 823 387</b>



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

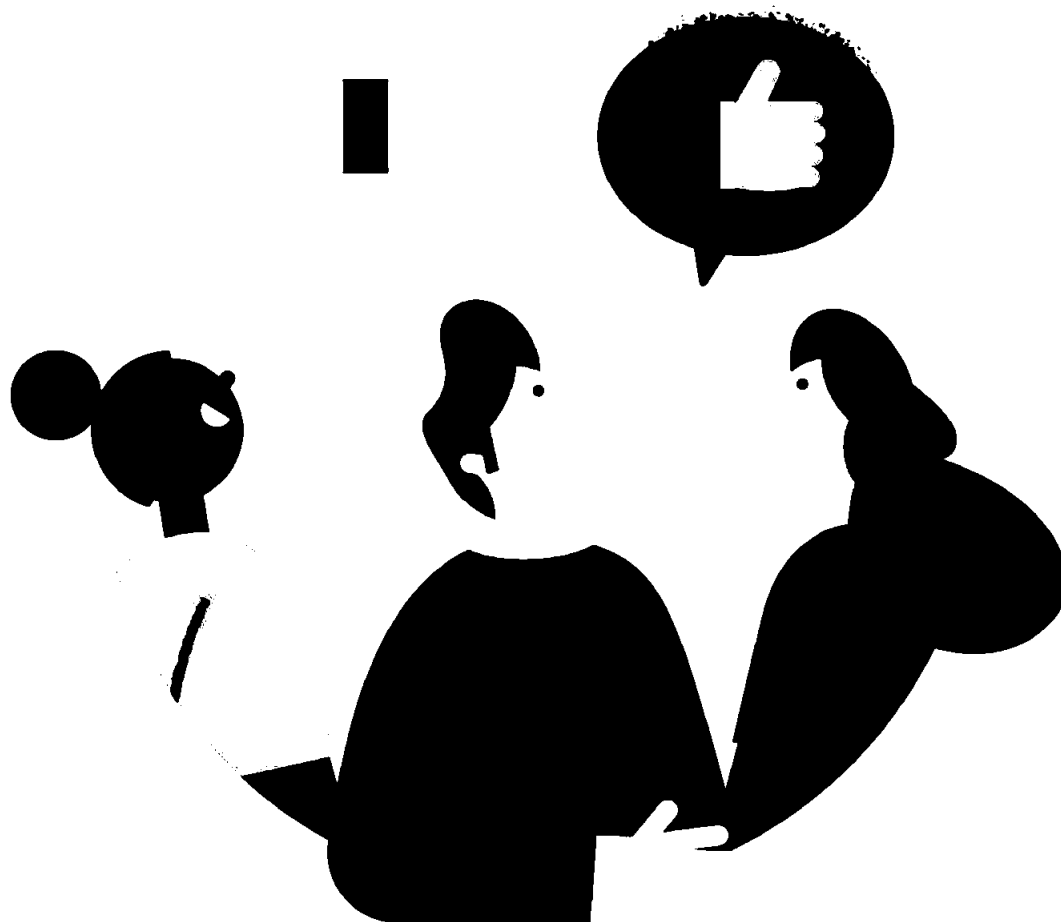
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0159 Knausen Borettslag



## Til andelseierne i Knausen Borettslag

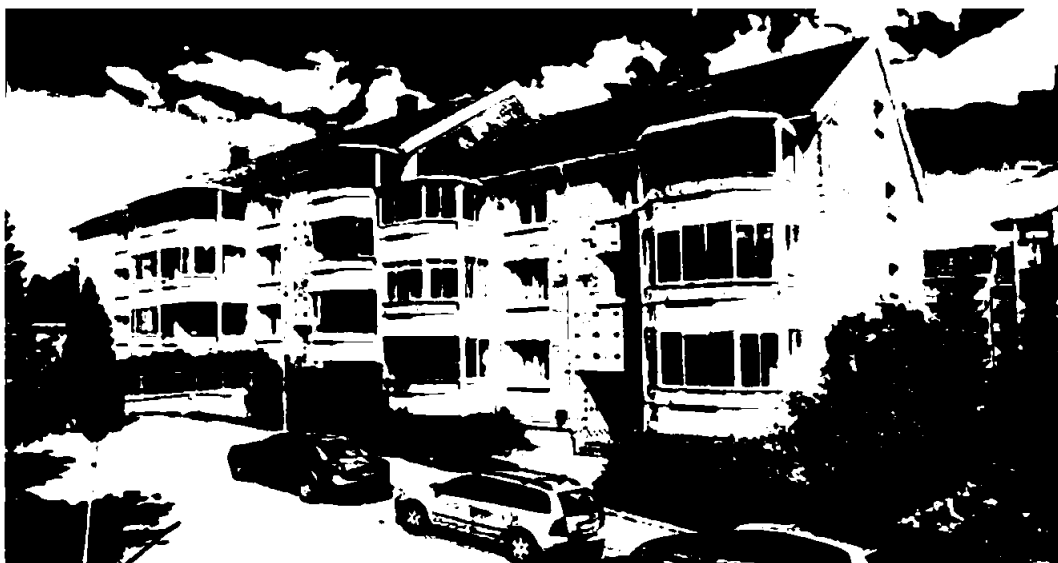
**Velkommen til generalforsamling, mandag 13. juni 2022 kl. 18.30 i Lambertseter Kirke, kirkestuen, Langbølgen 33.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Knausen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Knausen Borettslag  
avholdes mandag 13. juni 2022 kl. 18.30 i Lambertseter Kirke, kirkestuen,  
Langbølgen 33.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling
- B) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon  
Innkomne forslag er tatt inn bak i innkallingen.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år  
Valgkomiteens innstilling er tatt inn bak i innkallingen.

Oslo, 3. mai 2022  
Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/      Brit Elisabeth Eriksen /s/      Guttorm Kvalsvik /s/  
Elena Oliver /s/      Knut Magnus Rygh /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Glenn Guzman	Radarveien 42
Nestleder	Brit Elisabeth Eriksen	Radarveien 55
Styremedlem	Guttorm Kvalsvik	Radarveien 67
Styremedlem	Elena Oliver	Radarveien 58
Styremedlem	Knut Magnus Rygh	Kåres Vei 38
Varamedlem	Camilla Nymoen	Radarveien 48

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Lars-Erik Niklasson	Radarveien 77
Varadelegert	Knut Magnus Rygh	Kåres Vei 38

### Valgkomiteen

Einar Bruu	Radarveien 65
Cathrine Dølving	Radarveien 73
Marika Lindstrøm	Radarveien 36

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Knausen Borettslag

Borettslaget består av 334 andelseleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Knausen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947963430, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Radarveien 25-77 34-74

Gårds- og bruksnummer:

159      158

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten, kjøpt i 1986 er på 40 999 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Knausen Borettslag har ingen fast ansatte. Styrets medlemmer lønnes særskilt for arbeidet med renhold av grendehuset.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 19 556 725. Dette er omtrent som budsjettert.

Andre inntekter består av vaskeriinntekter og ladestrøm.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 32 950 543.

Dette er kr 11 632 457 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak underforbruk under posten 1) «Drift og vedlikehold». Også posten 2) «Konsulentonorar» ligger under budsjett. Posten 3) «Energi/fyring» ligger over budsjett. Øvrige kostnadsposter er omtrent som budsjettert.

Avvikene skyldes:

- 1) Kostnadene i forbindelse med rør- og baderomsprosjektet ble lavere enn forventet. I tillegg ble ikke oppussing av oppgangene og installasjon av nytt porttelefonanlegg/adgangssystem gjennomført i 2021.
- 2) Behovet for å benytte konsulenter ble ikke så stort som antatt ettersom konsulentarbeid knyttet til nye prosjekter først kom i gang sent i 2021.
- 3) Som følge av en vedvarende lavere gjennomsnittlig utetemperatur enn det som er vanlig i kuldeperiodene ble innkjøp av strøm noe høyere enn i normalt. Dette gjorde noe utslag i energikostnaden, men i hovedsak kan det negative avviket forklares av høye strømpriser i 2021. Strømsøtte på om lag kr 350 000 for desember ble heller ikke avregnet/utbetalt før i 2022.

**Finansinntekter / Finanskostnader**

Finansinntektene er kr 138 011 høyere enn budsjettert. Årsaken er at det er utbetalt utbytte fra Gjensidige med kr 142 986. Dette budsjetteres det ikke med. Finanskostnadene er kr 293 305 lavere enn budsjettert. Dette har sammenheng med at det ikke har vært behov for å låne så mye som antatt og at styret har ventet med å ta ut av innvilget låneramme til man har hatt behov for midler.

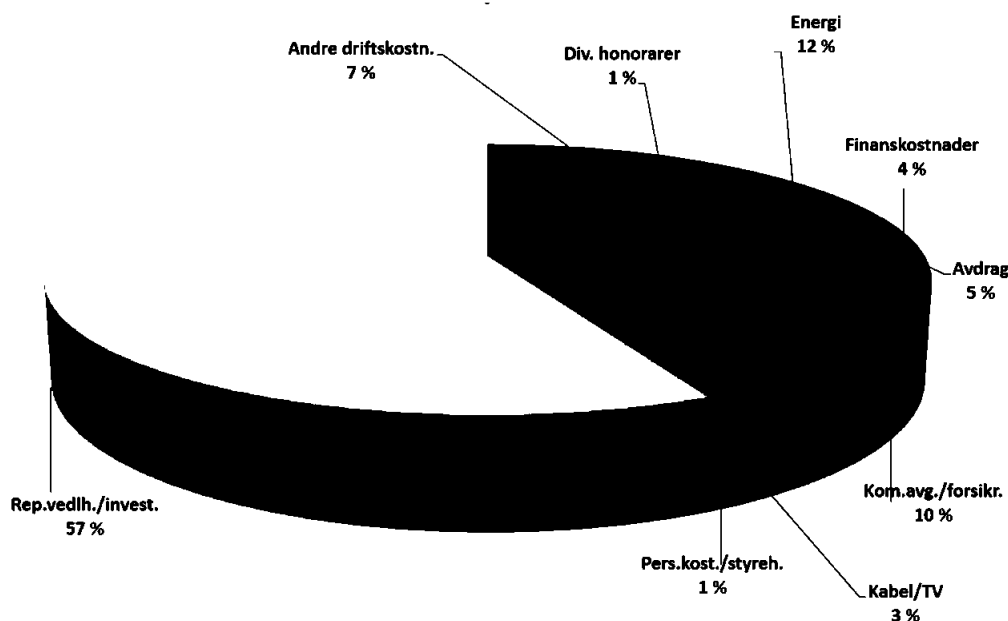
**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 557 502 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 662 793 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 7 035 000 til løpende vedlikehold, nytt porttelefonanlegg og adgangssystem, ny ledbelysning i kjeller, nye sykkelparkeringer og nye ladeplasser til el-bil.

### 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 vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har tatt utgangspunktet i forventet energiforbruk og forventet energipris og justert for strømstøtten for 2021 som har blitt bokført i 2022. Det er stor usikkerhet knyttet til denne posten og vi har beregnet denne etter beste evne med den informasjonen vi har tilgjengelig.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er redusert med ca 15 %. Premieendringen er en følge av at styret har innhentet pristilbud og reforhandlet avtalen. Normalt ville premien økt i henhold til indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knausen Borettslag.

**Lån**

Knausen Borettslag har to lån i OBOS Boligkreditt AS med flytende rente 2,5 % nominell gjeldende fra 18. april 2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1. januar 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

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

Ordinære driftsposter tilsier per i dag en underdekning på cirka kr 650 000 per år. Da er det budsjettet med både energiforbruk og strømpris som ligger over det som har vært normalt historisk sett. Videre er det tatt høyde for ytterligere 2 rentehevinger utover i 2022. I sum tilsier dette at felleskostnadene med dagens prisnivå på varer og tjenester ligger an til å måtte økes med 4 %. Siden det er stor usikkerhet knyttet til utviklingen under flere vesentlige kostnadsposter har styret valgt å avvente en økning inntil mer informasjon blir kjent utover året. Styret mener det er forsvarlig å budsjettere med underskudd kr 650 000 på ordinære driftsposter i 2022 og utsette en justering av felleskostnadene til høst/vinter 2022/2023, ettersom disponible midler ved inngangen av 2022 var på kr 2 662 793.

Ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter ca kr 4 000 000 vil finansieres ved opptak av lån.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Knausen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Knausen Borettslag

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 12. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET KNAUSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-1 257 653</b>	<b>-241 808</b>	<b>-1 257 653</b>	<b>2 662 793</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 557 502	-39 559 415	-26 674 000	-1 699 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	217 413	288 039	300 000	220 000
Økning annen langsiktig gjeld		0	4 500	0	0
Reduksjon annen langsiktig gjeld	20	-3 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	20 000 000	39 900 000	31 000 000	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 736 465	-1 648 968	-1 740 000	-3 110 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 920 446</b>	<b>-1 015 844</b>	<b>2 886 000</b>	<b>-589 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 662 793</b>	<b>-1 257 653</b>	<b>1 628 347</b>	<b>2 073 793</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 490 103	2 637 402		
Kortsiktig gjeld		-1 827 310	-3 895 055		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 662 793</b>	<b>-1 257 653</b>		



## KNAUSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 425 626	19 420 021	19 400 000	19 336 000
Andre anlegg	10	39 200	32 150	30 000	30 000
Andre inntekter	3	91 899	36 788	74 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 556 725</b>	<b>19 488 959</b>	<b>19 504 000</b>	<b>19 566 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-53 110	-38 258	-54 000	-55 000
Styrehonorar	5	-370 000	-370 000	-370 000	-380 000
Avskrivninger	15	-217 413	-288 039	-300 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-14 510	-11 750	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-285 895	-278 920	-286 000	-293 000
Konsulenthonorar	7	-121 966	-72 138	-300 000	-380 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8	-20 512 060	-48 751 061	-33 235 000	-7 035 000
Forsikringer		-1 191 032	-1 100 694	-1 192 000	-1 015 000
Kommunale avgifter	9	-2 492 130	-2 455 429	-2 491 000	-2 576 000
Andre anlegg	10	-24 021	-49 539	-30 000	-30 000
Energi/fyring		-4 380 200	-1 650 879	-3 000 000	-3 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 021 846	-1 012 839	-1 045 000	-1 220 000
Andre driftskostnader	11	-2 199 561	-2 086 739	-2 200 000	-2 300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-32 950 543</b>	<b>-58 233 085</b>	<b>-44 583 000</b>	<b>-19 385 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-13 393 818</b>	<b>-38 744 126</b>	<b>-25 079 000</b>	<b>181 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	143 011	146 749	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-1 306 695	-962 039	-1 600 000	-1 885 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 163 684</b>	<b>-815 289</b>	<b>-1 595 000</b>	<b>-1 880 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-14 557 502</b>	<b>-39 559 415</b>	<b>-26 674 000</b>	<b>-1 699 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-13 229 578		
Udekket tap		-14 557 502	-26 329 837		



## KNAUSEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 963 430, KUNDENR. 159

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	49 281 100	49 281 100
Tomt	14	1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	15	950 112	1 167 525
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 968 572</b>	<b>52 185 985</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		276 309	257 863
Andre kortsiktige fordringer	17	248 898	42 963
Driftskonto OBOS-banken		3 878 603	2 320 049
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 418	4 388
Sparekonto OBOS-banken		52 466	1 633
Innestående i andre banker		28 410	10 506
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 490 103</b>	<b>2 637 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 458 675</b>	<b>54 823 387</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Udekket tap	18	-40 887 339	-26 329 837
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-40 853 939</b>	<b>-26 296 437</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	92 704 454	74 440 919
Borettsinnskudd	19	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	20	195 650	198 650
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>95 485 304</b>	<b>77 224 769</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 806 145	3 873 652
Skyldige offentlige avgifter	21	7 917	7 622
Påløpte renter		8 128	6 102
Annen kortsiktig gjeld	22	5 120	7 679
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 827 310</b>	<b>3 895 055</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 458 675</b>	<b>54 823 387</b>



	13		Knausen Borettslag
Pantstillelse	23	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 3. mai 2022  
Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/      Brit Elisabeth Eriksen /s/      Guttorm Kvalsvik /s/  
Elena Oliver /s/      Knut Magnus Rygh /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	18 428 160
Trappevask	482 400
Garasje	305 760
Leie	144 000
Parkering	72 300
Forretningslokale	58 000
Eiendomsskatt	3 640
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 494 260</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-55 344
Garasje	-7 500
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
Parkering	-750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 425 626</b>

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

Automatpenger	50 808
Kreditering tilknyttet ladeanlegg for ladbare biler fra Movel AS	41 091
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>91 899</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-6 998
Naturalytelser speilkonto	6 998
Arbeidsgiveravgift	-53 329
Yrkesskadeforsikring	219
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-53 110</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 2020/2021, og er på kr 370 000. Styremedlem og styreleder har mottatt andre honorarer på grunn av deltakelse i byggekomiteen.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 510.

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

OBOS Prosjekt AS	-39 999
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 486
Prosjekt enøktiltak Evotek AS	-30 481
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-121 966</b>

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

Hjemtakst AS - Konsulent for utførte arbeider ved bad	-18 000
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-1 224 828
Diverse andre arbeider vedr. bad prosjekt	-22 461
Intern prosjektledelse: Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt AS	-80 000
Byggestyrets lønningsomkostninger ved prosjektet	-32 952
OBOS Eiendomsforvaltning AS: Gjelder refusjon for besparelse i entreprise	-15 450
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	-14 928 215
Sans Bygg AS: Endringer	-467 934
Innredning og elektrisk utstyr	-3 499
Refusjon for besparelse i entreprise for utstyr som ikke er brukt i grunnpakka.	-695 532

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -17 488 870**

Drift/vedlikehold bygninger	-834 743
Drift/vedlikehold VVS	-23 891
Drift/vedlikehold elektro	-441 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-446 828
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 052 359
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 613
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 640
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -20 512 060**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-3 643
Vann- og avløpsavgift	-1 677 296
Renovasjonsavgift	-811 191
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 492 130</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG ( GRENDEHUS )****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	39 200
<b>SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>39 200</b>

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Lønninger	-15 846
Administrasjon	-6 438
Fiberverket AS : Feilsøking og feilretting lydanlegg i Grendehus	-1 738
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-24 022</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****15 178****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-157 433
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 627
Diverse leiekostnader/leasing	-4 168
Telefon-/kontormaskiner	-1 246
Driftsmateriell	-35 368
Lyspærer og sikringer	-7 226
Vaktmestertjenester	-1 322 654
Renhold ved firmaer	-555 656
Andre fremmede tjenester	-56 068
Kontor- og datarekvisita	-13 897
Trykksaker	-5 193
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-225
Telefon/bredbånd	-6 998
Telefon, annet	-15 534
Porto	-5 198
Bank- og kortgebyr	-3 116
Velferdskostnader	-453
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 199 561</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Kundeutbytte fra Gjensidige	142 986
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>143 011</b>

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

Renter og gebyr på lån OBBK01 i OBOS Boligkreditt	-491 630
Renter og gebyr på lån OBBK02 i OBOS Boligkreditt	-815 062
Renter på leverandørgjeld	-3
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 306 695</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris / bokført verdi 1961	600 200
Oppskrevet 1972	16 684 900
Tilgang 1996	31 996 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 281 100</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.158

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker		
Kostpris	37 181	
Avskrevet tidligere	-37 180	
		1
Garasjeanlegg - Ikke avskrives		
Tilgang 1991	165 300	
		165 300
Garasjeanlegg - Ikke avskrives		
Kostpris	175 500	
		175 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	635 625	
Avskrevet tidligere	-494 375	
Avskrevet i år	-141 249	
		1
Grill (Uteanlegg)		
Tilgang 2019	761 638	
Avskrevet tidligere	-76 164	
Avskrevet i år	-76 164	
		609 310
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>950 112</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-217 413</b>	

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

OBOS Boligkreditt As - Lån OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-37 595 046
Nedbetalt tidligere	3 054 127
Nedbetalt i år	1 736 465
	-32 804 454

OBOS Boligkreditt - Lån OBBK02

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-39 900 000
Økning i år	-20 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-59 900 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-92 704 454**

---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt	Første avdrag er 30/03-2022
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2022</b>	
102, 104, 106, 458, 473, 490		350
108, 110, 114, 116, 118, 119		400
121, 122, 123, 124, 146, 148		400
150, 152, 154, 156, 158, 160		400
162, 163, 165, 166, 167, 168		400
169, 170, 171, 174, 176, 178		400
179, 180, 181, 182, 184, 186		400
188, 189, 191, 192, 193, 194		400
221, 222, 223, 224, 266, 268		400



<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS Boligkreditt</b>	<b>Første avdrag er 30/03-2022</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2022</b>	
270, 279, 280, 281, 282, 291		400
292, 293, 294, 321, 322, 323		400
324, 366, 368, 370, 379, 380		400
381, 382, 391, 392, 393, 394		400
466, 468, 470, 472, 491, 492		400
493, 494		400
103, 105, 107, 109, 111, 112		450
		450
128, 130, 131, 132, 133, 134		450
135, 136, 137, 139, 140, 141		450
142, 143, 145, 147, 149, 151		450
202, 203, 204, 205, 206, 207		450
208, 209, 210, 211, 213, 214		450
215, 216, 217, 218, 219, 220		450
226, 227, 228, 230, 231, 232		450
233, 234, 235, 236, 237, 239		450
240, 241, 242, 243, 245, 246		450
247, 248, 249, 250, 251, 252		450
265, 267, 269, 271, 301, 302		450
303, 304, 305, 306, 307, 308		450
309, 310, 311, 312, 313, 314		450
315, 316, 317, 318, 319, 320		450
326, 327, 328, 330, 331, 332		450
333, 334, 335, 336, 337, 339		450
340, 341, 342, 343, 345, 346		450
347, 348, 349, 350, 351, 352		450
365, 367, 369, 371, 425, 426		450
427, 428, 429, 430, 431, 432		450
433, 434, 435, 436, 437, 438		450
439, 440, 441, 442, 443, 444		450
447, 448, 449, 450, 451, 452		450
465, 467, 469, 471		450
153, 155, 157, 161, 164, 172		500
173, 175, 177, 183, 185, 187		500
190, 253, 254, 255, 256, 257		500
258, 260, 261, 262, 263, 264		500
272, 273, 274, 275, 276, 277		500
278, 283, 284, 285, 286, 287		500
288, 289, 290, 353, 354, 355		500
356, 357, 358, 360, 361, 362		500
363, 364, 372, 373, 374, 375		500
376, 377, 378, 383, 384, 385		500
386, 387, 388, 389, 390, 459		500



Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt	Første avdrag er 30/03-2022
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2022</b>	
460, 461, 462, 463, 464, 483		500
484, 485, 486, 487, 488		500
101, 125, 129, 138, 144, 159		550
201, 212, 225, 229, 238, 244		550
259, 325, 329, 338, 344, 359		550

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt tilbakebetaling Sans Bygg AS v/ sluttoppgjør. Utbetales januar 2022	248 898
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>248 898</b>

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-2 577 000
Øket 1994	-8 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 585 200</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-186 650
Depositum parkeringsplasser	-6 000
Depositum lokaler	-3 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-195 650</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 418
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 499
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 917</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 120
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 120</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 585 200
Pantelån	92 704 454
<b>TOTALT</b>	<b>95 289 654</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 281 100
Tomt	1 737 360
<b>TOTALT</b>	<b>51 018 460</b>

**NOTE: 24****REHABILITERING**

	2020	2021	SUM
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	2 728 000	1 224 828	3 952 828
Byggestyrets lønningsomkostninger ved prosjektet	44 538	32 952	77 490
Rydd og vask AS: Desinfiseringsarbeider	8 000	0	8 000
Diverse andre arbeider/befaringer	0	22 461	22 461
Intern prosjektled.:			
Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt AS	180 000	80 000	260 000
Andre kostnader/ Innredning el.utstyr	0	3 499	3 499
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	6 300	15 450	21 750
Byggeteknisk konsulenthonorar	0	18 000	18 000
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	41 789 893	14 928 215	56 718 108
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer : Sans Bygg AS	967 648	467 934	1 435 582
Refusj.: besparelse i entreprise for utst. ikke brukt i grunnp.	0	820 077	820 077
<b>Kostnadsføring prosjekt</b>	<b>-45 724 379</b>	<b>-17 613 416</b>	<b>-63 337 795</b>



**SAK 4 A)**

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling**

---

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

**Styrets forslag til vedtak:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling»

***Tillegg til punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***  
*-Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.



**SAK 4 B)**

**Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon**

---

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser om elektronisk kommunikasjon i kraft i borettslagslovens § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

**Styrets forslag til vedtak:**

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

**1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne**

- (1) *Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.*
- (2) *Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.*
- (3) *Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.



**0159 Knausen Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder for 2 år foreslås:**

Navn: Glenn Guzman

Adresse: Radarveien 42

**B. Styremedlem som ikke er på valg:**

Navn: Brit Elisabeth Eriksen

Adresse: Radarveien 55

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Navn: Guttorm Kvalsvik

Adresse: Radarveien 67

Navn: Elena Oliver

Adresse: Radarveien 58

**C. Styremedlem som har trukket seg:**

Navn: Knut Magnus Rygh

Adresse: Radarveien 58

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Navn: Ahmed Al-Dlaymi

Adresse: Radarveien 59

**D. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Navn: Camilla Nymoen

Adresse: Radarveien 48

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Lars-Erik Niklasson

Adresse: Radarveien 77

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Ahmed Al-Dlaymi

Adresse: Radarveien 59

**F. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Einar Bruu

Adresse: Radarveien 65

Navn: Cathrine Dølvig

Adresse: Radarveien 73

Navn: Marika Lindstrøm

Adresse: Radarveien 36

Dato: 28.02.2022

I valgkomiteen for Knausen Borettslag

Einar Bruu  
Cathrine Dølvig  
Marika Lindstrøm

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Styrets sammensetning

Glenn Guzman sitter som styreleder og etter generalforsamlingen ble Brit Elisabeth Eriksen konstituert til nestleder.

#### Vedlikeholdsplan

Styret ønsker at Knausen skal være et attraktivt boområde som fremstår med høy kvalitet og standard på hele eiendommen. Følgelig har vedlikeholdsarbeidet høyt fokus og prioritet i styrets arbeid. For å sikre en systematisk tilnærming av vedlikeholdsarbeidet jobber styret etter en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen er et dynamisk arbeidsdokument som sikrer en langsiktighet i vedlikeholdsarbeidet og er et verdifullt verktøy for styret for å imøtekomme mulige problemer på et tidlig stadium. Vedlikeholdsplanen gir en økonomisk gevinst over tid og bidrar til å minimere risikoen for uforutsette og uregelmessige økninger av felleskostnadene.

I 2017 utførte OBOS prosjekt en omfattende tilstandsvurdering av bygningsmassen som resulterte i en tilstands- og tiltaksrapport. Som forventet var det vann og avløpsrør som ble trukket frem og som utgjorde en stor del av de estimerte vedlikeholdskostnadene de nærmeste årene (ref.pkt.vedr.rør og bad). Utover dette var hovedkonklusjonen at bygningsmassen bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold, og at tilstanden er god i forhold til alder med behov for moderate påkostninger de kommende år. Styret planlegger å gjennomføre en ny tilstandsvurdering og oppdatere vedlikeholdsplanen.

#### Rør og bad

Det ble gjort en vurdering av vann og avløpsrør i 2012. OBOS Prosjekt/SINTEF utførte blant annet stikkprøver i ett tilfeldig utvalg av leiligheter der det ble skåret ut rørprøver som ble sendt til SINTEF byggforsk for laboratoriske undersøkelser. På dette tidspunktet konkluderte OBOS Prosjekt/SINTEF at rørene i Knausen med en normal slitasje hadde en gjenstående brukstid på inntil 10 år.

På bakgrunn av dette ble det gjennomført et forprosjekt i 2017, der det ble gjort en inngående vurdering av tilstanden til vannrør, avløpsrør og våtrom. Videre ble det gjort utredninger av alternative tiltak og økonomiske konsekvenser. Det ble konkludert med at rørene i Knausen hadde begrenset gjenværende brukstid og det ble anbefalt en komplett utskiftning av rør med tilhørende våtrom.

Den 4.april 2018 ble det gjennomført informasjonsmøte der forprosjektet ble presentert for andelseierne. Den 14.juni 2018 ble det gjennomført ekstraordinær generalforsamling der følgende ble vedtatt: (1) Grunnpakken enstemmig vedtatt. Grunnpakken inkluderer alle nødvendige tiltak for en komplett utskiftning av rør og herunder rehabilitering av bad. (2) Utstyrspakke bad vedtatt med over 2/3 flertall. Utstyrspakken inkluderer nytt dusj batteri, nytt dusjgarnityr, nye dusjvegger, servantinnredning, overskap, overlys og speil.

Styret valgte å inngå en avtale om prosjekt- og byggeledelse med OBOS Prosjekt AS. Styret vurderte at selskapet, gjennom lang erfaring fra store prosjekter i boligselskaper som er levert i henhold til fremdriftsplaner, viste solid gjennomføringsevne.

Det ble gjennomført en anbudsrunde der fire utvalgte entreprenører ble invitert til å delta etter en vurdering av referanser, erfaring, økonomi og gjennomføringsevne. Kravspesifikasjonen ble utformet i henhold til vedtak og føringer gitt i den ekstraordinære generalforsamlingen den 14.juni 2018. Etter en helhetsvurdering av tilbud/entreprenører valgte styret Sans Bygg AS som blant annet kunne vise til lavest pris kombinert med kortest gjennomføringstid. Videre hadde Sans Bygg AS spesialisert seg på slike prosjekter og kunne vise til overbevisende referanser.

Anleggsarbeidet pågikk i perioden fra november 2019 til april 2021. Til tross for tidvis store utfordringer knyttet til pandemien, ble arbeidet i all hovedsak utført i henhold til fremdriftsplanen. Majoriteten av uregelmessighetene som oppsto var knyttet til bad som ble tatt i tiden før sommerferien 2020 og i tiden før julen 2020. Under disse periodene var det korona-relaterte utfordringer som blant annet førte til bemanningsproblemer hos Sans Bygg og underentreprenører. Disse problemene ble dessverre ikke alltid løst på en god måte underveis av Sans Bygg, men ble raskt fulgt opp i ettertid. Generelt gjennom prosjektet oppfatter styret at sakene som oppsto stort sett ble håndtert raskt og smidig av OBOS Prosjekt og Sans Bygg. På grunnlag av tilbakemeldinger som er mottatt og en relativt liten saksmengde i byggemøter har de fleste beboerne tilsynelatende opplevd en god prosess.

Overtakelsen ble gjennomført den 30.april 2021 og som betyr at garantiperioden begynte å løpe fra denne dato og fem år frem i tid for alle bad uavhengig av dato for ferdigstillelse. OBOS Prosjekt vil i 2022 gjennomføre en ettårs-kontroll. Beboerne vil få beskjed om å melde inn feil og mangler, som vil bli fulgt opp.

Prosjektregnskapet viser en prosjektkostnad på kr 63 337 795 som tilsvarer cirka kr 190 000 per bad. Dette inkluderer alle vann- og avløpsrør i fellesarealer og herunder rørføringer fra varmesentralene og frem til alle leiligheter. Det vil tilfalle prosjektet noen merkostnader i 2022 (administrasjonsgebyr Plan og bygningsetaten og noe el-arbeid i tilknytning til enkelte nye sikringsskap), men dette er ikke beløp av betydning. I ekstraordinær generalforsamling den 14.juni 2018 ble det vedtatt en budsjetttramme på kr 101 millioner.

#### **Porttelefonanlegg og nøkkelfritt system**

Prosjektet for utskifting av porttelefonanlegget og installering av nytt nøkkelfritt rfid-basert adgangssystem ble midlertidig lagt på is under rør- og baderomsprosjektet. Nå er prosjektet satt i gang igjen og det er jobbet videre med AssistentPartner og DormaKaba som kan levere en kombinasjon av fremtidsrettede løsninger til de beste betingelsene (2 av 5 tilbydere fra anbudsrunde).

Prosjekteringen er i gang og installasjonsarbeidet planlegges utført i to runder. Først skal porttelefonanlegget byttes ut der det blant annet skal trekkes nye kabler, installeres nye ringetablåer i hver oppgang og svarapparater i hver leilighet. Deretter skal nytt adgangssystem installeres på alle utgangsdører. Det er noe usikkerhet knyttet til leveringstidspunktet for deler og utstyr, men det er anslått at installasjonsarbeidet vil utføres sensommeren 2022.

Porttelefonanlegget vil være klargjort med ringetablåer med kamera. Alle leiligheter utrustes i utgangspunktet med et audio-svarapparat og de som ønsker vil få anledning til å oppgradere til et video-svarapparat mot en tilleggspris.

Adgangssystemet blir rfid-basert med støtte for ulike adgangsmidier som gir beboerne flere muligheter i form av for eksempel rfid-brikker, rfid-kort eller rfid-klistermerker. Det nye adgangssystemet vil øke sikkerheten gjennom at usikkerheten knyttet til nøkler på avveie blir borte. Adgangssystemet vil kobles opp på det interne tekniske nettet som gjør at gamle nøkler enkelt kan gjøres inaktive og nye systemnøkler enkelt kan opprettes ved behov.

### **Oppussing av trapperom**

Etter mange års slitasje og etter at gamle kabler/kabelgater ble fjernet fra trapperommene for et par år tilbake, har mange trapperom fremstått som noe slitne med merker/sårskader på flere flater. Dette gjelder særlig trapperom som har murpuss på veggene. Styret har derfor planlagt en oppussing av trapperommene, men har av praktiske grunner valgt å legge dette til etter rør- og baderomsprosjektet.

En oppussing av trapperom vil uansett omfatte reparasjon av sårskader på gulv og rehabilitering og maling av vegger og tak. Antakeligvis vil gelendre og listverk rundt dører bli malt og det skal vurderes om det er nødvendig og hensiktsmessig å rehabilitere gulv. Det vil bli vurdert nye farger og fargekombinasjoner for å få et mer tidløst preg, og i så fall vil dette bli presentert for beboerne. Styret har satt i gang forberedende arbeider og vil engasjere interiørarkitekter til å bistå i forprosjekteringen. Målet er at selve oppussingen gjennomføres så raskt som mulig.

### **Ny led-belysning i fellesarealer**

De siste årene har det i flere runder blitt byttet til ny led-belysning i trapperommene og dette arbeidet ble fullført i 2021 slik at alle trapperom nå har ny led-belysning med bevegelsessensorer. Dette arbeidet har blitt finansiert fortløpende over driftsbudsjettene.

I løpet av våren/forsommeren 2022 blir det byttet ut til ny led-belysning med bevegelsessensorer i alle de øvrige fellesarealene på loft og i kjeller. Når dette arbeidet er ferdig, vil dermed alle fellesarealer i Knausen ha ny led-belysning. I en internkontroll i vinter ble det avdekket såpass mange avvik på det gamle lys-anlegget at styret valgte å utføre en full utskiftning fremfor å ta dette etappevis. Følgelig er dette tatt med i årets budsjett under ekstraordinære vedlikeholdskostnader.

### **Varmeanlegget og energibruk**

I 2021 var innkjøp av energi til varmeanlegget 52,60% lavere enn i 2010/2011 (før enøk-prosjektet). Dette tilsvarer en besparelse på 2,119 mill kWh, som i en tid med historisk høye energipriser også gir en relativt høy besparelse målt i kroner sammenliknet med tiden før enøk-prosjektet. Likevel landet energikostnaden i 2021 langt høyere enn i et normalår og dermed over budsjett. Dette er forårsaket i noe grad av flere og lengre perioder med vedvarende lav temperatur under 5 grader som gir noe høyere forbruk gjennom økt tilførsel av ekstern energi, men i all hovedsak er det den historisk høye strømprisen i 2021 som driver energikostnaden til et høyt nivå.

Varmeanlegget utnytter geotermisk energi fra flere energibrønner og overskuddsvarme fra leilighetene. Det er et automatisert anlegg med et sentralisert styringssystem som gir svært god kontroll på driften og energiforbruket.

I 2011-2013 ble varmeanlegget i Knausen oppgradert i det som er et av de større prosjektene i boligselskapets historie, og som gjerne blir omtalt som enøk-prosjektet. Det ble gjort store investeringer som ga et stort vedlikeholdsmessig løft, samtidig som ny teknologi ble implementert. Enøk-prosjektet har gitt et langt mer energieffektivt

varmeanlegg enn tidligere, og som faktisk er selvforsynt med energi til oppvarming opptil flere måneder i året. Hovedsentralen som tidligere sto for hoveddelen av varmeproduksjonen i vinterhalvåret, brukes i dag i første rekke som supplement på kaldere dager.

I 2018 ble det utført en rekke tiltak i hovedsentralen. Oljekjelen med alle tilhørende installasjoner inkludert oljetanken ble demontert, og det ble installert en ny el-kjele samtidig som anlegget i hovedsentralen ellers ble oppgradert.

I 2019 ble det installert prognosestyring av varmeanlegget slik at SD-anlegget tilpasser varmeproduksjonen etter værprognoser. I motsetning til tidligere da anlegget ble styrt etter kun temperatur i realtid, styrer anlegget i dag etter værprognoser med flere styringsparametere som temperatur, vind og fuktighet. Dette betyr at anlegget kan ta hensyn til kommende væromslag og tilpasse varmeproduksjonen mer presist etter faktiske forhold. Dette gir beboerne bedre varmekomfort samtidig som energiforbruket blir noe lavere over tid (varme-kurven i anlegget kan justeres ned særlig på høsten og våren).

Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Til sammenlikning blir mange leiligheter i nærområdet typisk merket med en rød F eller rød G. Styret bruker energimerket som et styringsverktøy og har et mål om å oppnå energimerket grønn C, som per i dag er det beste energimerket som er mulig å oppnå for leiligheter som ikke er bygget med nyere teknologi. Følgelig vurderer styret fortløpende tiltak og prosjekter som kan bidra med å gjøre Knausen mer energieffektivt eller øke bruken av fornybare energikilder. Nye prosjekter og tiltak blir imidlertid alltid vurdert fra et økonomisk perspektiv. Styret erfarer at den teknologiske utviklingen stadig endrer forutsetningene og kan gi nye interessante muligheter.

#### **Utearealer**

Styret ønsker å ivareta pene og funksjonelle grøntarealer i Knausen og har inngått en avtale med Grønt Miljø AS som sørger for nødvendig vedlikehold. Selskapet gjennomfører blant annet løpende tilsyn/vedlikehold av busker og trær. Grønt Miljø bidrar også med faglige innspill på arbeid som blir utført i tilknytning til utearealene slik at kvaliteten i utearealene opprettholdes.

De siste årene har det vært gjennomført prosjekter for å løfte standarden på utearealene og samtidig skape nye møteplasser som skal bidra til økt trivsel. På grunn av omfanget av uteområdene med mange variasjoner å ta hensyn til har styret engasjert Villvin Landskap Landskapsarkitekter for å sikre gode langsiktige og helhetlige løsninger med estetisk kvalitet.

I 2019 ble det bygget to nye lekeplasser med nye lekeapparater og sittegrupper. Områdene fikk et estetisk løft med bruk av kvalitetsmaterialer som krever relativt lite vedlikehold. Samme år ble et gammelt betongdekke ved Radarveien 67/69/71 rehabilitert for å etablere en ny møteplass med nye sittegrupper og en fastmontert grill. Området ble opparbeidet for å få et parkpreg med ny gangvei, belysning og nye busker/trær. I 2018 ble området rundt Radarveien 69 (grendehuset) opparbeidet og fikk ett estetisk løft. Parkeringsplassen ble utvidet noe for å etablere 13 oppstillingsplasser med ladeuttak, samtidig som øvrige arealer ble frigjort for å etablere et parkanlegg som omkranser bygget med nye oppholdsarealer med sittegruppe.

Styret har det siste året jobbet med en kartlegging av utearealene der målet er å etablere en helhetlig plan som vil ligge til grunn for alle prosjekter i fremtiden og som betyr at alle prosjekter og tiltak som gjennomføres fremover vil følge en overordnet plan. Planen for uteområdene vil omfatte en rekke fremtidige prosjekter som blant annet felles sykkelparkeringer, nye møteplasser/sittegrupper/parkanlegg, nedgravd avfallsanlegg, p-plasser/ladeplasser og rehabiliterte inngangspartier. Planen vil definere materialer og løsninger for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk. Videre vil planen gi styret en oversikt over kostnadsanslag og være et godt planleggingsverktøy i tiden fremover.

For tiden jobber Villvin Landskap Landskapsarkitekter med å utarbeide et forprosjekt delt inn i underområder/delprosjekter. Forprosjektet blir en del av den overordnede planen for uteområdene. På kort sikt har nye ladeplasser ved Radarveien 69 og felles sykkelparkeringer høyeste prioritet.

#### **Ladeplasser for el-motorvogn**

Foran Radarveien 69 er det 13 oppstillingsplasser med ladeuttak for el-motorvogn som kan benyttes av beboerne i Knausen. Alle 13 ladeuttak kan levere 22 kWh parallelt uten laststyring, som betyr at alle plasser leverer full effekt til enhver tid.

Knausen har en driftsavtale med Movel AS og for å kunne lade må det brukes en ladebrikke som knyttes til ett abonnement som kan bestilles på [movel.no](http://movel.no) under bestillabonnement.

Helt siden ladeanlegget ble tatt i bruk har det vært et jevnt tilsig av nye brukere og i 2021 økte kjøpet av kWh med 51% sammenliknet med 2020. Særlig i siste halvår av 2021 og videre utover i 2022 har veksten tatt fart. Ladeanlegget er for tiden stadig fullt og er nå tett opp mot full kapasitetsutnyttelse.

I løpet av 2022 skal ladeanlegget utvides med opptil 12 nye oppstillingsplasser med ladeuttak. Oppstillingsplassene etableres i tilknytning til ladeanlegget i Radarveien 69 og vil plasseres ved p-plassen ved Knausen Barnehage. Landskapsarkitektene jobber for tiden med forprosjekteringen (ref pkt.vedr.utearealer) og etter alt å dømme blir det anlagt 6 helt nye oppstillingsplasser i tillegg til at 5-6 eksisterende p-plasser blir gjort om til ladeplasser (ingen av utleieplassene berøres). Alle ladepunkter finansieres etter brukerbetaler-prinsippet. Det betyr at prisen for lading innbefatter både løpende driftskostnader inkludert strøm/nettleie og ladeanleggets investeringskostnader.

Styret har i samarbeid med GK Elektro AS gjennomført en utredning om tilrettelegging av lading på utleide oppstillingsplasser (ute) og i garasjer. For utleieplasser (ute) må det etableres nytt el-anlegg/ladeinfrastruktur med tilhørende gravearbeid. Dette gir såpass høye kostnader per ladepunkt at det ikke vil være mulig å få inn inntekter gjennom leie som kan forsvare et slikt prosjekt. Kostnadsnivået tilsier at det må være flere brukere per punkt som betyr at kun fellesplasser med flere brukere er aktuelt for uteplasser per i dag. Tilrettelegging for uteplasser er dermed i beste fall aktuelt på lang sikt. For garasjeanlegget kan tilretteleggingen deles inn i (1) felles oppgradering frem til fordelerskap og (2) tilrettelegging frem til hver enkelt garasjeplass ved behov. Kostnaden per ladepunkt i garasjeanlegget kan komme ned på et nivå som er realistisk å hente inn gjennom økt leiepris som brukerne antakeligvis vil akseptere for å få lademuligheter. Imidlertid tilsier den initielle kostnaden og tilknytningsavgiften til Elvia at det må være en klar overvekt av garasjebukere som vil ta i bruk et ladepunkt før et slikt prosjekt er aktuelt.

Dette vil etter styrets oppfatning først bli aktuelt på mellomlang sikt. På kort sikt og inntil videre ønsker styret dermed å legge til rette for ladning gjennom felles ladeplasser.

#### **Fibernet - bredbånd og tv**

Bredbånd og tv-tjenestene i Knausen leveres over fibernet via hjemmesentral i hver leilighet. Knausen har en avtale med Telia om leveranse av bredbånd og tv-tjenester. Avtalen innbefatter kollektiv leveranse av tjenester som gir beboerne tilgang til bredbånd med basishastighet 10/10 Mbps, 12 faste tv-kanaler og 30 poeng til valg av innhold. Videre gir avtalen beboerne tilgang til bredbånd med symmetriske opp- og nedlastningshastigheter til sterkt reduserte priser: Bredbånd 100/100 Mbps til kr 269 (ord.pris 599), Bredbånd 250/250 Mbps til kr 369 (ord.pris 699), Bredbånd 500/500 Mbps til kr 389 (ord.pris 769), Bredbånd 750/750 Mbps til kr 479 (ord.pris 829) og Bredbånd 1000/1000 Mbps til kr 829 (ord.pris 1029).

OBS: den nåværende avtalen løper ut i 2022 og det skal dermed fremforhandles en ny avtale. Styret registrerer at det har vært vesentlige endringer i oppbyggingen av tilbud, pakker og pris hos Telia og andre leverandører i markedet. Dermed ligger det an til at det enten blir en vesentlig økning i pris for videreføring av liknende avtale som i dag eller en vesentlig endring av den kollektive pakken. Av forsiktighetshensyn er det i årets budsjett tatt høyde for førstnevnte. Styret er i gang med å hente inn tilbud fra flere leverandører og mer informasjon følger senere.

#### **Vaktmester**

BN Rent og Grønt AS utfører vaktmesteroppgavene i Knausen. Baard Neraasen er fungerende vaktmester med hjelp av faste vaktmesterassistenter ved ferieavvikling og i høysesong. Styret opplever BN Rent og Grønt AS som en god samarbeidspartner og er svært godt fornøyd med arbeidet som utføres.

Det er inngått en avtale med BN Rent og Grønt AS som innebærer en fast og dedikert vaktmester tilsvarende en fulltidsstilling (37,5 timer per uke), og inkluderer alt som er nødvendig av redskaper og maskinelt utstyr til både sommer- og vintervedlikehold. Avtalen inkluderer i tillegg full snøberedskap/snørydding på Knausens eiendom. Arbeidet utføres etter en vaktmesterinstruks.

#### **Grendehus i Radarveien 69**

Lokalene i Radarveien 69 kan leies av alle beboerne i Knausen. Lokalene egner seg til alle typer selskaper og er godt utrustet til 40 personer. Booking-henvendelser kan gjøres på [grendehuset@knausen.no](mailto:grendehuset@knausen.no).

#### **Økonomi**

Knausen Borettslag har en solid økonomi.

Det er per i dag ikke planlagt noen økning i felleskostnadene i 2022. Likevel ligger det an til en økning i felleskostnadene senest ved inngangen av 2023, dersom varslede rentehevinger blir realitet og de høye energiprisene vedvarer. Styret har anslått at nåværende nivå på felleskostnadene per i dag gir en underdekning på kr 650 000 per år for å sikre god og forsvarlig drift over tid. Dette tilsier isolert sett en økning av felleskostnadene på 4%. Ettersom disponible midler ved inngangen av året var på kr 2 662 793, og det er stor usikkerhet knyttet utviklingen under vesentlige kostnadsposter, mener styret det er forsvarlig å avvente en økning i felleskostnadene inntil videre.



Borettslaget inngår i OBOS ordningen garantert betaling av felleskostnader som sikrer likviditeten med en fast innbetaling hver måned. Knausen har ikke registrert noen mislighold.

### Planer for fremtiden

- Etablering av sykkelparkeringer
- Rehabilitering trapperom
- Maling av balkongfasader og vinduer
- Rehabilitering inngangspartier
- Nedgravd avfallssystem
- Rehabilitering av garasjer
- Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser
- Vurdering av fornybare energikilder

### Styret

Styret har kontor i Radarveien 69. Saker som ønskes behandlet i styremøte må leveres skriftlig.

Styret kan kontaktes på [styret@knausen.no](mailto:styret@knausen.no).

### Vibbo

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

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med BN rent og Grønt AS som kan kontaktes på telefon 41 61 43 99. Eventuelle henvendelser kan sendes til [vaktmester@knausen.no](mailto:vaktmester@knausen.no) eller legges i postkassen merket vaktmester i Radarveien 69.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenester selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Ved ønske om plass, ta kontakt med OBOS, telefon 23 16 51 00, e-post [postmottak.tveita@obos.no](mailto:postmottak.tveita@obos.no)

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via e-post: [vaktmester@knausen.no](mailto:vaktmester@knausen.no).



## Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene i Knausen borettslag ligger i Radarveien 35, 49, 67, 34, 46 og 64.

Vasketiden er delt inn i 4-timers intervaller.

Mandag til fredag: 08.00-12.00, 12.00-16.00,  
16.00-19.00 (tørketid til 20.00) og  
19.00-22.00 (tørketid til 23.00).

Lørdag: 08.00-11.00 (tørketid til 12.00),  
11.00-14.00 (tørketid til 15.00) og  
14.00-17.00 (tørketid til 18.00).

Beboere som ønsker å benytte vaskeriene skal henge en lås med leilighetsnummer på det sted på tavlen som angir ønsket tidspunkt. Lås og nøkkel kjøpes hos vaktmester. Vaskeriet skal rengjøres og ryddes umiddelbart etter bruk, og låsen skal fjernes.

Strømmen til vaskeriene er tidsstyrt og kobles ut når det ikke lenger er tillatt å benytte vaskeriene. Maskiner som da er midt i et program vil ikke la seg åpne, men vil forbli låst til strømmen kommer igjen neste morgen.

Salg av vasketid (opplading av vaskekort) gjøres første og tredje mandag i hver måned, mellom klokken 18.00 og 18.30 i styrerommet i Radarveien 69. Det kan være enkelte forskyvninger som følge av helligdager.

## Grendehuset i Radarveien 69

Grendehuset i Radarveien 69 ble åpnet i desember 2013. Det er lokalene som tidligere har vært brukt til nærbutikk som har blitt pusset opp og som nå benyttes som utleielokaler for Knausen Borettslag. Det er plasser og utstyr til 40 personer, og lokalene kan leies alle dager hele året, bortsett fra nyttårsaften. Lokalene kan benyttes av rullestolbrukere.

Prisene for leie er:

- Mandag til torsdag: kr 1 000 Ekstra dag kr 500
- Fredag til søndag og helligdager: kr 1 500 Ekstra dag kr 1 000

Alle priser er inklusiv vask av gulver og toaletter. Leien skal betales senest 14 dager før leie. I tillegg til leie skal det betales et depositum på kr 1 000 som tilbakebetales etter at lokalene er sjekket etter bruk om alt er i orden. Skader betales av leietaker.

Forespørsel om leie kan sendes til [grendehuset@knausen.no](mailto:grendehuset@knausen.no)

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56703748. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Knausen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

EVOTEK har utarbeidet energiattester for alle blokkene i borettslaget. Informasjon finnes på Vibbo.

**Kabel-TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020 – 2022 Våtromsrehabilitering  
I ekstraordinær generalforsamling avholdt 14. juni 2018 ble det fattet vedtak om utskifting av vann- og avløpsrør, rehabilitering av bad og utstyrspakke. Kostnad er stipulert til 101 millioner. Med et estimert lånebehov på 90 millioner, løpetid på 30 år og rente 2,5 %, var det i forprosjektet estimert en økning av felleskostnadene med ca 25 % fra 1.7.2018. Økningen er vedtatt iverksatt med 25 % fra 1.1.2019. Oppstart i produksjon i januar 2020, ferdigstillelse i løpet av en to års periode.
- 2019 - 2020 To nye lekeplasser og en ny grillplass  
I løpet av våren 2019 er det bygget to nye lekeplasser med nye sittegrupper i hver ende av Knausen og en ny grillplass ved siden av grendehuset. Utformingen av plassene er endret slik at de i større grad er tilpasset omgivelsene. Det er satt opp nye lekeapparater og lagt nye støtmatter som ivaretar sikkerheten til barna. Videre er området rundt plassene opparbeidet med et estetisk løft.
- 2019-2022 Utskifting ventilasjonsbatterier  
Borettslaget planlegger å bytte ut alle ventilasjonsbatterier over de neste 2-3 årene og tar de på driften. I 2019 byttes 3 stk. De vil erstatte de gamle som er ca 20 år gamle og vil gi bedre avtrekk i leilighetene og mye bedre energigjenvinning. Byttet ut ventilasjonsaggregat i R 40, R 42 og R 56 i 2019.
- 2018 Oppgradering rundt Radarveien 69, etablering av ladeplasser  
2018 Ombygging av fyringsanlegget, fjernet oljetanken  
Installert en ny el-kjele i hovedsentralen som er riktig dimensjonert i forhold til dagens behov i varmeanlegget. Med en ny elkjele var siste hinderet ryddet av veien slik at oljefyringsanlegget i sin helhet kunne fjernes. I april 2018 ble oljefyren reinstallert og oljetanken gravd ut. Tidlig mai 2018 ble alle gamle installasjoner i hovedsentralen demontert og kjørt til avfallshåndtering. Dermed etterlever Knausen ny lov som gjelder fra 2020.
- 2018 Nye rør mellom hovedsentralen i 69 og 67.  
De nye rørene gir betydelig lavere varmetap og redusert energiforbruk sammenlignet med de gamle rørene. Med utskifting av rørene ble det også byttet til nye ventiler i hovedsentralen, noe som gir bedre styring av varmeanlegget.
- 2017-2018 Nytt fibernett.  
2015-2016 Ommuring av piper. Alle pipene ble revet og gjenoppbygget.  
2013 Ferdigstillelse av grendehuset.  
2011-2013 Oppgradering av varmeanlegget  
I ekstraordinær generalforsamling 17.02.2011 ble det vedtatt å oppgradere varmeanlegget med en investeringsramme på kr 17,5 millioner. Kostnadsrammen ble økt til kr 19,6 millioner i ordinær generalforsamling 24.05.2011.  
Kort oppsummert er følgende ombygging foretatt:
- Etablering av nytt Energioppfølgningssystem (EOS)
  - Utskifting av radiatorer og trykkstyrte sirkulasjonspumper
  - Boring av brønner for uthenting av jordvarme
  - Oppgradering av Sentralt Driftskontrollanlegg (SD-anlegg)
  - Bytte av varmpumper



I tillegg er følgende vedlikeholdsoppgaver utført:

- Kjemisk rens av rørnett
- Innregulering av varmeanlegg
- Isolering av rør

2012	Asfaltering foran garasjer mot senteret
2012	Nye pulverapparat i boligene, delt ut i september 2012
2010	Overflatebehandling/maling av garasjer
2010	Nye brannluker
2009	Ombygging av varmtvannsanlegget. I desember ble samtlige berederrom bygget om, og alle varmtvannsberedere ble rensset. Etter ombyggingen tilfredsstiller anlegget alle dagens lover og forskrifter om forebygging av legionellasmitte. Varmtvannstemperaturen ut av berederrommene (til leilighetene) er etter ombyggingen jevnere og jevnt over 10-15 grader høyere enn tidligere.
2009	Rensset ventilasjonskanaler.
2008-2009	Utvendig overflatebehandling av vinduer, vask av balkonger, blikkarbeid (nye sålbenkbeslag), maling av balkongrekkverk og deler av fronter/blomsterkasse på balkong, samt maling av de oppgangene som er slitt.
2008	Balkongtakene i de øverste etasjene er byttet flere steder. Totalt er 27 enkle balkongtak og 16 doble omtekket. Årsaken er dårlig konstruksjonsløsning som gjorde at det oppsto fuktproblemer flere steder. Alle tak med påviste fuktproblemer er omtekket.
2006	Ny oljetank.
2004-2005	Oppgradert grøntarealene.
2003-2004	Nytt porttelefonanlegg.
2003-2004	Oppgradert vaskeriene, nye maskiner.
2003	Oppgradert lekeplassen.
2003	Nye røykvarslere og slokningsapparater.
2002	Nye utvendige søppelhus som også inneholder papirinnkast.
1999	Nye postkasser.
1999-2001	Full modernisering av fyringsanlegget med bruk av varmepumpesystem.
1999-2000	Modernisert ventilasjonsanlegget.
1999-2000	Oppgradert kabel-tv, til bredbånd.
1999	Renovert garasjer. Utbedret treverk, lagt nytt takbelegg og malt.
1998	Asfaltert parkeringsplasser med mer og foran garasjer.
1995-1998	Opprusting av uteområdene, lekeplasser. Alt grøntområde ble oppgradert inkludert lekeplassene.
1994	Oppgradert kabel-tv, ny info-tv.
1994-1995	Malt samtlige oppganger.
1994-1995	Full rehabilitering av elektrisk anlegg i samtlige leiligheter, loft, kjellerrom, vaskerier og oppganger.
1993-1995	Full fasaderehabilitering, etterisolering av loft, ny takstein, flislegging av inngangspartiene samt nye store balkonger.
1988-1989	Nye vinduer.
1985	Nye inngangsdører med porttelefon.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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