



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 488 959	19 572 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 488 959</b>	<b>19 572 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		408 258	420 019
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		288 039	211 875
Annen driftskostnad		57 536 788	18 451 444
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 233 085</b>	<b>19 083 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-38 744 126</b>	<b>489 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		146 749	140 813
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>146 749</b>	<b>140 813</b>
Annen finanskostnad		962 039	888 284
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>962 039</b>	<b>888 284</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-815 289</b>	<b>-747 471</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 559 415	-258 158
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 018 460	51 018 460
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 167 524	1 455 564
Sum varige driftsmidler		52 185 984	52 474 024
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 185 984	52 474 024
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		300 826	1 425 822
Sum fordringer		300 826	1 425 822
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 336 576	1 524 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 336 576	1 524 930
Sum omløpsmidler		2 637 402	2 950 752
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 823 387</b>	<b>55 424 776</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital			13 229 578
Udekket tap		26 329 837	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-26 329 837</b>	<b>13 229 578</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-26 296 437</b>	<b>13 262 978</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		74 440 919	36 189 887
Øvrig langsiktig gjeld		2 783 850	2 779 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 224 769</b>	<b>38 969 237</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 224 769</b>	<b>38 969 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 102	5 453
Leverandørgjeld		3 873 652	3 167 263
Skyldige offentlige avgifter		7 622	14 624
Annen kortsiktig gjeld		7 679	5 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 895 055</b>	<b>3 192 560</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 119 824</b>	<b>42 161 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 823 387</b>	<b>55 424 776</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421109

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 488 959	19 572 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 488 959</b>	<b>19 572 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		408 258	420 019
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		288 039	211 875
Annen driftskostnad		57 536 788	18 451 444
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 233 085</b>	<b>19 083 337</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-38 744 126</b>	<b>489 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		146 749	140 813
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>146 749</b>	<b>140 813</b>
Annen finanskostnad		962 039	888 284
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>962 039</b>	<b>888 284</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-815 289</b>	<b>-747 471</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 559 415	-258 158
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### 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 1 167 524 1 455 564  
Sum varige driftsmidler 52 185 984 52 474 024

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 52 185 984 52 474 024

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 300 826 1 425 822  
Sum fordringer 300 826 1 425 822

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 336 576 1 524 930  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 336 576 1 524 930

Sum omløpsmidler 2 637 402 2 950 752

**SUM EIENDELER** 54 823 387 55 424 776

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 33 400 33 400  
Sum innskutt egenkapital 33 400 33 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		13 229 578
Udekket tap	26 329 837	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-26 329 837</b>	<b>13 229 578</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-26 296 437</b>	<b>13 262 978</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 440 919	36 189 887
Øvrig langsiktig gjeld	2 783 850	2 779 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>77 224 769</b>	<b>38 969 237</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>77 224 769</b>	<b>38 969 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 102	5 453
Leverandørgjeld	3 873 652	3 167 263
Skyldige offentlige avgifter	7 622	14 624
Annen kortsiktig gjeld	7 679	5 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 895 055</b>	<b>3 192 560</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>81 119 824</b>	<b>42 161 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>54 823 387</b>	<b>55 424 776</b>



Organisasjonsnr: 947 963 430  
Knausen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021



Det ordinære årsmøte i Knausen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren. Alle vil motta innkallingen i papir, de som har samtykket til digital kommunikasjon mottar også innkallingen på e-post. Alle vil motta en SMS med lenke til møtet.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 2. juni 2021 klokken 09.00 på morgenen
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 8. juni 2021 klokken 09.00 på morgenen

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
  - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummeret
  - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no), så registrerer vi det.
  - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme. Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no



Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Hvem kan stemme

- Det er kun én stemme pr. andel. Det er mulig å stemme flere ganger i digital løsning, den siste stemmen vil være den som teller.



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Knausen Borettslag åpnes onsdag 2. juni 2021.  
Møtet gjennomføres digitalt, men det er også mulig å stemme analogt.  
Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og  
årsregnskap.**

---

Til behandling foreligger:

Til behandling foreligger:

**1. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

**2. Valg av protokollvitner**

Det foreslås å velge to eiere til å signere protokollen. Alexander Bareid Østby og Knut Magnus Rygh har sagt seg villige og foreslås valgt.

**3. Årsrapport og årsregnskap for 2020**

**a. Årsrapport og årsregnskap for 2020**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent.

**b. Overføring av årets resultat**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen

Det stemmes over a. og b. samlet.

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen foreslås godkjent.

**4. Fastsettelse av honorar til styret**

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 370 000.

Det er det samme som i fjor.

**5. Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie  
(forslagsstiller styret)**

– se side 24.

**Valg**

– se valgkomiteens innstilling på side 25.

**6. Valg av tillitsvalgte**

**Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**Valg av 1 varamedlem for 1 år**

**7. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

**8. Valg av valgkomité for 1 år**

Oslo, 27. april 2021

Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/

Bjørn Ragnar Strand /s/

Brit Elisabeth Eriksen /s/

Guttorm Kvalsvik /s/

Elena Oliver /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Glenn Guzman	Radarveien 42
Nestleder	Bjørn Ragnar Strand	Radarveien 56
Styremedlem	Brit Elisabeth Eriksen	Radarveien 55
Styremedlem	Guttorm Kvalsvik	Radarveien 67
Styremedlem	Elena Oliver	Radarveien 58
Varamedlem	Camilla Nymoen	Radarveien 48

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Deleger	Bjørn Ragnar Strand	Radarveien 56
Varadelegert	Brit Elisabeth Eriksen	Radarveien 55

#### Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Knausen Borettslag

Borettslaget består av 334 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Knausen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947963430, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Radarveien 25-77, 34-74

Gårds- og bruksnummer :  
159            158

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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



## Forretningsførsel og revisjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 19 488 959. Dette er omtrent som budsjettert.

Andre inntekter består av vaskeriinntekter og ladestrøm til og med 30. juni 2020.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 58 233 085.

Dette er kr 1 064 915 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettert til 1) «Energi/fyring» og 2) «Konsulentonorar». Under posten 3) «Drift og vedlikehold» er det brukt mer enn budsjettert. Øvrige kostnadsposter er omtrent som budsjettert.

Avvikene skyldes:

- 1) Relativt lave energipriser og en mild vinter
- 2) Behovet for å benytte konsulenter ble ikke så stort som antatt
- 3) Arbeidet med rehabilitering av våtrommene ligger noe foran planen som budsjettet ble estimert ut fra. Det er brukt noe mer enn budsjettert til elektroarbeid og oppgradering av utvendig anlegg.

## Finansinntekter / Finanskostnader

Finansinntektene ligger kr 141 749 over budsjettert. Det skyldes at det ikke budsjetteres med utbytte fra Gjensidige. Utbytte er utbetalt med kr 143 285. Finanskostnadene ligger kr 537 961 under budsjettert grunnet lav rente.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 39 559 416 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

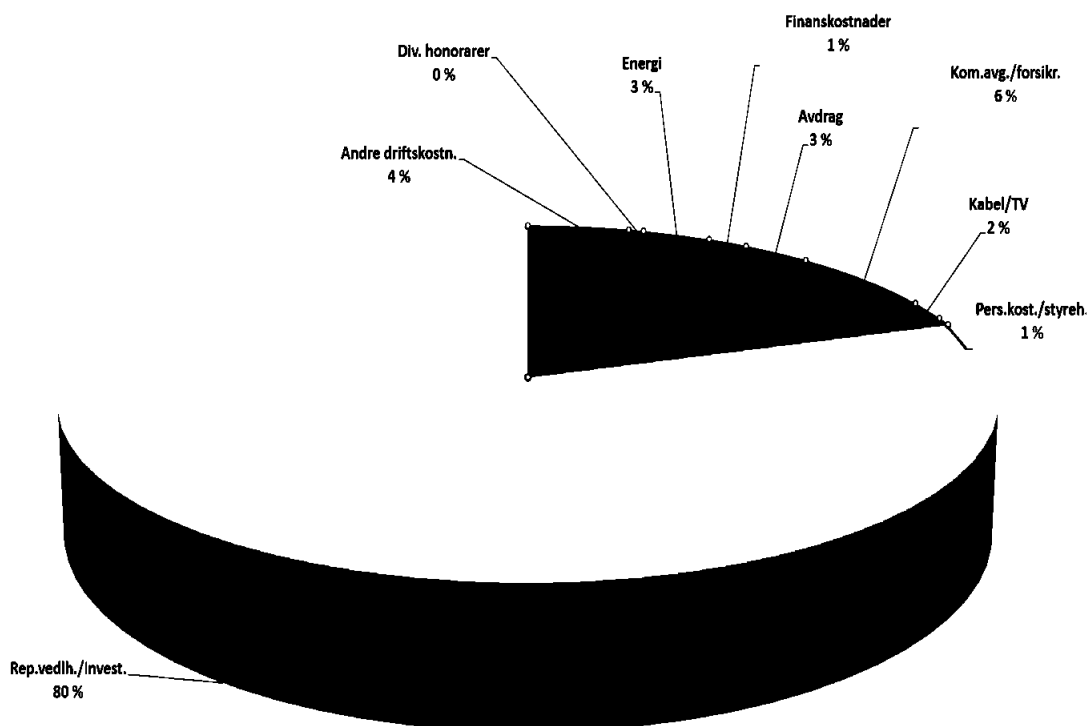
## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 minus kr 1 257 653 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer et uttak av innvilget lån til våtomsrehabiliteringen på kr 31 000 000. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Styret tar ut delutbetalinger av innvilget lån til våtomsrehabiliteringen på et så sent tidspunkt som mulig for å minimere rentekostnadene. Timingen av lånuttak vil påvirke de disponible midlene og de vil derfor kunne fremstå som negativ i kortere perioder.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 33 235 000 til større vedlikehold som omfatter slutføring av våtomsrehabiliteringen, nytt porttelefonanlegg/nøkkelsystem, oppussing av oppganger, oppgradering av utearealer og anlegging av 6 nye el-bilplasser. Budsjettet er basert på et grovt estimat da det ikke er innhentet pristilbud/anbud enda.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med noe høyere energikostnader enn det som var beregnet for hele 2020 fordi vi har hatt høye energipriser vinteren og våren 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca 8,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knausen Borettslag.

### **Lån**

Knausen Borettslag har to lån i OBOS-Banken med flytende rente 1,5 % nominell.

I forbindelse med våtromsrehabiliteringen ble det innvilget en låneramme på 80 millioner, det tas ut etter hvert som borettslaget har behov for midler.

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

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### **Forretningsførerhonorar**

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 285 895, en økning med 2,5 % sammenlignet med fjoråret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### **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 2021.

Styret mener at felleskostnadene per i dag ligger på et nivå som er godt tilpasset borettslagets ordinære driftskostnader.

I forprosjektet til våtromsprosjektet var det estimert en økning av felleskostnadene med ca 25 % fra 1.7.2018. Økningen ble iverksatt med 25 % fra 1.1.2019. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.

Driften i 2021 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre prosjektene uten å ta ut 31 millioner av lånerammen som er innvilget til våtromsrehabiliteringen. Det tas ut av lånerammen etter hvert som borettslaget har behov for midler.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Knausen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Knausen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-241 808</b>	<b>1 936 155</b>	<b>-241 808</b>	<b>-1 257 653</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-39 559 415	-258 158	-41 312 000	-26 674 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	288 039	211 875	300 000	300 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-761 638	0	0
Reduksjon annen langsiktig gjeld		0	-2 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		4 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	39 900 000	0	44 000 000	31 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 648 968	-1 405 159	-1 620 000	-1 740 000
Korreksjon mot EK, tidligere år			37 117	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 015 844</b>	<b>-2 177 963</b>	<b>1 368 000</b>	<b>2 886 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1</b>	<b>-1 257 653</b>	<b>-241 808</b>	<b>1 126 192</b>	<b>1 628 347</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 637 402	2 950 752		
Kortsiktig gjeld		-3 895 055	-3 192 560		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1</b>	<b>-1 257 653</b>	<b>-241 808</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 420 021	19 422 221	19 420 000	19 400 000
Andre anlegg	10	32 150	37 500	30 000	30 000
Andre inntekter	3	36 788	112 929	31 000	74 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>19 488 959</b>	<b>19 572 650</b>	<b>19 481 000</b>	<b>19 504 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 258	-60 019	-54 000	-54 000
Styrehonorar	5	-370 000	-360 000	-370 000	-370 000
Avskrivninger	17	-288 039	-211 875	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	-11 500	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-278 920	-273 455	-279 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-72 138	-179 269	-400 000	-300 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8	-48 751 061	-8 992 885	-48 400 000	-33 235 000
Forsikringer		-1 100 694	-1 044 900	-1 100 000	-1 192 000
Kommunale avgifter	9	-2 455 429	-2 262 995	-2 463 000	-2 491 000
Andre anlegg	10	-49 539	-86 373	-30 000	-30 000
Energi/fyring	11	-1 650 879	-2 507 802	-2 700 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 012 839	-993 181	-1 023 000	-1 045 000
Andre driftskostnader	12	-2 086 739	-2 032 284	-2 100 000	-2 200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-58 233 085</b>	<b>-19 083 337</b>	<b>-59 298 000</b>	<b>-44 583 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-38 744 126</b>	<b>489 313</b>	<b>-39 817 000</b>	<b>-25 079 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	146 749	140 813	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-962 039	-888 284	-1 500 000	-1 600 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-815 289</b>	<b>-747 471</b>	<b>-1 495 000</b>	<b>-1 595 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-39 559 415</b>	<b>-258 158</b>	<b>-41 312 000</b>	<b>-26 674 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-13 229 578	-258 158		
Udekket tap		-26 329 837	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	49 281 100	49 281 100
Tomt		1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	17	1 167 525	1 455 564
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 185 985</b>	<b>52 474 024</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		257 863	1 368 066
Andre kortsiktige fordringer	18	42 963	57 756
Driftskonto OBOS-banken		2 320 049	1 468 325
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 388	9 562
Sparekonto OBOS-banken		1 633	785
Innestående i andre banker		10 506	46 258
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 637 402</b>	<b>2 950 752</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 823 387</b>	<b>55 424 776</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Opptjent egenkapital		0	13 229 578
Udekket tap	19	-26 329 837	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 296 437</b>	<b>13 262 978</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	74 440 919	36 189 887
Borettsinnskudd	21	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	22	198 650	194 150
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>77 224 769</b>	<b>38 969 237</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 873 652	3 167 263
Skyldige offentlige avgifter	23	7 622	14 624
Påløpte renter		6 102	5 453
Annen kortsiktig gjeld	24	7 679	5 220
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 895 055</b>	<b>3 192 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 823 387</b>	<b>55 424 776</b>



13

Knausen Borettslag

Pantstillelse	25	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27. april 2021

Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/

Bjørn Ragnar Strand /s/

Brit Elisabeth Eriksen /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr -1 257 653. Borettslaget hadde store utestående fakturaer i forbindelse med rehabilitering av rør og våtrom mottatt i desember med forfall i januar som medførte at de disponible midlene ble negative. De negative disponible midlene pr. 31.12.2020 dekkes med lånerammen som borettslaget allerede har fått innvilget. Styret tar ut delutbetalinger av lånet på et så sent tidspunkt som mulig for å minimere rentekostnadene. Timingen av lånuttak har påvirket de disponible midlene og de vil derfor kunne fremstå som negativ i kortere perioder.

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

Felleskostnader	18 428 160
Trappevask	482 400
Garasje	305 760
Leie	144 000
Parkering	70 200
Forretningslokale	57 200
Eiendomsskatt	2 868
Overført eiendomsskattskonto 7720	-2 868
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 487 720</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-55 344
Parkering	-115
Garasje	-7 200
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 420 021</b>

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

Automatpenger	18 210
Kreditering tilknyttet ladeanlegg for ladbare biler fra Movel AS	18 578
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>36 788</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-3 151
Naturalytelser speilkonto	3 151
Arbeidsgiveravgift	-52 170
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	15 009
Yrkesskadeforsikring	-1 097
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 258</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 370 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og møtemat for kr 5 982, jf. noten om andre driftskostnader. Styremedlemmer i byggekomiteèn har mottatt honorar på kr 33 900 i 2020.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-12 131
OBOS Prosjekt AS	-40 839
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 180
Prosjekt enøkiltak Evotek AS	-11 988
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-72 138</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-2 728 000
Rydd og vask AS: Desinfiseringsarbeider	-8 000
Intern prosjektledelse: Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt AS	-180 000
Byggstyrets lønningsomkostninger ved prosjektet	-44 538
OBOS Eiendomsforvaltning AS: Rehabiliteringsregnskap	-6 300
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	-41 789 894
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer : Sans Bygg AS	-967 648

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -45 724 379**

Drift/vedlikehold bygninger	-597 610
Drift/vedlikehold VVS	-35 595
Drift/vedlikehold elektro	-395 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-444 715
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-212 100
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 138 714
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 788
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-69 514
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 260
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 625
Kostnader leiligheter, lokaler	-29 949
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-933

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -48 751 061**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 652 270
Renovasjonsavgift	-803 159
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 455 429</b>

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

Leieinntekter	32 150
<b>SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG</b>	<b>32 150</b>

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Lønninger	-25 940
Administrasjon	-6 300
Andre driftskostnader	-79
Diverse utstyr	-14 825
Rekvisita	-2 395
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-49 539</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 329 449
Strøm el.bereder	-321 430
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 650 879</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-82 705
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 045
Diverse leiekostnader/leasing	-7 966
Verktøy og redskaper	-3 278
Driftsmateriell	-1 652
Lyspærer og sikringer	-1 089
Vaktmestertjenester	-1 287 104
Renhold ved firmaer	-528 838
Andre fremmede tjenester	-83 800
Kontor- og datarekvisita	-3 332
Trykksaker	-4 753
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 982
Andre kontorkostnader	-3 842
Telefon/bredbånd	-3 151
Telefon, annet	-32 579
Porto	-4 870
Bank- og kortgebyr	-3 153
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 086 739</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 058
Renter bank	5
Kundeutbytte fra Gjensidige	143 285
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>146 749</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-644 039
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-164 963
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-152 934
Renter på leverandørgjeld	-103
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-962 039</b>

**NOTE: 15****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: 16****REHABILITERING**

	2019	2020	SUM
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	1 225 000	2 728 000	3 953 000
Byggestyrets lønningsomkostninger ved prosjektet	9300	44538	53 838
Rydd og vask AS: Desinfiseringsarbeider	0	8 000	8 000
Intern prosjektledelse: Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt	0	180 000	180 000
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	12 300	6 300	18 600
Bygningsgebyr	287 780	0	287 780
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	1 560 938	41 789 893	43 350 831
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer : Sans Bygg AS	0	967 648	967 648
<b>Kostnadsføring prosjekt</b>	<b>-3 095 318</b>	<b>-45 724 379</b>	<b>-48 819 697</b>

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker		
Tilgang 2008		
Kostpris	37 181	
Avskrevet tidligere	-37 180	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	635 625	
Avskrevet tidligere	-282 500	
Avskrevet i år	-211 875	141 250
Grill (Uteanlegg)		
Tilgang 2019	761 638	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-76 164	685 474
Garasjeanlegg ( avskrives ikke )		
Tilgang 1991	165 300	165 300
Garasjeanlegg ( avskrives ikke )		
Kostpris	175 500	175 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 167 525</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-288 039</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt ladestrøm august-desember 2019	42 963
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>42 963</b>

**NOTE: 19****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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-37 595 048
Nedbetalt tidligere	1 405 160
Nedbetalt i år	1 648 968
	-34 540 919

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2020	-39 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-39 900 000

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-74 440 919**

---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03- 2022	Første avdrag er 30/03-2022
458, 473, 490		1 850
102, 104, 106		2 100
108, 110, 114, 116, 118, 119		2 150
121, 122, 123, 124, 146, 148		2 150
150, 152, 221, 222, 223, 224		2 150
321, 322, 323, 324		2 150
154, 156, 160, 162, 165, 166		2 250
167, 168, 169, 170, 171, 174		2 250
176, 192, 193, 266, 268, 270		2 250



<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS Boligkreditt Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03- 2022</b>	<b>Første avdrag er 30/03-2022</b>
393, 466, 468, 470, 492, 493		2 250
158, 163, 178, 180, 181, 184		2 300
186, 188, 189, 191, 194, 280		2 300
281, 291, 294, 380, 381, 391		2 300
394, 472, 491, 494		2 300
179, 182, 279, 282, 379, 382		2 350
103, 105		2 550
112, 126, 127, 128, 130, 131		2 600
132, 133, 134, 135, 136, 137		2 600
139, 140, 141, 142, 143, 145		2 600
147, 149, 151, 202, 203, 204		2 600
205, 206, 213, 226, 227, 228		2 600
230, 231, 232, 233, 234, 235		2 600
236, 237, 239, 240, 241, 242		2 600
243, 245, 246, 247, 248, 249		2 600
250, 251, 252, 301, 302, 303		2 600
304, 305, 306, 326, 327, 328		2 600
330, 331, 332, 333, 334, 335		2 600
336, 337, 339, 340, 341, 342		2 600
343, 345, 346, 347, 348, 349		2 600
350, 351, 352, 425, 426, 427		2 600
428, 429, 430, 431, 432, 433		2 600
434, 435, 436, 437, 438, 439		2 600
440, 441, 442, 443, 444, 447		2 600
448, 449, 450, 451, 452		2 600
107, 109, 111, 113, 115, 117		2 650
120, 207, 208, 209, 210, 211		2 650
214, 215, 216, 217, 218, 219		2 650
220, 267, 269, 271, 307, 308		2 650
309, 310, 311, 312, 313, 314		2 650
315, 316, 317, 318, 319, 320		2 650
367, 369, 371, 467, 469, 471		2 650
265, 365, 465		2 700
155, 157, 161, 164, 172, 175		2 800
177, 185, 187, 254, 255, 256		2 800
257, 260, 261, 262, 263, 272		2 800
274, 275, 276, 277, 284, 285		2 800
286, 287, 288, 289, 354, 355		2 800
356, 357, 360, 361, 362, 363		2 800
372, 374, 375, 376, 377, 384		2 800
385, 386, 387, 388, 389, 460		2 800
461, 462, 463, 484, 485, 486		2 800
487, 488		2 800



Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03- 2022	Første avdrag er 30/03-2022
153, 173, 183, 190, 253, 258		2 850
264, 273, 278, 283, 290, 353		2 850
358, 364, 373, 378, 383, 390		2 850
459, 464, 483		2 850
101, 201		3 100
125, 129, 138, 144, 212, 225		3 150
229, 238, 244, 325, 329, 338		3 150
344		3 150
159, 259, 359		3 300
<b>NOTE: 21</b>		
<b>BORETTSINNSKUDD</b>		
Opprinnelig 1961		-2 577 000
Øket 1994		-8 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 585 200</b>
<b>NOTE: 22</b>		
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		
Depositum garasjer		-189 650
Depositum parkeringsplasser		-6 000
Depositum lokaler		-3 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-198 650</b>
<b>NOTE: 23</b>		
<b>SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		
Forskuddstrekk		-4 388
Skyldig arbeidsgiveravgift		-3 234
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-7 622</b>
<b>NOTE: 24</b>		
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		
Feriepenger		-7 679
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-7 679</b>



**NOTE: 25**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 585 200
Pantelån	74 440 919
<b>TOTALT</b>	<b>77 026 119</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

**Sak 5****Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (forslagsstiller styret)**

---

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

**Forslag til vedtak:**

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

To tredjedels flertall (67 %).



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

*Styreleder er ikke på valg.*

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Knut Magnus Rygh      Radarveien 58  
Brit Elisabeth Eriksen      Radarveien 55

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Guttorm Kvalsvik      Radarveien 67  
Elena Oliver      Radarveien 58

**Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Camilla Nymoen      Radarveien 48

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Lars Erik Niklasson      Radarveien 77

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

Knut Magnus Rygh      Radarveien 58

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

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

I valgkomiteen for Knausen Borettslag

Einar Bruu  
Cathrine Dølving  
Marika Lindstrøm

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Styrets sammensetning

Glenn Guzman sitter som styreleder og etter generalforsamlingen ble Bjørn Ragnar Strand konstituert til nestleder.

### Korona-situasjonen

Siden mars 2020 har samfunnet vært preget av pandemien og myndighetenes tiltak og restriksjoner for å stoppe en ukontrollert spredning av korona-viruset. I Oslo har tiltaksbyrden vært forholdsvis stor gjennom lange perioder. Likevel har heldigvis driften i Knausen vært berørt i relativt liten grad utover enkle smittevernstiltak.

Bortsett fra et par unntak har alle leverandører vært i stand til å levere tjenester tilnærmet normalt gjennom perioden på en måte som har ivare tatt smittevernhensyn. Oppfølgingstiden har ved enkelte tilfeller vært noen lenger enn normalen, men uten at det har fått merkbare driftsmessige negative konsekvenser.

Det har naturligvis ikke vært ideelt at rør- og badersprosjektet ble gjennomført midt under en pandemi og styret har full forståelse for at dette har ført med seg noen ekstra utfordringer for beboerne. Likevel ble prosjektet utført som planlagt i henhold til fremdriftsplanen. Entreprenøren Sans Bygg AS utarbeidet rutiner underveis som tilfredstilte myndighetenes krav til smittevern og som sørget for at prosjektarbeidet kunne fortsette i henhold til myndighetenes regelverk.

Så lenge ikke myndighetenes regelverk stoppet prosjektet var det heller ikke aktuelt for Knausen og egenhendig sette prosjektet i bero. Dette ville ført til enorme tap estimert til cirka kr 1 mill per uke. Videre ville dette ført til en betydelig usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektet og med de ulempene dette hadde ført med seg for beboerne. Fokuset til styret ble dermed rettet mot smittevern og tilrettelegging for beboere med spesielle behov.

### Vedlikeholdsplan

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

I 2017 utførte OBOS prosjekt en omfattende tilstandsvurdering av bygningsmassen som resulterte i en tilstands- og tiltaksrapport. Som forventet var det vann og avløpsrør som ble trukket frem og som utgjorde en stor del av de estimerte vedlikeholdskostnadene de nærmeste årene (ref. pkt. vedr. rør og bad). Utover dette var hovedkonklusjonen at bygningsmassen bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold, og at tilstanden er god i forhold til alder med behov for moderate påkostninger de kommende år. Styret planlegger å gjennomføre en ny tilstandsvurdering cirka 2022.

### Rør og bad

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

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

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

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

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

Prosjektarbeidet har i hovedsak pågått i perioden fra november 2019 til april 2021. Etter forberedelser i fellesanlegget i 2019, startet produksjonen av bad den 6. januar 2020 og pågikk i cirka 15 måneder frem til april 2021. Til tross for tidvis store utfordringer knyttet til pandemien, har arbeidet i all hovedsak blitt utført i henhold til fremdriftsplanen.

Overtakelsen ble gjennomført den 30.april 2021 og som betyr at garantiperioden begynner å løpe fra og med denne dato og fem år frem i tid for alle bad uavhengig av dato for ferdigstillelse for det enkelte bad. Alle bad/rør var på dette tidspunkt ferdig produsert, men prosjekt er likevel ikke helt i mål før cirka midten av juni 2021.

Prosjektregnskapet er ikke klart per dato dette er skrevet, men prosjektkostnaden vil etter alt å dømme lande på rundt kr 200 000 per bad. Dette inkluderer alle vann- og avløpsrør i fellesarealer og herunder rørføringer fra varmesentralene og frem til alle leiligheter. Kostnaden lander betydelig under den vedtatte budsjettammen (ref. ekstraordinær generalforsamling den 4.april 2018).

OBOS Prosjekt og Sans Bygg kan melde om at prosjektet satt seg usedvanlig raskt og at det har vært relativt lite problemer underveis. Særlig i lys av at prosjektet har vært

pågående under korona-pandemien, og med de utfordringene dette har gitt, har prosjektgjennomføringen gått stort sett meget bra. Dette tilskrives blant annet blokkenes og badenes like utforming, og ikke minst positive beboere.

På grunnlag av tilbakemeldinger som er mottatt og en relativt liten saksmengde i byggemøter har de fleste beboerne tilsynelatende opplevd en god prosess. Styret oppfatter at de feilene som har oppstått stort sett har blitt håndtert raskt og smidig av OBOS Prosjekt og Sans Bygg. Majoriteten av uregelmessigheter som har oppstått er 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 av Sans Bygg, men har blitt raskt fulgt opp i ettertid. Styret ønsker å beklage til beboerne som dette gjelder.

### **Varmeanlegget og energibruk**

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

I 2011-2013 ble varmeanlegget i Knausen oppgradert i det som er et av de større prosjektene i boligselskapets historie, og som gjerne blir omtalt som enøk-prosjektet. Det ble gjort store investeringer som ga et stort vedlikeholdsmessig løft, samtidig som ny teknologi ble implementert. Enøk-prosjektet har gitt et langt mer energieffektivt varmeanlegg enn tidligere, og som faktisk er selvforsynt med energi til oppvarming opptil flere måneder i året. Hovedsentralen som tidligere sto for hoveddelen av varmeproduksjonen i vinterhalvåret, brukes i dag i første rekke som supplement på kaldere dager.

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

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

Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Til sammenlikning blir mange leiligheter i nærområdet typisk merket med en rød F eller rød G.

Styret har en oppfatning at en god energiprofil ikke bare har en følelsesmessig verdi for Knausens beboere, men også i økende grad vil ha en positiv innvirkning på markedsverdien av leilighetene i fremtiden. I en tid der samfunnet og boligkjøpere stadig blir mer miljøbevisste, øker også fokuset og forståelsen av energimerkingen 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. Følgelig vurderer styret fortløpende tiltak og prosjekter

som kan bidra med å gjøre Knausen mer energieffektivt eller øke bruken av fornybare energikilder. Nye prosjekter og tiltak blir imidlertid alltid vurdert fra et økonomisk perspektiv. Styret erfarer at den teknologiske utviklingen stadig endrer forutsetningene og kan gi nye interessante muligheter.

#### **Porttelefonlegg og nøkkelfritt system**

Etttersom det er vanskelig å oppdrive reservedeler og ingen leverandører ønsker å tilby en serviceavtale må porttelefonlegget byttes ut i sin helhet. Av praktiske og økonomiske grunner vil det i denne sammenheng være naturlig å bytte ut låssystemet til ett fremtidsrettet nøkkelfritt rfid-basert system.

Utskiftningen av porttelefonlegget og innføringen av et nøkkelfritt system er planlagt i løpet av høsten 2021.

#### **Utearealer**

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

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

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

I tiden fremover ønsker styret å fortsette arbeidet med å oppgradere de delene av uteområdene som fortsatt har preg av alder og slitasje. I den forbindelse vil blant annet belegningsstein/kantstein, sykkelparkeringer og nedgravde avfallssystemer være en del av vurderingen. Villvin Landskap Landskapsarkitekter er engasjert til å utarbeide forslag til helhetlige og gode løsninger.

#### **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 såkalt laststyring, som betyr at alle plasser leverer full effekt til enhver tid.

For å kunne lade må det brukes en ladebrikke som knyttes til ett abonnement som kan bestilles ved bruk av skjema som kan hentes på [www.knausen.no](http://www.knausen.no) eller i styrets kontortid.

Prisen er satt til kr 1,20 per kWt. Satsen blir beregnet etter «bruker-betaler» prinsippet for å unngå kryss-subsidiering, og innbefatter driftskostnader, strøm/nettleie og investeringskostnader. Satsen justeres årlig, der målet altså ikke er å generere overskudd, men å sørge for at brukerne dekker alle kostnadene over tid.

Til tross for at pandemien har lagt en liten demper på transportbehovet har økningen i kjøp av kWt vært på cirka 21% i 2020 sammenliknet med 2019. For tiden opprettes det flere nye abonnement hver måned og det er åpenbart at ladebehovet er sterkt økende. Ladeplassene blir oftere fullt utnyttet og det er rimelig å anta at denne tendensen vil øke ytterligere etter pandemien. Styret planlegger derfor å etablere flere oppstillingsplasser med ladeuttak i tilknytning til ladelanlegget i Radarveien 69 som er klargjort for utvidelser. Oppstillingsplassene vil etter alt å dømme anlegges i området ved p-plassen ved Knausen barnehage.

Styret har satt i gang arbeidet med å utrede en tilrettelegging av lading på utleide oppstillingsplasser og garasjeplasser.

#### **Internt teknisk fibernett – fjerning av gamle kabler**

Det har blitt bygget et såkalt internt teknisk fibernettverk i Knausen som utelukkende blir brukt til tekniske installasjoner. Dette betyr at tekniske installasjoner ikke blir avhengig av dataoverføring over internett og som gir høy stabilitet og sikkerhet. Videre gir nettverket muligheter til å velge gode brukervennlige løsninger i fremtiden som for eksempel kontantfri betaling i vaskeriene og felles brannvarslingssystemer.

Det nye tekniske nettverket gjorde de gamle analog-kablene i fellesarealene og i luftstrekke mellom blokkene overflødige. I løpet av 2020 og 2021 har disse kablene sammen med utgåtte koaksialkabler (Telia/Get) og tilhørende installasjoner blitt fjernet.

#### **Fibernet - bredbånd og tv**

Knausen har en avtale med Telia om leveranse av bredbånd og tv-tjenester. Avtalen innbefatter kollektiv leveranse av tjenester som gir beboerne tilgang til bredbånd med basishastighet 10/10 Mbps, 12 faste tv-kanaler og 30 poeng til valg av inntil 30 kanaler. Videre gir avtalen beboerne tilgang til bredbånd med symmetriske opp- og nedlastningshastigheter til sterkt reduserte priser: Bredbånd 100/100 Mbps til kr 239 (ord.pris 569), Bredbånd 250/250 Mbps til kr 339 (ord.pris 669), Bredbånd 500/500 Mbps til kr 359 (ord.pris 739), Bredbånd 750/750 Mbps til kr 410 (ord.pris 799) og Bredbånd 1000/1000 Mbps til kr 760 (ord.pris 999).

Bredbånd og tv-tjenestene i Knausen leveres over fibernet via hjemmesentral i hver leilighet. Det gamle koaksialnettet er koblet ut og gamle koaksialkabler i leilighetene med tilhørende installasjoner kan trygt fjernes.

#### **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.

#### **Trappevask – ny leverandør**

Økonomiske Løsninger AS utfører vask av trapperom og vaskerier i Knausen.

Det ble gjennomført en anbudsrunde i 2019 med en kravspesifikasjon som omfattet flere vaskepunkter enn tidligere. Etter en helhetsvurdering av syv leverandører ble Økonomiske Løsninger AS valgt som ny leverandør av vasktjenester i Knausen. Styret oppfatter selskapet som en seriøs og god leverandør, og er fornøyd med arbeidet som utføres.

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

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

#### **Økonomi**

Knausen Borettslag har en solid økonomi.

Det er ikke planlagt noen økning i felleskostnadene i 2021. Styret mener at felleskostnadene per i dag ligger på ett nivå som sikrer god og forsvarlig drift over tid. I denne vurderingen er det også tatt høyde for finansieringskostnader knyttet til igangsatte prosjekter og herunder rør- og badersprosjektet.

Totalt kostnadene i rør- og badersprosjektet vil lande vesentlig lavere enn den vedtatte budsjetttrammen (ref. ekstraordinær generalforsamlingen 14.juni 2018).

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

#### **Planer for fremtiden**

- Nytt porttelefonanlegg og nøkkelfritt system.
- Rehabilitering trapperom.
- Etablering av sykkelparkeringer.
- Rehabilitering belegningsstein/kanstein.
- Nye ladeplasser for el-motorvogn.
- Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser.
- Maling av balkongfasader og vinduer.
- Nedgravd avfallssystem.
- Vurdering av fornybare energikilder.

#### **Styret**

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

For øvrig informasjon om styrets sammensetning og medlemmenes telefonnummer henviser vi til borettslagets hjemmeside [www.knausen.no](http://www.knausen.no)

Styret har fast kontortid den første mandagen i hver måned mellom klokken 18.30 og 19.00. Vær oppmerksom på forskyvning i forhold til høytidsdager.



## 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.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmester

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

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

## Renhold

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

## Parkering

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

## Nøkler/skilt

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

## Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene i Knausen borettslag ligger i Radarveien 35, 49, 67, 34, 46 og 64. Vasketiden er delt inn i 4-timers intervaller.

Mandag til fredag: 08.00-12.00, 12.00-16.00,  
16.00-19.00 (tørketid til 20.00) og  
19.00-22.00 (tørketid til 23.00).  
Lørdag: 08.00-11.00 (tørketid til 12.00),  
11.00-14.00 (tørketid til 15.00) og  
14.00-17.00 (tørketid til 18.00).

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

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

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

**Grendehuset i Radarveien 69**

Grendehuset i Radarveien 69 ble åpnet i desember 2013. Det er lokalene som tidligere har vært brukt til nærbutikk som har blitt pusset opp og som nå benyttes som utleielokaler for Knausen Borettslag. Det er plasser og utstyr til 40 personer, og lokalene kan leies alle dager hele året, bortsett fra 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 1 500 Ekstra dag kr 1 000

Alle priser er inklusiv vask av gulver og toaletter. Leien skal betales senest 14 dager før leie. I tillegg til leie skal det betales et depositum på kr 1 000 som tilbakebetales etter at lokalene er sjekket etter bruk om alt er i orden. Skader betales av leietaker. Forespørsel om leie kan sendes til [grendehuset@knausen.no](mailto:grendehuset@knausen.no)

**Forsikring**

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

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

EVOTEK har utarbeidet energiattester for alle blokkene i borettslaget. Informasjon finnes på [www.knausen.no](http://www.knausen.no)

**Kabel-TV**

Telia Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92405050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 – 2022	Våtromsrehabilitering I ekstraordinær generalforsamling avholdt 14. juni 2018 ble det fattet vedtak om utskifting av vann- og avløpsrør, rehabilitering av bad og utstyrspakke. Kostnad er stipulert til 101 millioner. Med et estimert lånebehov på 90 millioner, løpetid på 30 år og rente 2,5 %, var det i forprosjektet estimert en økning av felleskostnadene med ca 25 % fra 1.7.2018. Økningen er vedtatt iverksatt med 25 % fra 1.1.2019. Oppstart i produksjon i januar 2020, ferdigstillelse i løpet av en to års periode.
2019 - 2020	To nye lekeplasser og en ny grillplass I løpet av våren 2019 er det bygget to nye lekeplasser med nye sittegrupper i hver ende av Knausen og en ny grillplass ved siden av grendehuset. Utformingen av plassene er endret slik at de i større grad er tilpasset omgivelsene. Det er satt opp nye lekeapparater og lagt nye støtmatter som ivaretar sikkerheten til barna. Videre er området rundt plassene opparbeidet med et estetisk løft.
2019-2022	Utskifting ventilasjonsbatterier Borettslaget planlegger å bytte ut alle ventilasjonsbatterier over de neste 2-3 årene og tar de på driften. I 2019 byttes 3 stk. De vil erstatte de gamle som er ca 20 år gamle og vil gi bedre avtrekk i leilighetene og mye bedre energigjenvinning. Byttet ut ventilasjonsaggregat i R 40, R 42 og R 56 i 2019.
2018 2018	Oppgradering rundt Radarveien 69, etablering av ladeplasser Ombygging av fyringsanlegget, fjernet oljetanken Installert en ny el-kjele i hovedsentralen som er riktig dimensjonert i forhold til dagens behov i varmeanlegget. Med en ny elkjele var siste hinderet ryddet av veien slik at oljefyringsanlegget i sin helhet kunne fjernes. I april 2018 ble oljefyren reinstallert og oljetanken gravd ut. Tidlig mai 2018 ble alle gamle installasjoner i hovedsentralen demontert og kjørt til avfallshåndtering. Dermed etterlever Knausen ny lov som gjelder fra 2020.
2018	Nye rør mellom hovedsentralen i 69 og 67. De nye rørene gir betydelig lavere varmetap og redusert energiforbruk sammenlignet med de gamle rørene. Med utskifting av rørene ble det også byttet til nye ventiler i hovedsentralen, noe som gir bedre styring av varmeanlegget.
2017-2018	Nytt fibernett.
2015-2016	Ommuring av piper. Alle pipene ble revet og gjenoppbygget.
2013	Ferdigstillelse av grendehuset.
2011-2013	Oppgradering av varmeanlegget I ekstraordinær generalforsamling 17.02.2011 ble det vedtatt å oppgradere varmeanlegget med en investeringsramme på kr 17,5 millioner. Kostnadsrammen ble økt til kr 19,6 millioner i ordinær generalforsamling 24.05.2011. Kort oppsummert er følgende ombygging foretatt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Etablering av nytt Energioppfølgningssystem (EOS)</li><li>• Utskifting av radiatorer og trykkstyrte sirkulasjonspumper</li><li>• Boring av brønner for uthenting av jordvarme</li><li>• Oppgradering av Sentralt Driftskontrollanlegg (SD-anlegg)</li><li>• Bytte av varmpumper</li></ul>



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 varmtvannsbereidere 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 Renoveret 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.







## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes onsdag 2. juni 2021. Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er torsdag 8. juni 2021 klokken 09.00.

**Selskapsnummer:** 0159 **Selskapsnavn** Knausen Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Alexander Bareid Østby og Knut Magnus Rygh velges.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 samt forslag om overføring av årets resultat til egenkapitalen godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Forslag til vedtektsendring - bestemmelse som regulerer korttidsutleie (forslagsstiller styret)

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 2 år	Knut Magnus Rygh	
Styremedlem for 2 år	Brit Elisabeth Eriksen	
Varamedlem for 1 år	Camilla Nymoen	

**Valg av 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år**

Det skal velges 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert for 1 år	Lars Erik Niklasson	
Varadelegert for 1 år	Knut Magnus Rygh	

**Valg av valgkomité for 1 år**

Det skal velges en valgkomité for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem for 1 år	Einar Bruu	
Medlem for 1 år	Cathrine Dølving	
Medlem for 1 år	Marika Lindstrøm	

Skjemaet leveres/sendes til borettslagets postkasse, Radarveien 69, 1152 Oslo, innen torsdag 8. juni 2021 klokken 09.00, slik at din deltagelse blir registrert.