



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 797 584	19 556 725
Sum inntekter		19 797 584	19 556 725
Kostnader			
Lønnskostnad		434 152	423 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 164	217 413
Annen driftskostnad		16 447 198	32 310 021
Sum kostnader		16 957 513	32 950 543
Driftsresultat		2 840 070	-13 393 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		147 081	143 011
Sum finansinntekter		147 081	143 011
Annen finanskostnad		2 212 966	1 306 695
Sum finanskostnader		2 212 966	1 306 695
Netto finans		-2 065 885	-1 163 684
Ordinært resultat før skattekostnad		774 185	-14 557 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		774 185	-14 557 502
Årsresultat		774 185	-14 557 502
Totalresultat		774 185	-14 557 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		774 185	-14 557 502
Sum overføringer og disponeringer		774 185	-14 557 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 018 460	51 018 460
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		873 948	950 112
Sum varige driftsmidler		51 892 408	51 968 572
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		360 949	
Sum finansielle anleggsmidler		360 949	0
Sum anleggsmidler		52 253 356	51 968 572
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		419 340	525 207
Sum fordringer		419 340	525 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 282 777	3 964 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 282 777	3 964 897
Sum omløpsmidler		2 702 117	4 490 103
SUM EIENDELER		54 955 473	56 458 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 400	33 400
Sum innskutt egenkapital		33 400	33 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		40 113 154	40 887 339
Sum opptjent egenkapital		-40 113 154	-40 887 339
Sum egenkapital		-40 079 754	-40 853 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		89 776 787	92 704 454
Øvrig langsiktig gjeld		3 143 000	2 780 850
Sum annen langsiktig gjeld		92 919 787	95 485 304
Sum langsiktig gjeld		92 919 787	95 485 304
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 955	8 128
Leverandørgjeld		2 052 332	1 806 145
Skyldige offentlige avgifter		2 036	7 917
Annen kortsiktig gjeld		43 117	5 120
Sum kortsiktig gjeld		2 115 440	1 827 310
Sum gjeld		95 035 227	97 312 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 955 473	56 458 675



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502888

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 947 963 430
Knausen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 797 584	19 556 725
Sum inntekter		19 797 584	19 556 725
Kostnader			
Lønnskostnad		434 152	423 110
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 164	217 413
Annen driftskostnad		16 447 198	32 310 021
Sum kostnader		16 957 513	32 950 543
Driftsresultat		2 840 070	-13 393 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		147 081	143 011
Sum finansinntekter		147 081	143 011
Annen finanskostnad		2 212 966	1 306 695
Sum finanskostnader		2 212 966	1 306 695
Netto finans		-2 065 885	-1 163 684
Ordinært resultat før skattekostnad		774 185	-14 557 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		774 185	-14 557 502
Årsresultat		774 185	-14 557 502
Totalresultat		774 185	-14 557 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		774 185	-14 557 502
Sum overføringer og disponeringer		774 185	-14 557 502



Organisasjonsnr: 947 963 430
Knausen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 018 460	51 018 460
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		873 948	950 112
Sum varige driftsmidler		51 892 408	51 968 572
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		360 949	
Sum finansielle anleggsmidler		360 949	0
Sum anleggsmidler		52 253 356	51 968 572
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		419 340	525 207
Sum fordringer		419 340	525 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 282 777	3 964 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 282 777	3 964 897
Sum omløpsmidler		2 702 117	4 490 103
SUM EIENDELER		54 955 473	56 458 675

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 400	33 400



Sum innskutt egenkapital	33 400	33 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	40 113 154	40 887 339
Sum opptjent egenkapital	-40 113 154	-40 887 339
Sum egenkapital	-40 079 754	-40 853 939
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	89 776 787	92 704 454
Øvrig langsiktig gjeld	3 143 000	2 780 850
Sum annen langsiktig gjeld	92 919 787	95 485 304
Sum langsiktig gjeld	92 919 787	95 485 304
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 955	8 128
Leverandørgjeld	2 052 332	1 806 145
Skyldige offentlige avgifter	2 036	7 917
Annen kortsiktig gjeld	43 117	5 120
Sum kortsiktig gjeld	2 115 440	1 827 310
Sum gjeld	95 035 227	97 312 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 955 473	56 458 675



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
0.00

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 2023

0159 Knausen Borettslag



Til andelseierne i Knausen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 14. juni 2023 kl. 18.30 i Lambertseter Kirke, kirkestuen, Langbølgen 33.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 onsdag 14. juni 2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
Se valgkomiteens innstilling på side 26.

Oslo, 15. mai 2023
Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/ Brit Elisabeth Eriksen /s/ Ahmed Al-Dlaymi /s/
Guttorm Kvalsvik /s/ Elena Oliver /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Guzman	Radarveien 42
Nestleder	Brit Elisabeth Eriksen	Radarveien 55
Styremedlem	Ahmed Al-Dlaymi	Radarveien 59
Styremedlem	Guttorm Kvalsvik	Radarveien 67
Styremedlem	Elena Oliver	Radarveien 58
Varamedlem	Camilla Nymoen	Radarveien 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Lars-Erik Niklasson	Radarveien 77
Varadelegert	Ahmed Al-Dlaymi	Radarveien 59

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Styret kan kontaktes på styret@knausen.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Knausen Borettslag

Borettslaget består av 334 andelseiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteilighet. Knausen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947963430, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 158

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne 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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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.

Rør og bad

I perioden fra 2019 til 2021 ble rør- og baderomsprosjektet gjennomført. 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 dusj batteri, nytt dusjgarnityr, nye dusjvegger, servantinnredning, overskap, overlys og speil.

Prosjektet har blitt 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. 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.

I 2022 har OBOS Prosjekt gjennomført en ettårs-kontroll der det ble delt ut skjema til alle leilighetene som kunne brukes av andelseierne til å rapportere inn feil/mangler. OBOS Prosjekt registrerte innmeldte saker i en oversikt som ble sendt til Sans Bygg for oppfølging. Sans Bygg har jobbet med å følge opp sakene vinteren 2022 og 2023.

Beboerne har i hele garantiperioden anledning til å melde inn feil til styret uavhengig av organiserte kontroller.

Prosjektregnskapet viser en prosjektkostnad på kr 63 412 661 som tilsvarer cirka kr 190 000 per bad. Dette inkluderer vann- og avløpsrør i fellesarealer og herunder rørføringer fra varmesentralene og frem til alle leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling den 14. juni 2018 ble det vedtatt en budsjettramme på kr 101 millioner.

Ny led-belysning i fellesarealer

I 2022 ble alle lyspunkter i fellesarealer på loft og i kjeller byttet til led-belysning med bevegelsessensorer (ref. ekstraordinære vedlikeholdskostnader 2023). I årene frem til 2021 ble alle lyspunkter i trapperom byttet til led-belysning (gjort i etapper - finansiert over driftsbudsjettene). Dermed er alle innvendige fellesarealer nå utrustet med lamper med led-belysning og bevegelsessensorer. Ettersom led-lys har langt lavere energiforbruk enn utgående lyskilder vil dette bidra til lavere energiforbruk. Knausen vil i tillegg unngå problemer knyttet til nye regler som trer i kraft senere i 2023 og som forbyr salg av lyskilder som for eksempel lysstoffrør.

Balkonger og vinduskarmer

Balkongene er preget av mange år med vær og vind, og særlig vestvendte balkonger fremstår flere steder som slitne. Styret ønsker å gjennomføre maling av balkonger og samtidig vurdere behov for øvrige tiltak på fasader som for eksempel maling av vinduskarmer. OBOS Prosjekt AS er engasjert til å utføre forprosjektering med kartlegging, tilstandsvurdering og utarbeidelse av kravspesifikasjon som skal brukes i en anbudsrunde.

Oppussing av trapperom

Etter mange års slitasje og etter at gamle kabler/kabelgater ble fjernet fra trapperommene, har mange trapperom fremstått som noe slitne med merker og sårskader på flere flater. Dette gjelder særlig trapperom som har murpuss på veggene (ca. halvparten av blokkene). Styret har satt i gang forberedende arbeider med sikte på å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt så raskt som mulig.

En oppussing av trapperom vil omfatte reparasjon av sårskader på gulv og rehabilitering og maling av vegger og tak. Antakeligvis vil gelendre og listverk rundt dører også bli malt og det 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 vil engasjere interiørarkitekter til å bistå i prosjektarbeidet.

Porttelefonanlegg og nøkkelfritt system

På grunn av leveranseutfordringer fra underleverandører har prosjektet dessverre blitt forsinket ytterligere (oppstart høst 2022 ref. opprinnelig plan). Det er imidlertid bekreftet at installasjonsarbeidet vil bli utført i løpet av sommeren 2023. 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.

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.

Varmeanlegget og energibruk

I 2022 var innkjøp av energi til varmeanlegget 56,4% lavere enn i 2010/2011 (før enøk-prosjektet). Dette tilsvarer en besparelse på 2,271 mill kWh, som dermed har gitt en betydelig kostnadsbesparelse målt i kroner sammenliknet med tiden før enøk-prosjektet. I en tid med svært høye energikostnader (selv etter energistøtte) er dette velkomment.

På kort sikt vil krig og knapphet på energi i Europa etter alt å dømme drive energiprisene her hjemme og holde prisene på et relativt høyt nivå. På lenger sikt er det mye som tyder på at Norge ligger an til å få et energiunderskudd. Dermed er det rimelig å anta at energiprisene vil vedvare på et høyere nivå i tiden fremover sammenliknet med historiske strømpriser. Dette endrer på lønnsomhetsbildet i mulige strømbesparingstiltak, og styret har derfor intensivert arbeidet med å kartlegge potensielle prosjekter. Per nå er det særlig utvidelse med en ny brønnpark (utnyttelse av termisk energi) med installasjon av varmpumpe i hovedsentralen som virker å skille seg positivt ut. Foreløpige beregninger viser potensiell reduksjon i innkjøpt energi på inntil 700 000 kWh per år, som i så fall vil være svært lønnsomt. Tallene og prosjektet må imidlertid utredes nærmere.

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.

Enøk-prosjektet: Utført i 2011-2013 og som er et av de større prosjektene i boligselskapets historie. 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 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 årene etter enøk-prosjektet har det blitt gjennomført flere viktige prosjekter i varmeanlegget. 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. I årene 2020 og fremover byttes 2-3 ventilasjonsanlegg på loft per år (finansieres over driftsbudsjett) med sikte på å bytte ut alle innen 2025. Det oppgraderte ventilasjonsanlegget reduserer varmetapet og øker effektiviteten i varmegjenvinningen. I tillegg vil det bedre luftavtrekket fra leilighetene som har positiv effekt på inneklima.

Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Knausen tilfredsstillter dermed allerede nye krav som etter alt å dømme følger i Norge etter et nytt EU-direktiv som ble vedtatt tidligere

2023 (direktivet setter krav til energimerking i alle 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. 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.

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.

Det siste året har Villvin Landskapsarkitekter, sammen med styret, jobbet med å utarbeide en overordnet plan for uteområdene. Denne planen skal sikre gode langsiktige og helhetlige løsninger med estetisk kvalitet gjennom at denne legger premissene for alt arbeidet som blir utført i uteområdene i Knausen i årene som kommer. 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. Planen for uteområdene omfatter prosjekter som kan gjennomføres både på kort og lenger sikt, og innbefatter blant annet nye møteplasser/sittegrupper/gangveier/parkanlegg, felles sykkelparkering, nedgravd avfallssystem og rehabilitering av inngangspartier. Planen vil bli presentert for beboerne når den er klar.

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 kWt 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 under bestill-abonnement.

Det har vært en jevn vekst av antall brukere av ladeanlegget og med en solid vekst i kjøp av strøm. I løpet av høsten/vinteren 2022/2023 har ladeanlegget vært fullt nesten hver dag, flere brukere har dessverre opplevd og ikke få ladet ved behov. I løpet av sommeren 2023 skal ladeanlegget utvides med 12 nye oppstillingsplasser, som etableres i tilknytning til ladeanlegget i Radarveien 69 ved p-plassen ved Knausen Barnehage. Alle ladepunkter i Knausen finansieres etter bruker-betaler-prinsippet. Det betyr at prisen for lading fastsettes slik at den 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 og som dermed 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 garasje plass 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 initiale kostnaden og tilknytningsavgiften til Elvia at det må være en klar overvekt av garasjebrukere som vil ta i bruk et ladepunkt før et slikt prosjekt er aktuelt. Dette vil etter styrets oppfatning først bli aktuelt på mellomlang sikt og antakeligvis samtidig med en rehabilitering av garasjeanlegget. På kort sikt og inntil videre ønsker styret dermed å legge til rette for ladning gjennom felles lade plasser.

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. I løpet av 2023 vil en ny avtale tre i kraft og som vil medføre vesentlige endringer i leveransen (se nedenfor for mer info).

Den nåværende (utgående) avtalen innbefatter leveranse av kollektiv tv-pakke (12 faste kanaler), bredbånd med basishastighet 10/10 Mbps 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 299 (ord.pris 629), Bredbånd 250/250 Mbps til kr 399 (ord.pris 729), Bredbånd 500/500 Mbps til kr 439 (ord.pris 799), Bredbånd 750/750 Mbps til kr 529 (ord.pris 859) og Bredbånd 1000/1000 Mbps til kr 879 (ord.pris 1059).

Det er inngått en ny avtale med Telia som vil tre i kraft i løpet av 2023. Avtalen innbefatter en oppgradering av alle hjemmesentraler/nettverksutstyr i leilighetene og en oppgradering av fiberlinjen inn til borettslaget. Overgangen til ny avtale avhenger av når dette kan gjennomføres.

Det har blitt gjennomført en anbudsrunde der 3 leverandører ble invitert til å gi tilbud (flere leverandører vurdert). I etterkant av tilbudsframleggelsen har det blitt utført forhandlinger med hver enkelt leverandør, og etter en helhetsvurdering falt valget på Telia.

Det har vært forholdsvis store endringer i markedet der leverandørene har gjort store endringer i oppbyggingen av pakker og priser. Det skulle vise seg at den «tradisjonelle» modellen med kollektiv tv og bredbånd var priset langt høyere enn tidligere, og det ville medført en vesentlig kostnadsøkning å fortsette med tilsvarende modell som den nåværende. Styret oppfattet at leverandørene tok seg godt betalt for tv-pakkene og særlig bredbåndskapasiteten, samtidig som modellen i stor grad låser alle beboerne uavhengig av behov. En mer infrastrukturorientert modell med fokus på bredbånd og drift av fibernet hadde en svært mye lavere kostnad, samtidig som en unngår kryss-subsidiering i langt større grad.

Etter en helhetsvurdering har styret valgt å inngå en kollektiv bredbåndsavtale med 1000/1000 mpbs. Denne avtalen har mellom 51% og 72% lavere pris enn beste alternativ (tradisjonell modell – avhengig av bredbåndshastighet) og med en fastpris under hele avtaleperioden på 3 år. Dette betyr at kollektiv-tv utgår og at beboerne kan velge tjenester individuelt blant alle leverandører som leverer tv og streaming tjenester over nett. I tillegg vil Telia tilby tv-pakker for de som måtte ønske dette. Mer informasjon vil bli gitt ut i god tid før ny avtale trer i kraft.

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 er tilgjengelig for leie. Lokalene egner seg til alle typer selskaper og er godt utrustet til 40 personer. Booking-henvendelser kan gjøres på brit_eriksen@outlook.com.

Økonomi

Knausen Borettslag har en solid økonomi.

Felleskostnadene vil øke med 15% fra og med 1.august 2023. Prisene på varer og tjenester har økt betydelig den siste tiden, og konsumprisindeksen (SSB) viser en økning på 15,8% siden siste justering av felleskostnadene som ble gjort 1.juli 2019. I tillegg til generell høy prisøkning øker de kommunale avgifter vesentlig samtidig som rentenivået har økt med 2 prosentpoeng på 1 år. For å motvirke prisøkningene, har styret jobbet med å identifisere områder der det er mulig å gjøre tiltak for å redusere kostnadene. Blant annet er det tegnet ny forsikringsavtale, inngått en ny bredbåndsavtale og utredet overgang til forbruksbasert vannmåling som alle reduserer kostnadsnivået. Med en økning i felleskostnadene på 15% ligger felleskostnadene på et nivå som sikrer god og forsvarlig drift.

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 balkongfasader og vinduer
- Etablering av sykkelparkeringer/sykkelhotell
- Rehabilitering trapperom
- Rehabilitering inngangspartier
- Nedgravd avfallssystem
- Rehabilitering av garasjer
- Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte ladeinntekter. Felleskostnadene ligger også noe over budsjettert.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettert under posten «Drift og Vedlikehold». Årsaken er at noen av de planlagte arbeidene er utsatt til 2023.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at det er utbetalt utbytte fra Gjensidige med kr 140 613. Det budsjetteres etter forsiktighetsprinsippet, ergo budsjetteres det ikke med utbytte.

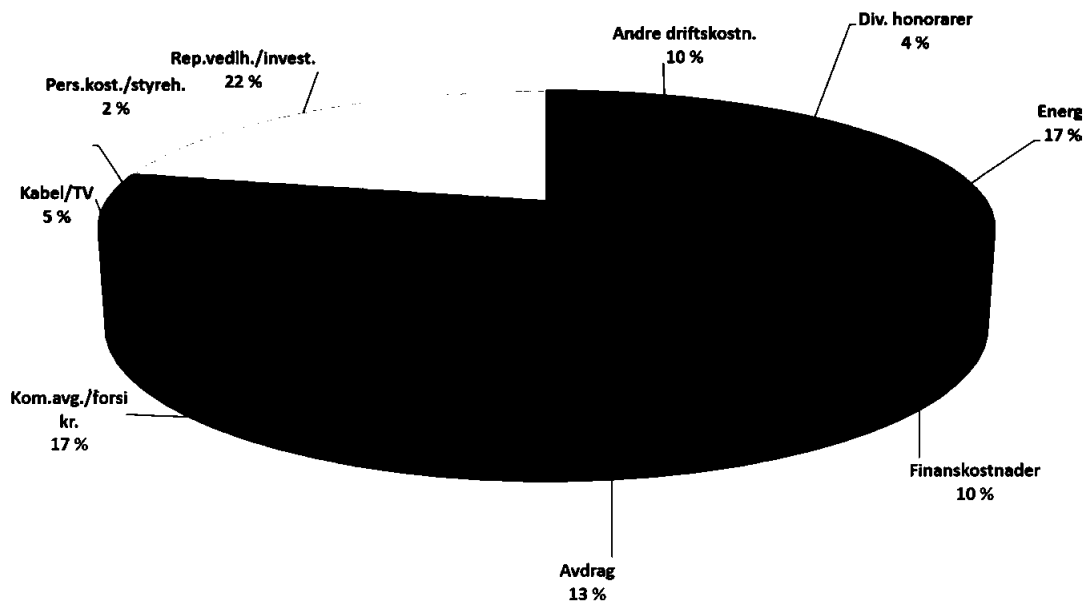
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Diagrammet på neste side viser hvordan kostnadene fordeler seg.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 335 000 som omfatter løpende vedlikehold av eiendommen, nytt dørcallinganlegg og nøkkelfritt adgangssystem, ny ladeinfrastruktur og ladeplasser for el-bil samt nye vannmålere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som 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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knausen Borettslag.

Lån

Knausen Borettslag har per årsskiftet to lån, ett i OBOS Banken og ett i OBOS Boligkreditt AS. Begge lån har flytende rente på 4,15 % nominell.

Det er behov for ny opplåning med rundt 7 millioner i 2023. Samtidig refinansieres løpende lån. Løpetiden utvides til 30 år og det er innvilget avdragsfrihet for nytt lån ut år 2023. Dagens rente videreføres.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % fra 1. januar 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1. august 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 16. Mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 662 794	-1 257 653	2 662 794	586 677
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		774 186	-14 557 502	-1 700 000	-4 058 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	76 164	217 413	220 000	77 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	20 000 000	0	96 320 000
Økning annen langsiktig gjeld	21	3 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 927 667	-1 736 465	-3 110 000	-89 800 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 799	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 076 116	3 923 446	-4 590 000	2 539 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		586 678	2 665 794	-1 927 206	3 125 677
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 702 117	4 490 103		
Kortsiktig gjeld		-2 115 440	-1 827 310		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		586 677	2 662 793		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 429 422	19 425 626	19 336 000	20 577 000
Ladeinntekter EL-bil		289 672	0	0	252 000
Andre anlegg		48 800	39 200	30 000	48 000
Andre inntekter	3	29 690	91 899	200 000	36 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 797 584	19 556 725	19 566 000	20 913 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 152	-53 110	-55 000	-60 000
Styrehonorar	5	-380 000	-370 000	-380 000	-400 000
Avskrivninger	16	-76 164	-217 413	-220 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-16 875	-14 510	-14 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-293 040	-285 895	-293 000	-307 000
Konsulenthonorar	7	-542 019	-121 966	-380 000	-500 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8, 15	-4 769 557	-20 512 060	-7 035 000	-8 335 000
Forsikringer		-975 960	-1 191 032	-1 015 000	-1 118 000
Kommunale avgifter	9	-2 609 163	-2 492 130	-2 576 000	-2 778 000
Ladekostnader EL-bil		-75 155	0	0	-50 000
Andre anlegg	10	-44 291	-24 021	-30 000	-48 000
Energi/fyring		-3 800 871	-4 380 200	-3 800 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 151 127	-1 021 846	-1 220 000	-1 184 000
Andre driftskostnader	11	-2 102 339	-2 199 561	-2 300 000	-2 205 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 957 513	-32 950 543	-19 385 000	-21 145 000
DRIFTSRESULTAT		2 840 071	-13 393 818	181 000	-232 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	147 081	143 011	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-2 212 966	-1 306 695	-1 886 000	-3 831 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 065 885	-1 163 684	-1 881 000	-3 826 000
ÅRSRESULTAT		774 186	-14 557 502	-1 700 000	-4 058 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-14 557 502		
Reduksjon udekket tap		774 185	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 281 100	49 281 100
Tomt		1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	16	873 948	950 112
Miljøbankkonto, øremerket		360 949	0
SUM ANLEGGSMIDLER		52 253 357	51 968 572
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		343 674	276 309
Andre kortsiktige fordringer	17	75 666	248 898
Driftskonto OBOS-banken		2 206 517	3 878 603
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 290	5 418
Sparekonto OBOS-banken		52 906	52 466
Innestående i andre banker		22 064	28 410
SUM OMLØPSMIDLER		2 702 117	4 490 103
SUM EIENDELER		54 955 474	56 458 675
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Udekket tap	18	-40 113 154	-40 887 339
SUM EGENKAPITAL		-40 079 754	-40 853 939
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	89 776 787	92 704 454
Borettsinnskudd	20	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	21	198 650	195 650
Avsetning bomiljøtiltak	21	359 150	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 919 787	95 485 304
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 052 332	1 806 145
Skyldige offentlige avgifter	22	2 036	7 917
Påløpte renter		17 955	8 128
Annen kortsiktig gjeld	23	43 117	5 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 115 440	1 827 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 955 473	56 458 675



18

Knausen Borettslag

Pantstillelse	24	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. mai 2023
Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/ Brit Elisabeth Eriksen /s/ Ahmed Al-Dlaymi /s/
Guttorm Kvalsvik /s/ Elena Oliver /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.

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.

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 KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	74 100
Forretningslokale	58 800
Eiendomsskatt	3 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 497 156

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-55 344
Garasje	-7 200
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
Parkering	-150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 429 422

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

Automatpenger	29 690
SUM ANDRE INNTEKTER	29 690

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-3 000
Naturalytelser speilkonto	3 000
Arbeidsgiveravgift	-54 003
Yrkesskadeforsikring	-148
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 152

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 2021/2022, og er på kr 380 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 804, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-110 999
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 776
Andre konsulentthonorarer:	
Multiconsult	-124 330
Villvin Landskapsarkitekter	-161 019
Evotek	-60 845
Fiberverket	-55 800
Arild Rebbeng regnskap og konsulenttenester	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-542 019

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

Prosjektledelse v/ Obos Prosjekt	-47 326
Administrasjon v/ Plan og bygningsetaten og Obos Eiendom	-27 540
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-74 866
Drift/vedlikehold bygninger	-652 607
Drift/vedlikehold VVS	-96 390
Drift/vedlikehold elektro	-1 630 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-380 099
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 216
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 478 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-276 274
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-33 675
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 259
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 769 557

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 939
Vann- og avløpsavgift	-1 785 922
Renovasjonsavgift	-819 303
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 609 163

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

Leieinntekter	48 800
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	48 800

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Lønninger	-20 867
Diverse kostnader	-23 424
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-44 291

SUM ANDRE ANLEGG	4 509
-------------------------	--------------

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

Lokalleie	-2 700
Container	-94 044
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 421
Verktøy og redskaper	-899
Driftsmateriell	-9 379
Lyspærer og sikringer	-179
Vaktmestertjenester	-1 416 285
Renhold ved firmaer	-465 958
Andre fremmede tjenester	-74 084
Trykksaker	-4 867
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-804
Telefon/bredbånd	-3 000
Telefon, annet	-2 595
Porto	-2 920
Bank- og kortgebyr	-3 104
Velferdskostnader	-310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 102 339

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 229
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 239
Kundeutbytte fra Gjensidige	140 613
SUM FINANSINTEKTER	147 081

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-774 268
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 438 698
SUM FINANSKOSTNADER	-2 212 966

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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**

	2021	2022	SUM
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	1 224 828	47 326	1 272 154
Byggestyrets lønningsomkostninger ved prosjektet	32 952	-	32 952
Rydd og vask AS: Desinfiseringsarbeider	-	-	-
Diverse andre arbeider/befaringer	22 461	-	22 461
Intern prosjektled.: Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt AS	80 000	-	80 000
Andre kostnader/ Innredning el.utstyr	3 499	-	3 499
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	15 450	10 560	26 010
Byggeteknisk konsulentonorar	18 000	16 980	34 980
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	14 928 215	-	14 928 215
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer : Sans Bygg AS	467 934	-	467 934
Refusj.:besparelse i entreprise for utst. ikke brukt i grunnp.	820 077	-	820 077
Kostnadsføring prosjekt	-17 613 416 -	74 866	-17 688 282

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker			
Kostpris		37 181	
Avskrevet tidligere		-37 180	
			1
Grillplass			
Tilgang 2019		761 638	
Avskrevet tidligere		-152 328	
Avskrevet i år		-76 164	
			533 146
Garasjeanlegg			
Tilgang 1991		165 300	
			165 300
Garasjeanlegg			
Kostpris		175 500	
			175 500
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2018		635 625	
Avskrevet tidligere		-635 624	
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			873 948
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-76 164

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

Ladeinntekter Movel 4. kvartal 2022	75 666
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	75 666

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-37 595 046	
Nedbetalt tidligere	4 790 592	
Nedbetalt i år	1 648 727	
		-31 155 727

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-39 900 000	
Økning 2021	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 278 940	
		-58 621 060

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-89 776 787**

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-2 577 000
Øket 1994	-8 200

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 585 200**

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-189 650
Depositum parkeringsplasser	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-359 150
Depositum lokaler	-3 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-557 800**

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 290
Skyldig arbeidsgiveravgift	-746
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 036

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 288
Avsatt faktura vedr ladekostnader fra Movel 2022	-40 829
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-43 117

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 585 200
Pantelån	89 776 787
TOTALT	92 361 987

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 281 100
Tomt	1 737 360
TOTALT	51 018 460



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder som ikke er på valg:

Glenn Guzman Radarveien 42

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Guttorm Kvalsvik Radarveien 67

Elena Oliver Radarveien 58

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Brit Elisabeth Eriksen Radarveien 55

Ahmed Al-Dlaymi Radarveien 59

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Lars-Erik Niklasson Radarveien 77

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lars-Erik Niklasson Radarveien 77

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ahmed Al-Dlaymi Radarveien 59

D. Som valgkomité foreslås:

Einar Bruu Radarveien 65

Cathrine Dølving Radarveien 73

Ann Marika Lindstrøm Radarveien 36

Oslo, 20.04.2023

I valgkomiteen for Knausen Borettslag

Einar Bruu

Cathrine Dølving

Ann Marika Lindstrøm



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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 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 Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Ved ønske om plass, ta kontakt med OBOS, telefon 23 16 51 07, e-post oef@obos.no

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via e-post: 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. Ved bevegelige helligdager flyttes tidspunktet til første påfølgende virkedag.

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 nyttårsaftnen. 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 2 000 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 brit_eriksen@outlook.com

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.

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.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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

Bredbånd / Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Montert nye LED-lamper i fellesareal
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 fibernet.
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: <ul style="list-style-type: none">• Etablering av nytt Energioppfølgingsystem (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

E-post: oeif@obos.no

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