



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947963430

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 617 270	20 962 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 617 270</b>	<b>20 962 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		524 035	481 469
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		147 973	94 843
Annen driftskostnad		19 420 626	17 595 996
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 092 634</b>	<b>18 172 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 524 635</b>	<b>2 789 899</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158 085	130 921
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 085</b>	<b>130 921</b>
Annen finanskostnad		5 166 156	4 163 344
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 166 156</b>	<b>4 163 344</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 008 071</b>	<b>-4 032 423</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 483 435	-1 242 524
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		881 469	1 029 442
Sum varige driftsmidler		51 899 929	52 047 902
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		606 444	515 533
Sum finansielle anleggsmidler		606 444	515 533
Sum anleggsmidler		52 506 373	52 563 435
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 000
Andre fordringer		10 329	502 527
Sum fordringer		10 329	505 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 558 225	3 070 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 558 225	3 070 530
Sum omløpsmidler		3 568 553	3 576 057
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 074 926</b>	<b>56 139 491</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		43 839 113	41 355 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-43 839 113</b>	<b>-41 355 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-43 805 713</b>	<b>-41 322 278</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		94 979 424	91 470 400
Øvrig langsiktig gjeld		3 364 051	3 292 664
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>98 343 475</b>	<b>94 763 064</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 343 475</b>	<b>94 763 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 801	433 043
Leverandørgjeld		943 748	2 257 241
Skyldige offentlige avgifter		13 256	607
Annen kortsiktig gjeld		551 359	7 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 537 165</b>	<b>2 698 706</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>99 880 639</b>	<b>97 461 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 074 926</b>	<b>56 139 491</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 552259

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 617 270	20 962 208
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 617 270</b>	<b>20 962 208</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		524 035	481 469
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		147 973	94 843
Annen driftskostnad		19 420 626	17 595 996
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 092 634</b>	<b>18 172 309</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 524 635</b>	<b>2 789 899</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158 085	130 921
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 085</b>	<b>130 921</b>
Annen finanskostnad		5 166 156	4 163 344
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 166 156</b>	<b>4 163 344</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 008 071</b>	<b>-4 032 423</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 483 435	-1 242 524
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		881 469	1 029 442
Sum varige driftsmidler		51 899 929	52 047 902
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		606 444	515 533
Sum finansielle anleggsmidler		606 444	515 533
Sum anleggsmidler		52 506 373	52 563 435
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 000
Andre fordringer		10 329	502 527
Sum fordringer		10 329	505 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 558 225	3 070 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 558 225	3 070 530
Sum omløpsmidler		3 568 553	3 576 057
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 074 926</b>	<b>56 139 491</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



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	43 839 113	41 355 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-43 839 113</b>	<b>-41 355 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-43 805 713</b>	<b>-41 322 278</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 979 424	91 470 400
Øvrig langsiktig gjeld	3 364 051	3 292 664
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>98 343 475</b>	<b>94 763 064</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>98 343 475</b>	<b>94 763 064</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 801	433 043
Leverandørgjeld	943 748	2 257 241
Skyldige offentlige avgifter	13 256	607
Annen kortsiktig gjeld	551 359	7 814
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 537 165</b>	<b>2 698 706</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>99 880 639</b>	<b>97 461 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 074 926</b>	<b>56 139 491</b>



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 159

Knausen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Knausen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 18:30, Grendehuset i borettslaget.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Forslag til generalforsamlingen

Med vennlig hilsen,

**Styret i Knausen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 0159 Knausen Borettslag.pdf
- 2. 159 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ahmed Al-Dyami
- Brit Elisabeth Eriksen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Erik Nicklasson

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Berkay Coskontuna
- Guttorm Kvalsvik
- Lars Kåre Smith

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Erik Nicklasson

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ahmed Al-Dyami



Sak 9

## Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Kristin Dørum

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg har ved flere anledninger vært i kontakt med styret angående utskifting av inngangsdøren til leiligheten min, da denne er veldig gammel og uten brann- og lydklassifisering. I forbindelse med fjorårets generalforsamling sendte jeg inn dette som en sak via Vibbo. Det kom ikke med da styret ikke hadde sett saken jeg sendte inn, og jeg har ikke hørt noe siden juni i fjor, til tross for purringer.

Jeg ønsker at borettslaget skal skifte min dør, da det er deres ansvar ifølge vedtektene. I følge punkt (3) under 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, så står det "Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen (...)". Jeg har tidligere fått til svar at "Vi har ikke gjort det slik her", men det er ikke holdbart. Styret kan ikke bare gjøre som de vil når vedtektene er tydelige på ansvarsfordelingen.

Jeg har også vært i kontakt med forsikringsselskapet borettslaget har forsikring hos for å høre hvilke krav de stiller til bygningsmasse ved et eventuelt forsikringskrav. Gjensidige forholder seg til Oslo Brann- og Redningsetat, som jeg i tur har kontaktet.

Oslo Brann- og Redningsetat svarer følgende; at dersom bygget det vises til er oppført før 1985, er det å anse som et eldre bygg. I henhold til forskrift om brannforebygging skal eiere (styret) av eldre byggverk oppgradere bygget til minst samme sikkerhetsnivå som byggeforskrift av 1985 (BF 85), eller senere forskrifter. Byggeforskrift av 1985 (BF 85) angir at leilighetsdører skal inneha brannklassifisering på minimum B 30 (EI 30). Døren skal også være merket, slik at dette kan kontrolleres. Saken er med andre ord klokkeklar.

I forbindelse med innsending av denne saken til generalforsamling i fjor, og manglende inkludering av innsendt sak, purret jeg styret. Da fikk jeg svar fra styreleder om at han kjente til problemstillingen og mente Oslo Brann- og Redningsetat tidligere hadde gjennomført et tilsyn i Knausen uten å pålegge styret å oppgradere dører. Han nevnte dog at dette var lenge siden og at det var mulig at reglementet hadde endret seg, men at dette var noe han skulle sjekke opp i. Jeg kontaktet derfor Oslo Brann- og Redningsetat igjen, og de kunne informere meg om at de ikke kunne se at noe tilsyn var utført hos oss. Jeg videreformidlet dette til styret v/styreleder igjen. Dette var i juli 2024 og jeg har pr. april 2025 ikke fått svar på at denne saken følges opp.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret er ikke uenig i at vedtekter må følges og er heller ikke prinsipielt uenig i saken når det gjelder fordeling av vedlikeholdsansvar.

Det har i flere tiår vært en etablert praksis i Knausen Borettslag der andelseierne har hatt mulighet til å bytte inngangsdør gitt at en kravspesifikasjon følges, herunder brannklasse B30, og at kostnaden dekkes av andelseier for egen regning. Denne ordningen har vært i henhold til tidligere gjeldende forskrifter. Gjennom årenes løp har ordningen blitt vurdert i forbindelse med både tilsyn som har blitt utført av Oslo Brann- og redningsetat og i forbindelse med vurderinger som er gjort av brannvern faglig ekspertise i forbindelse med arbeidet med vedlikeholdsplanen, og det har blitt bekreftet at ordningen ikke har vært i strid med regelverket.



Det har imidlertid vært en endring i forskriftene som betyr at borettslaget nå har ansvar for, og må sørge for, at alle dører som ikke tilfredsstillter kravene til brannmotstand B30/EL30/N30 må skiftes ut.

Styret har gjort nærmere undersøkelser, og har blant annet sendt saken til en vurdering hos juridisk avdeling hos OBOS. Dagens regelverk slår fast at (1) eier (borettslaget) har ansvar for at bygg og eiendom er tilstrekkelig brannsikret og oppfyller minimumskravene i brann- og eksplosjonsvernloven, (2) for eldre bygninger oppført før 1985 vil det som utgangspunkt være kravene til sikkerhetsnivå i bygningsforskriftene fra 1985 som gjelder: B30 dører i skillet mellom de ulike branncellene i bygningene, og (3) etter TEK 17 er det fortsatt krav til EL30/N30 motstand. Borettslaget må etter dagens lover og forskrifter sørge for at opprinnelige dører fra byggeår, og dører som er skiftet ut og som ikke tilfredsstillter kravene til brannmotstand (B30/EL30/N30) må skiftes ut.

Etter en uformell optelling anslås det at det er ca 13 opprinnelige dører fra byggeår som ikke er skiftet ut i borettslaget. I tillegg er det en mulighet for at dører som er skiftet ut ikke nødvendigvis tilfredsstillter kravene i regelverket, så det totale antallet dører som må byttes er dermed per i dag ukjent.

Dagens lover og forskrifter endrer hvordan boligselskapet må tilnærme seg utskiftningen av dører som ikke tilfredsstillter branntekniske krav, og en konsekvens av dette er at alle dører som ikke tilfredsstillter B30/EL30/N30 må byttes i borettslagets regi. Ettersom det er usikkerhet rundt antall dører det er snakk om, og følgelig de økonomiske konsekvensene, bør saken og alternative løsninger utredes nærmere før generalforsamlingen behandler endelig saken.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til generalforsamlingen
- Mot Forslag til generalforsamlingen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar at styret må følge vedtekter vedrørende praksis for utskiftning av dører og skifte ut dører som i dag ikke følger Byggeforskrift av 1985.

2. Styret skal engasjere brannvernaglig ekspertise til å foreta en vurdering av alle dørene i borettslaget, og kartlegge hvilke dører som tilfredsstillter de branntekniske kravene og hvilke dører som ikke tilfredsstillter de branntekniske kravene og må skiftes ut. Videre skal det de økonomiske konsekvensene av utskiftning og mulige alternative løsninger vurderes, før dette legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025.



## Styrets årsrapport

### 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.

I løpet av 2025 skal det utarbeides en vedlikeholdsplan for en ny tiårsperiode. OBOS prosjekt er engasjert til å bistå styret i dette arbeidet, og vil utføre en omfattende tilstandsvurdering av eiendom/bygg. Arbeidet vil resultere i en tilstandsrapport som vil gi inngående informasjon om vedlikeholdsbehovet i årene som kommer. Videre vil tilstandsrapporten legge grunnlaget for en detaljert vedlikeholdsplan som utarbeides for de neste årene. Vedlikeholdsplanen bør gi økonomisk gevinst over tid og bidra til å redusere risikoen for uforutsette og uregelmessige økninger av felleskostnadene.

### Nye vannmålere

Høsten 2024 ble det installert nye vannmålere slik at vannforbruket kan registreres på alle hoved-inntakene. Dette betyr at vann- og avløpsgebyret kan beregnes etter målt (faktisk) forbruk fra og med 2025. Analyser viser at en overgang fra arealbasert (stipulert) til forbruksbasert (målt) beregning av vann- og avløpsgebyret kan gi en mulig årlig besparelse på mer enn kr 400 000 per år.

Vann- og avløpsgebyret har blitt kraftig oppjustert de siste årene, og Oslo kommune har varslet at dette vil fortsette frem til 2027. Økningen har ført til at valg av beregningsmetode stadig har gjort større utslag i målt kroneverdi. På bakgrunn av dette valgte styret å gjøre en nærmere vurdering av hvordan beregningsmetodene slo ut for Knausen.

Ettersom en forbruksbasert beregning ville kreve installasjon av vannmålere og annet utstyr på alle hoved-inntakene til blokkene, ble det plukket et utvalg leiligheter for testmålinger som kunne gi et representativt bilde av vannforbruket for hele borettslaget. I en periode fra oktober 2022 til mars 2023 (30 leiligheter) og i en periode fra april 2023 til april 2024 (110 leiligheter) ble det gjort målinger av faktisk forbruk. Målingene viste at vannforbruket lå ca 26 kubikkmeter lavere per leilighet per år enn det kommunen legger til grunn i arealbasert (stipulert) vannforbruk. Videre betyr dette at en overgang fra arealbasert til forbruksbasert beregning av vann- og avløpsgebyret kan en estimert besparelse på mer enn kr 400 000 per år (2024-verdier).

De nye vannmålere med tilhørende utstyr hadde en kostnad på kr 983 125 og ble finansiert gjennom lån fra OBOS-banken. Vurdert opp mot forventet besparelse i vann- og avløpsgebyret, har tiltaket en svært god lønnsomhetsprofil.

### Porttelefonanlegg og nøkkelfritt adgangssystem

Fra januar til mai 2024 ble det installert nytt porttelefonanlegg. Arbeidet ble utført i regi av Fiberverket AS og med Ljan Elektro AS som utførende montør. Alle kabler ble trukket om og alle oppganger fikk nye ringetablåer med kamera, slik at porttelefonanlegget er tilrettelagt for svarapparat med video for beboere som ønsker dette. I prosjektet ble det levert et audio-svarapparat som standard til alle leiligheter, og cirka 60% av leilighetene valgte å oppgradere til et video-svarapparat som tilvalg (beboere kan oppgradere til video-svarapparat i ettertid om ønskelig).

I forbindelse med installasjonen av porttelefonanlegget, ble det samtidig klargjort for montering av nytt adgangskontrollsystem som senere ble installert og satt i drift i perioden fra september til november 2024. Adgangssystemet er et elektronisk nøkkelsystem fra DormaKaba der beboerne kan benytte rfid-brikker og digitalnøkler (app). Alle leiligheter fikk tre adgangsbrikker som skal gi adgang til samme dører som tidligere systemnøkler (andelseierne kan kjøpe ekstra brikker eller andre typer adgangsmidler som digitalnøkkel om ønskelig). De utgående systemnøklerne skal fases ut fra utgangsdørene fra og med juli 2025 (merk at de gamle systemnøklerne fortsatt må brukes for adgang til loft- og kjellerdører inntil videre).



Det nye adgangssystemet løser problemet med nøkler på avveie, og vil fremover gi en bedre kontroll over distribuerte nøkler og følgelig økt sikkerhet. Anlegget er elektronisk og er avhengig av strømtilførsel for å fungere, og det er installert et back-up-system som skal sikre strømtilførsel ved eventuelle strømbrudd.

Installasjonsarbeidet har i all hovedsak gått bra, bortsett fra noen forsinkelser i fremdriften som følge av bemanningsproblemer hos montør og innkjøringsproblemer i enkelte oppganger som følge av tekniske feil på utstyr/kabler. Det har vært en målsetting i prosjektet at alle eksisterende rørføringer skal brukes så langt det er mulig, og på denne måten unngå synlige kabler. I kun 1 av 47 oppganger var det ikke mulig å bruke eksisterende rør, slik at kabler måtte legges synlig på vegg gjennom fellesarealene.

#### Maling av balkonger og vinduskarmer

Styret hadde planlagt at balkongene og vinduskarmene skulle males våren 2025. Under forprosjekteringen har det vist seg at prosjektet har blitt mer omfattende enn antatt, og at kun vask og maling blir uforholdsmessig dyrt hvis det trengs en mer omfattende rehabilitering. Forprosjekteringsarbeidet/forberedelsene til en anbudsrunde har dermed blitt tidkrevende slik at en tilbudsinnhenting først kom i gang våren 2025.

Gjennom våren 2025 har OBOS prosjekt bistått styret i gjennomføringen av første fase av en anbudsrunde. Fire entreprenører med gode referanser ble invitert til å gi tilbud etter kravspesifikasjon og delta på tilbudsbehandling. Tre av disse har valgt å sende inn tilbud innen tilbudsfristen.

Forprosjekteringen er for tiden i en evalueringsfase, og i løpet av forsommeren skal det velges en entreprenør som det skal jobbes videre med. På grunn av prosjektets omfang vil det bli satt frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Av praktiske grunner legges det opp til at malingsarbeidet kan gjennomføres tidlig våren 2026.

#### Rehabilitering av trapperom

Styret planlegger en oppussing av trapperom.

Trapperommene fremstår i dag som utdaterte, og mange oppganger bærer preg av slitasje med sårskader på vegger og gulv. Styret planlegger derfor for en relativt omfattende rehabilitering i denne omgang. Prosjektet vil omfatte reparasjon av sårskader på gulv, rehabilitering og maling av gelendre, listverk, vegger og tak. Videre er flere tiltak til vurdering som for eksempel rehabilitering av gulv, bytte av kjeller- og loftdører og oppgradering av inngangsparti.

Styret har vært i kontakt med interiørarkitekter, men har etter hvert innsett at arbeidet i større grad bør systematiseres med en dedikert prosjektleder for å sikre raskere fremdrift. Derfor har styret bedt OBOS Prosjekt om bistand videre i prosjektarbeidet.

Prosjektet får et omfang som betyr at det skal legges frem for generalforsamlingen. Det jobbes for at prosjektet skal kunne legges frem for i ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, samtidig som prosjektet for maling av balkonger og vinduskarmer. Målsettingen er at prosjektet kan gjennomføres vinteren 2025/2026.

#### Varmeanlegg og energi

Styret jobber kontinuerlig for lavest mulig energiforbruk, både for å minimere energikostnaden og for å strebe etter en god energiprofil. Teknologien utvikler seg hele tiden og gir stadig nye muligheter. Derfor har styret i en årrekke fortløpende vurdert flere tiltak i samarbeid med Evotek og Pentex, og den siste tiden har særlig en utvidelse av brønnparken med ny varmepumpe i hovedsentralen virket veldig interessant og vært i fokus.

Det siste året har Evotek gjort en grundig analyse av en utvidelse av brønnparken og tiltak som naturlig bør ses i sammenheng med denne. Analysen viser at det ligger et energisparingspotensial på 650 000 kWh per år. Dette er utvilsomt en vesentlig besparelse, men lønnsomhetsbildet utfordres av: (1) Politisk usikkerhet: i dagens politiske klima er det mye som tyder på at det vil settes en eller annen form for tak på energiprisen for primærboliger (ref Norgespris ol.). Dette kan gi en reduksjon i gjennomsnittlig energipris og som kan



endre lønnsomhetsbildet dramatisk, og (2) Tiltakene medfører kostnadskreven arbeid/tiltak: for å oppnå antatt energibesparelse vil dette nødvendigvis innebære mye gravearbeid og øvrige tiltak som for eksempel oppgradering av undersentralen i Radarveien 57. Lønnsomhetsbildet kan endres vesentlig dersom disse tiltakene uansett skal utføres som et ledd i ordinære vedlikeholdsplaner (eksempelvis hvis det skal graves eller dreneres). Konklusjonen i analysen er at en utvidelse av brønnparken ikke bør settes i gang som et isolert prosjekt på kort sikt. Energisparingspotensialet kan likevel utnyttes i fremtiden dersom det skal utføres vedlikeholdsarbeid der det kan utnyttes synergier og nettobidraget fra tiltaket blir positivt. Tiltaket bør derfor vurderes i sammenheng med vedlikeholdsplanen.

I 2011-2013 ble det såkalte enøk-prosjektet gjennomført, og som er et av de største prosjektene i boligselskapets historie. Det ble gjort store investeringer i varmeanlegget som ga et langt mer energieffektivt varmeanlegg enn tidligere. Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Knausen skal dermed allerede tilfredsstillende nye krav som følger av implementeringen av nytt EU-direktiv som setter minimumskrav til energimerking av boliger. 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.

Varmeanlegget i Knausen 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.

#### Garasjer

Garasjeanlegget i borettslaget er i behov av omfattende utbedringer. Over flere år har grunnen under garasjene blitt vasket ut, og i kombinasjon med vibrasjoner fra T-banen har dette ført til synkehull og setningsskader. Det er også rapportert om nedfall fra konstruksjonen, og den visuelle tilstanden er ikke tilfredsstillende for vårt borettslag.

Styret har over lengre tid, i samarbeid med OBOS Prosjekt, arbeidet med utredning av nødvendige tiltak. Prosessen har vært krevende, da garasjene ligger tett inntil T-banen. Dette medfører omfattende dialog med myndigheter og strenge krav til brannsikring, drenering, byggearbeid og øvrige tekniske forhold. Det er også garasjer under noen av blokkene og de forskjellige garasjene krever kanskje forskjellig tilnærming.

Vi er nå i slutfasen av arbeidet med å innhente kunnskap, slik at vi kan få overslag over hva kostnaden per garasje vil bli. Borettslaget må deretter ta stilling til om vi ønsker å gjennomføre prosjektet basert på den leieprisen som da vil måtte innkreves, eller om vi skal vurdere andre, rimeligere alternativer.

Det legges opp til at saken behandles på en ekstraordinær generalforsamling, hvor dette prosjektet, sammen med andre nødvendige tiltak, vil bli presentert for endelig beslutning.

#### Fibernet - bredbånd og tv

Knausen har en avtale med Telia om drift og vedlikehold av fibernet, og som gir alle leiligheter i Knausen en bredbåndslinje med 1000/1000 mbps. Det er ingen kollektiv tv-avtale, som betyr at kjøp av tv-pakker må foretas av hver enkelt husstand. Beboere kan fritt kjøpe tv- og streamingtjenester fra Telia eller andre internett-baserte leverandører. Telia tilbyr Knausens beboere kanalpakker med 5, 30 og 50 poeng til noe rabatterte priser.

Den 1.mars 2024 tredde en ny 3-årig avtale med Telia i kraft med en fastpris på kr 743 700 per år uten indeksregulering under hele avtaleperioden. Dette har gitt en kostnadsreduksjon på kr 735 660 per år eller 49,7% sammenliknet med utgåtte avtale.

#### Rør- og baderomsprosjekt

Den 14.juni 2018 ble følgende vedtatt i ekstraordinær generalforsamling: (1) Grunnpakken enstemmig vedtatt - grunnpakken inkluderer alle nødvendige tiltak for en komplett utskiftning av rør og herunder rehabilitering av



bad. (2) Utstyrspakke vedtatt med over 2/3 flertall - utstyrspakken inkluderer nytt dusjbatteri, nytt dusjgarnityr, nye dusjvegger, servantinnredning, overskap, overlys og spill.

På bakgrunn av dette ble rør- og baderomsprosjektet utført med OBOS Prosjekt AS som prosjektleder og med Sans Bygg AS som utførende entreprenør. Anleggsarbeidet pågikk i perioden fra november 2019 til april 2021. Overtakelsen ble gjennomført den 30.april 2021, og som betyr at garantiperioden begynte å løpe fra denne dato og frem til den 30.april 2026 for alle bad uavhengig av dato for ferdigstillelse.

I tiden før den 30.april 2026 vil det bli gjennomført en kontrollrunde, der det vil bli sendt ut skjema som andelseierne kan bruke for å rapportere inn eventuelle feil/mangler. I mellomtiden kan reklamasjonssaker meldes inn til Sans Bygg eller styret.

#### Bunn- og uttrekksledninger

Styret har blitt gjort oppmerksomme på at bunn- og uttrekksledningene (rør fra blokker til kommunalt vannledningsnett) er av varierende kvalitet, og at det vil være behov for å gjøre tiltak på flere av disse strekningene. Dermed er det satt i gang en nærmere vurdering av rørene og en kartlegging av det faktiske omfanget av vedlikeholdsbehovet. Tidlige undersøkelser (med kamera) viser at det kan være behov for utskiftning av rør på noen strekninger, mens andre kan løses med lokale mindre inngripende tiltak.

#### Utearealer

Styret ønsker å ivareta pene og funksjonelle grøntarealer i Knausen og har inngått en avtale med Tronslien AS (tidligere Grønt Miljø AS) som sørger for nødvendig tilsyn og vedlikehold. Selskapet gjennomfører blant annet rutinemessig klipping av busker og trær, deltar på faste grøntområdebefaringer med styret, og bidrar også med faglige innspill på arbeid som blir utført i tilknytning til utearealene slik at kvaliteten i grøntområdene opprettholdes.

I 2023 ble arbeidet med å lage en overordnet plan for uteområdene ferdigstilt. Denne planen er utarbeidet i samarbeid med Villvin Landskapsarkitekter, og skal sikre gode langsiktige og helhetlige løsninger med estetisk kvalitet, gjennom at denne legger premisene for alt arbeidet som blir utført i uteområdene i Knausen i årene som kommer. Planen vil fungere som et planleggingsverktøy for styret, og vil være et utgangspunkt når prosjekter skal gjennomføres på uteområdene. Den overordnede planen for uteområdene består av planskisser med tilhørende kravspesifikasjoner, og som omfatter prosjekter som nedgravd avfallssystem, nye sykkelparkeringer, nye gangveier/parkanlegg/møteplasser/sittegrupper og rehabilitering av inngangspartier.

Etter signaler mottatt fra beboere, ønsker styret i tiden som kommer å prioritere etablering av sykkelparkeringer og tilrettelegging av enkelte gangveier med tilhørende sittegrupper. I tillegg har styret fått signaler om at Oslo kommune vurderer å endre på avfallsordningen, som i så fall betyr at nedgravd avfallssystem også bør prioriteres på kort sikt. Knausen har de siste par årene fått utbetalt penger fra OBOS på en dedikert miljø-konto som styret ser for seg å bruke på slike formål.

#### Lading for el-motorvogn

I 2023 ble ladeanlegget ved Radarveien 69 utvidet med 12 nye ladepunkter, slik at anlegget nå består av totalt 25 oppstillingsplasser med ladeuttak for el-motorvogn som kan benyttes av beboerne i Knausen. Alle 25 ladeuttak kan levere 22 kWt.

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](https://movel.no).

Alle ladepunkter i Knausen finansieres etter bruker-betaler-prinsippet. Det betyr at prisen for lading fastsettes slik at den over tid dekker både løpende driftskostnader, herunder strøm/nettleie, og ladeanleggets investeringskostnader. For tiden er brukeravgiften kr 30 per måned og prisen for strøm kr 1,70 per kWt.



På den nye parkeringsplassen ved Knausen barnehage (med åtte oppstillingsplasser) har styret blitt gjort oppmerksom på at plassen er svært trang i bredden for åtte biler. Derfor har det blitt gjort kontrollmålinger av plassen, og det viser seg at entreprenøren har plassert kantsteinen feil. Entreprenøren har meldt at de skal flytte kantstein og utvide parkeringsarealet i henhold til mål i plantegningene i løpet av sommeren. En oppmerking av plassene vil bli utført i etterkant av dette.

## Vaktmester

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

I avtalen med BN Rent og Grønt AS inngår vaktmestertjenester med en fast og dedikert vaktmester 37,5 timer per uke, og herunder alle nødvendige redskaper/maskinelt utstyr til både sommer- og vintervedlikehold. Avtalen innbefatter i tillegg full snøberedskap og snørydding på Knausens eiendom i vinterhalvåret.

## Grendehus i Radarveien 69

Lokalene i Radarveien 69 er tilgjengelig for leie. Lokalene egner seg til alle typer selskaper og er godt utrustet til 40 personer. Booking-henvendelser kan sendes til [brit\\_eriksen@outlook.com](mailto:brit_eriksen@outlook.com).

## Økonomi

Knausen Borettslag har en solid økonomi.

Det er ikke planlagt noen økning i innkrevde felleskostnader i 2025. Budsjettet for 2025 er basert på ordinær drift, og viser at felleskostnadene ligger på et nivå som sikrer god og forsvarlig drift. Dersom rentenivået skulle øke kan det bli behov for at innkrevde felleskostnader må økes i 2025. Som følge av prisøkninger på varer og tjenester ligger det an til at innkrevde felleskostnader må økes tidlig 2026. En reduksjon i rentenivået kan derimot motvirke dette.

I budsjettet for 2025 er det ikke tatt høyde for store og relativt kostnadskrevenne vedlikeholdsprosjekter som er under planlegging. Disse prosjektene skal legges frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt, der innvirkningen på innkrevde kostnader vil presenteres som en del av beslutningsgrunnlaget.

Borettslaget inngår i OBOS ordningen teoretisk leie som sikrer likviditeten med en fast innbetaling hver måned. Knausen har ikke registrert noen mislighold.

## Planer for fremtiden

Maling av balkonger og vinduer.

Rehabilitering trapperom.

Nedgravd avfallssystem.

Etablering av sykkelparkeringer/sykelhotell.

Oppgradering av uteområder.

Rehabilitering inngangspartier.

Utvidelse av brønnpark.

Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser.



Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
13 av 26 0199 Knausen Borettslag.pdf



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>877 351</b>	<b>586 677</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 483 435	-1 242 524
Tilbakeføring av avskrivning	16	147 973	94 843
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-250 338
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 845 447	91 470 400
Økning annen langsiktig gjeld		0	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 336 423	-89 776 787
Innsk. øremerk. bankkto		-19 524	-10 920
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 154 038</b>	<b>290 674</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 031 389</b>	<b>877 351</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 568 553	3 576 057
Kortsiktig gjeld		-1 537 165	-2 698 706
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 031 389</b>	<b>877 351</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	22 197 030	20 570 006	22 190 000	22 176 000
Ladeinntekter EL-bil		299 640	308 134	340 000	340 000
Andre anlegg		40 600	55 200	60 000	60 000
Andre inntekter	3	80 000	28 868	36 000	36 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>22 617 270</b>	<b>20 962 208</b>	<b>22 626 000</b>	<b>22 612 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-104 035	-81 469	-62 000	-62 000
Styrehonorar	5	-420 000	-400 000	-420 000	-420 000
Avskrivninger	16	-147 973	-94 843	-77 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-17 750	-17 750	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-321 535	-305 350	-325 000	-341 000
Konsulentonorar	7	-81 257	-397 594	-500 000	-500 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8	-7 159 668	-5 515 327	-5 950 000	-1 966 000
Forsikringer		-1 281 456	-1 120 589	-1 233 000	-1 480 000
Kommunale avgifter	9	-3 703 305	-3 125 783	-3 454 000	-3 932 000
Ladekostnader EL-bil		-55 150	-54 943	-50 000	-50 000
Andre anlegg	10	-337 081	-89 752	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-2 892 115	-3 302 471	-5 000 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-989 439	-1 280 159	-867 000	-902 000
Andre driftskostnader	11	-2 515 071	-2 319 479	-2 469 000	-2 555 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 092 634</b>	<b>-18 172 309</b>	<b>-20 553 000</b>	<b>-17 432 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 524 635</b>	<b>2 789 899</b>	<b>2 073 000</b>	<b>5 180 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	158 085	130 921	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-5 166 156	-4 163 344	-5 143 000	-4 893 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 008 071</b>	<b>-4 032 423</b>	<b>-5 138 000</b>	<b>-4 888 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 483 435</b>	<b>-1 242 524</b>	<b>-3 065 000</b>	<b>292 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-2 483 435	-1 242 524		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	49 281 100	49 281 100
Tomt		1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	16	881 469	1 029 442
Miljøbankkonto, øremerket		606 444	515 533
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 506 373</b>	<b>52 563 435</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	3 000
Forskuddsbetalte kostnader		10 329	502 527
Driftskonto OBOS-banken		3 525 850	3 014 004
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 374	0
Sparekonto OBOS-banken		1 138	1 099
Driftskonto i DNB		21 863	55 427
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 568 553</b>	<b>3 576 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 074 926</b>	<b>56 139 491</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Udekket tap	17	-43 839 113	-41 355 678
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-43 805 713</b>	<b>-41 322 278</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	94 979 424	91 470 400
Borettsinnskudd	19	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	20	204 650	204 650
Avsetning bomiljøtiltak	20	574 201	502 814
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>98 343 475</b>	<b>94 763 064</b>



## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		943 748	2 257 241
Skyldige offentlige avgifter	21	13 256	607
Påløpte renter		28 801	433 043
Påløpte kostnader		545 625	3 510
Annen kortsiktig gjeld	22	5 734	4 304
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 537 165</b>	<b>2 698 706</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**56 074 926 56 139 491**

Pantstillelse	23	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025

Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman

Ahmed Al-dlaymi

Jan Erik Bresil

Elena Oliver

Brit Elisabeth Eriksen

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

## 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. 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.



## SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 204 514
Trappevask	482 640
Garasjeleie	305 910
Leie	144 000
Parkeringsleie	70 050
Lokaler	62 000
Eiendomsskatt	4 704
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 273 818</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-63 648
Garasje	-7 800
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
Parkering	-300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 197 030</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	20 000
Tilskudd Oslo Kommune	60 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>80 000</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 300
Påløpte feriepenger	-5 734
Fri bil, tlf etc.	-2 936
Naturalytelser speilkonto	2 936
Arbeidsgiveravgift	-65 001
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-104 035</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 420 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 349, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 750.

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

OBOS Prosjekt AS	-36 865
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 714
Andre konsulenthonorarer	-22 678
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-81 257</b>

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

Prosjektledelse Obos Prosjekt, Rør og våtrom	-9 302
Fiberverket	-1 725 083
Endringer ved Fiberverket	-270 746
A-Ark AS	-56 063
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 061 193</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 682 233
Drift/vedlikehold VVS	-8 869
Drift/vedlikehold elektro	-624 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-342 192
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 331 305
Drift/vedlikehold brannsikring	-578
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-96 703
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 159 668</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 607
Vann- og avløpsavgift	-2 670 665
Renovasjonsavgift	-1 030 034
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 703 305</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****INNTEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	40 600
<b>SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>40 600</b>

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader	-329 185
Lønninger	-7 896
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-337 081</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-296 481****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-168 357
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 799
Diverse leiekostnader/leasing	-5 348
Driftsmateriell	-17 206
Lyspærer og sikringer	-2 803
Vaktmestertjenester	-1 602 942
Renhold ved firmaer	-524 568
Snørydding	-14 625
Andre fremmede tjenester	-122 120
Trykksaker	-9 319
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 349
Andre kontorkostnader	-90
Telefon/bredbånd	-2 936
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-3 110
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 515 071</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 563
Kundeutbytte fra Gjensidige	123 911
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>158 085</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 112 987
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-52 680
Renter på leverandørgjeld	-489
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 166 156</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****REHABILITERING**

	<b>2024</b>	<b>Tidligere år</b>	<b>SUM</b>
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	10 231	5 246 678	5 256 909
Andre konsulenthonorar	0	675 000	675 000
Diverse andre arbeider/befaringer	0	293 929	293 929
Intern prosjektled.: Uavhengig kontroll OBOS Prosjek	0	810 099	810 099
Andre kostnader/ Innredning el.utstyr	0	3 499	3 499
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	0	64 450	64 450
Byggeteknisk konsulenthonorar	0	18 000	18 000
Bygningsgebyr	0	287 780	287 780
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	0	78 407 039	78 407 039
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer : Sans Bygg /	0	1 435 581	1 435 581
Andre elektroarbeider	0	113 688	113 688
Offentlig tilskudd	0	-1 000 000	-1 000 000
Refusjoner	0	695 532	695 532
Kostnadsføring prosjekt	-10 231	-87 051 274	-87 061 505

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker		
Kostpris	37 181	
Avskrevet tidligere	-37 180	1
TV		
Tilgang 2023	43 638	
Avskrevet tidligere	-1 455	
Avskrevet i år	-2 909	39 274
Grill		
Tilgang 2019	761 638	
Avskrevet tidligere	-304 656	
Avskrevet i år	-76 164	380 818
Garasjeanlegg		
Tilgang 1991	165 300	165 300
Garasjeanlegg		
Kostpris	175 500	175 500
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	206 700	
Avskrevet tidligere	-17 225	
Avskrevet i år	-68 900	120 575
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	635 625	
Avskrevet tidligere	-635 624	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>881 469</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-147 973</b>

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-91 470 400

Økning i år

-3 845 447

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

1 322 258

-93 993 589

OBOS-bolig kreditt, Grønt lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

14 165

-985 835

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-94 979 424**

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

Opprinnelig 1961

-2 577 000

Øket 1994

-8 200

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-2 585 200**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 159 Selskapsnavn: Knausen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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