



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 142 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Knaggen Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 559 742	4 238 404
Sum inntekter		4 559 742	4 238 404
Kostnader			
Lønnskostnad		191 207	120 325
Annen driftskostnad		3 651 441	7 632 546
Sum kostnader		3 842 647	7 752 871
Driftsresultat		717 095	-3 514 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 694	3 540
Sum finansinntekter		10 694	3 540
Annen finanskostnad		495 596	285 663
Sum finanskostnader		495 596	285 663
Netto finans		-484 902	-282 123
Ordinært resultat før skattekostnad		232 193	-3 796 590
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 193	-3 796 590
Årsresultat		232 193	-3 796 590
Totalresultat		232 193	-3 796 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 193	-3 796 590
Sum overføringer og disponeringer		232 193	-3 796 590



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		19 708 931	19 708 931
Sum varige driftsmidler		19 708 931	19 708 931
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		79 731	
Sum finansielle anleggsmidler		79 731	0
Sum anleggsmidler		19 788 662	19 708 931
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 801	104 981
Sum fordringer		111 801	104 981
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 234 527	2 118 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 234 527	2 118 971
Sum omløpsmidler		2 346 328	2 223 952
SUM EIENDELER		22 134 990	21 932 883

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 000 942	2 768 749
Sum opptjent egenkapital		3 000 942	2 768 749
Sum egenkapital		3 008 342	2 776 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 398 936	17 804 259
Øvrig langsiktig gjeld		1 232 334	1 153 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 631 270	18 957 259
Sum langsiktig gjeld		18 631 270	18 957 259
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 956	1 854
Leverandørgjeld		177 459	63 002
Annen kortsiktig gjeld		313 963	134 618
Sum kortsiktig gjeld		495 378	199 474
Sum gjeld		19 126 648	19 156 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 134 990	21 932 883



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358836

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 142 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Knaggen Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 559 742	4 238 404
Sum inntekter		4 559 742	4 238 404
Kostnader			
Lønnskostnad		191 207	120 325
Annen driftskostnad		3 651 441	7 632 546
Sum kostnader		3 842 647	7 752 871
Driftsresultat		717 095	-3 514 467
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 694	3 540
Sum finansinntekter		10 694	3 540
Annen finanskostnad		495 596	285 663
Sum finanskostnader		495 596	285 663
Netto finans		-484 902	-282 123
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 193	-3 796 590
Årsresultat		232 193	-3 796 590
Totalresultat		232 193	-3 796 590
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 193	-3 796 590
Sum overføringer og disponeringer		232 193	-3 796 590



Annen egenkapital	3 000 942	2 768 749
Sum opptjent egenkapital	3 000 942	2 768 749
Sum egenkapital	3 008 342	2 776 149
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 398 936	17 804 259
Øvrig langsiktig gjeld	1 232 334	1 153 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 631 270	18 957 259
Sum langsiktig gjeld	18 631 270	18 957 259
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 956	1 854
Leverandørgjeld	177 459	63 002
Annen kortsiktig gjeld	313 963	134 618
Sum kortsiktig gjeld	495 378	199 474
Sum gjeld	19 126 648	19 156 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 134 990	21 932 883



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen 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

Knaggen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2023

Selskapsnummer: 4732





Velkommen til årsmøte i Knaggen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4732>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

Stemmeseddelen må legges i postkassen til styreleder innen 19. mars kl. 09:00, for at din deltakelse skal bli registrert. Eventuelt kan den leveres til OBOS v/Kirsten Aune innen samme frist.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godtgjørelse til styret
6. Andre honorarer
7. Kvalitet i styrearbeid, åpenhet og medvirkning for beboere
8. Kommunale avgifter
9. Fjernvarme
10. Vaskerilister
11. Fasadeendringer



12. Vedtektsendring § 8-1 Styret

13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Knaggen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Kirsten Aune er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Unn Torill Tveitane og Birgit Johnsrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4732 Knaggen borettslag.pdf

Sak 5

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets arbeid er avhengig av frivillighet. Styrehonoraret er en kompensasjon for tiden som legges ned av styremedlemmene i året som har gått.

Styrets innstilling

Styret foreslår å opprettholde fjorårets vedtak til styrehonorarer:

- Fast beløp iht ansvar: kr 35 000 (fordelt på styrets medlemmer).
- Møtegodtgjørelse: kr 500 pr møte.
- Saksarbeid: kr 200 pr. time.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til honorarer vedtas.



Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Honorar til tillitsvalgte i blokkene forslås satt til kr 4 000 pr. tillitsvalgt.

Sak 7

Kvalitet i styrearbeid, åpenhet og medvirkning for beboere

Forslag fremmet av:

Jon Harildstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Styret i Knaggen borettslag er lovpålagt å forholde seg til de til enhver tid gjeldende lover og regler for behandling av personopplysninger, krav til konfidensialitet og andre allment aksepterte hensyn til beboernes privatliv. Utover disse hensyn, vil styret kunne kunngjøre saker til drøfting og vedtak ved behov.

Forslag til vedtak

Forslag fra Jon Harildstad: GF ser kvalitet, åpenhet og medvirkning som vesentlig for Knaggen Brl og dets beboere. Derfor fremmes forslag om at innkalling til styremøter skal innehold sakliste og forslag til vedtak. Sakliste kunngjøres ved oppslag og på Vibbo. Referat fra styremøter omfatter vedtak og kunngjøres på samme måte.



Sak 8

Kommunale avgifter

Forslag fremmet av:

Jon Harildstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Blokkene har ulikt vannforbruk av flere årsaker, ikke minst på grunn av vaskeriet. Styret vil likevel jobbe med bevisstgjøring rundt ulike miljøtiltak i kommende periode, hvor vannforbruk er en viktig del.

Forslag til vedtak

Forslag fra Jon Harildstad: Det er varslet sterk økning i kommunale avgifter i Hamar. Vann og avløp forventes å øke med 26%. Knaggen brl har ikke individuelle vannmålere - vannforbruket er høgt, og det er store forskjeller blokkene i mellom. Styret vil aktivt gå inn for å få redusert vannforbruket og vil legge fram for beboerne plan for dette arbeidet med konkrete mål og tiltak.

Sak 9

Fjernvarme

Forslag fremmet av:

Jon Harildstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

GF ber styret og Obos gå i dialog med leverandør av fjernvarme for å oppheve tilknyttingen mellom fjernvarme- og el/gasspris. Fjernvarme lages ved brenning av restavfall, og produktkostnaden er den samme «i dag som i går». Det er altså ingen faktisk grunn til at fjernvarmeprisen er økt utenom ønsket om mer profitt.

Det gis ikke støtte til fjernvarme slik som til strøm.

Smarte beboere skruer nå av radiatorene, tar fram elovn og stikker stikkkontakten i støpselet. Og det var vel ikke meningen og gagnar ingen?



Styrets innstilling

Forslaget avvises

Styret i Knaggen Borettslag har ingen myndighet til å iverksette dialoger på dette nivået. Forslaget inneholder faktafeil vedrørende fastsettelse av prising på fjernvarme.

Forslag til vedtak

Forslag fra Jon Harildstad: GF ber styret og Obos gå i dialog med leverandør av fjernvarme for å oppheve tilknyttingen mellom fjernvarme- og el/gasspris.

Sak 10

Vaskerilister

Forslag fremmet av:

Viggo Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en behandling av hvordan vi skal skrive oss på for time i vaskeri på generalforsamlingen. Jeg mener det bør stemmes på om vi fortsatt skal ha dagens lister eller gå tilbake til tavla som har vært brukt i mange år. Jeg foreslår at vi går over til tavla igjen. Har vi skrevet oss på vasketime på tavla og vi ikke kan bruke den er det lett å stryke timen for å sette seg på ny time, det er ikke mulig på dagens lister. Har du skrevet på lista og stryker deg, er det ikke mulig for andre å skrive seg på den timen

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Styret har allerede tatt grep for å sikre at beboerne har tilstrekkelige alternativer for å både skrive seg på, samt stryke seg av, vaskerilistene. Saken anses derfor som løst.

Forslag til vedtak

Forslag fra Viggo Johansen: Vi går over til å bruke tavla igjen.



Sak 11

Fasadeendringer

Forslag fremmet av:

Unn Torill Tveitane

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å melde inn en sak til vurdering i styret i Knaggen borettslag;

Vi er flere beboere i første etasje i Fr. Harders gate 42 som alle ønsker å ha mulighet til å få satt inn en trapp fra veranda og ned på fellesareal.

Dette vil enkelt kunne lages som en reversibel løsning, og vil lett kunne fjernes uten spor dersom neste beboer ikke ønsker trapp. Det er ønskelig å lage en løsning med port med lås som gjør at man kan stenge tilgang til verandaen når beboer ikke er tilstede.

Alt av arbeid og utgifter tilfaller den enkelte boenhet som skal ha trapp, og vil ikke medføre noen økonomisk konsekvens for øvrige beboere. Jeg har fått skisse på tegnepapir, og oversender så du kan se. Kan få kopiert over på papir så det blir lettere å se tydelig, dersom det trengs?

Det er en enkel trapp som man kan sette opp i alle feltene på veranda. Styret kan kanskje ta stilling til om den skal tas ut på samme sted på de respektive verandaene, dersom det blir aktuelt?

Prisoverslag:

Trappevang med tre- fire trinn a ca 200,-

Bord til steg; ca 1,30 m bredde, to bord pr trinn = ca 7,8 m a 25,-/m.

Håndverker til å lage åpning i veranda blir litt opp til hvilken man velger. Timespris ca 800,- x 5-6 for å ta i litt.. Må skjære rekkverk og forsegle skarpe kanter, samt hengsle veggen som da blir en port for å kunne stenge verandaen.

Røft prisoverslag blir maks 10.000,- for ferdig trapp pr boenhet som ønsker dette. (Mest sannsynlig en hel del billigere, men bedre å ta i litt.)

(Under følger tekniske tegninger og sluttresultat)



Styrets innstilling

Forslaget avvises

Borettslagets husordensregler og vedtekter fastslår graden av tilpasning den enkelte beboer har rett til å gjøre. Styrets innstilling er at enhver tilpasning av den enkeltes fasader og fellesarealer er å regne som en endring av den verdien vi sammen forvalter, og at dispensasjoner av dette omfanget vil kunne bidra til en forringelse av eiendommens totale verdi, samt den enkelte eierandels verdi.

Videre plikter borettslaget å søke Hamar kommune om fasadeendringer av dette omfang.

Borettslagets husordensregler fastslår at "Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet av selve boligen. Utgifter til ytre vedlikehold dekkes gjennom fellesutgiftene.". Endringer av enkeltboligers fasadeutforming vil resultere i en potensiell utvidet vedlikeholdskostnad som må dekkes av fellesskapet i borettslaget.

Borettslagets vedtekter fastslår at:

4.3 Bygningmessige arbeider, (2): "Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke."

og:

8.3 Styrets vedtak, (2): "Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,"

De samlede konsekvensene av forslaget tilsier, i styrets mening, at det bør avvises. Dette både på bakgrunn av dette konkrete forslaget potensielle konsekvenser i form av vedlikeholdsansvar og tilbakeføringsutfordringer, men også på grunn av presedensen det vil skape for andre fasadeendringer i fremtiden.

Forslag til vedtak

Forslag fra Unn Torill Tveitane: Andelseiere i første etasje i Fr. Harders gate 42 kan få sette inn trapp fra veranda og ned til fellesareal, i henhold til beskrivelse.

Vedlegg

2. 4732 - fasadeendringer - 1.jpg

3. 4732 - fasadeendringer - 2.jpg



Sak 12

Vedtektsendring § 8-1 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ingen har meldt interesse for å påta seg styreverv i Knaggen borettslag, og styret fremmer forslag om å redusere antall medlemmer i styret.

Styrets innstilling

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer, med ett varamedlem.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 8-1 (1) endres til: Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer, med ett varamedlem.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Foss

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgit Johnsrud



Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen André Haukedal Graffdahl

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristine Kvam



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen André Haukedal Graff Dahl	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Nils Nersveen Braathen	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Jan Foss	valgt i 2022 for 1 år
Styremedlem	Birgit Johnsrud	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Kristine Kvam	valgt i 2022 for 2 år
Varamedlem	Roland Stenhaug	valgt i 2022 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Espen André Haukedal Graff Dahl

Varadelegert

Kristine Kvam

Valgkomiteen

Jan Foss

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 Knaggen Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Knaggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948142937, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3604

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.

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

Styret har gjennomført brannvern sjekk, sjekk av heiser og ventilasjon.

Styret har kjøpt inn en ny tredemølle til treningsrommet i Oluf Melvolds gate 76. Denne venter vi fortsatt pr. dags dato på fra leverandør.

Styret har innleid containere for å bistå beboerne med opprydding. Vi har renset ganger for søppel og har fått ryddet opp på kjellerplan i alle tre blokker.

Styret har skiftet ut analogt nødsystem i hver heis med et digitalt system.

Styret har hatt dugnad på fellesområdet. Vi har gjort området rent og plukket opp brask og annen søppel.

Styret har arrangert St. Hansaften-feiring for beboerne.

Mot slutten av året ble det tradisjonelle rakfisklaget avholdt. Styret opplevde at folk koste seg og det var hyggelig å treffes igjen i fellesskap. Oppmøte var bra og det var gledelig.

Styret har ellers arbeidet jevnt og trutt gjennom hele året. Vi har opprettholdt daglig drift og vi har arbeidet med stort og smått. Vi har bistått beboerne i Knaggen med alt fra skadesaker til praktiske anliggender og har gjort vårt beste for å møte folk med det de har av spørsmål og trenger hjelp til.

Det er kaos i Europa. Med krig og inflasjon er vi inne i den tøffeste perioden som vi har sett på mange år. I 2022 så har vi opplevd store økninger i priser på alle varer og tjenester. Dette vil mest sannsynlig vedvare gjennom det kommende året.

Felleskostnadene i Knaggen har økt 10 prosent. En lavere økning var ikke mulig. Vi har prioritert å holde økning i felleskostnadene på et så lavt nivå som mulig.

Styret mener at innmat i heis i alle tre blokker på sikt må byttes ut. Når dette blir nødvendig så må vi ha økonomi til det. Derfor har styret avsatt penger til dette. Renovasjon av en heis vil koste omtrent 180 000. Renovasjon av alle tre kommer på da på rundt 540 000 kr. Dette har vi midler til og vi ønsker å prioritere å ha de for hånd slik at vi kan handle raskt når det blir nødvendig.

Styret har pr dags dato avholdt 8 møter.

09.02.2023



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.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 452 000 i eiendomsskatt, kr 438 000 i vann- og avløpsavgift og kr 270 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Knaggen Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.



Knaggen Borettslag

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 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knaggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knaggen 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4732-Knaggen Borettslag.pdf



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>.

Hamar, 20. februar, 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



KNAGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 024 477	2 529 019	2 024 477	1 850 950
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		232 193	-3 796 590	333 500	255 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	17 955 795	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-405 323	-14 663 747	-453 000	-338 000
Innsk. øremerk. bankkto		-397	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-173 527	-504 542	-119 500	-83 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 850 950	2 024 478	1 904 977	1 767 950
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 346 328	2 223 952		
Kortsiktig gjeld		-495 378	-199 474		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 850 950	2 024 478		



Knaggen Borettslag

KNAGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 019 310	3 867 318	3 881 000	4 419 000
Andre inntekter	3	540 432	371 086	423 540	859 380
SUM DRIFTSINNEKTER		4 559 742	4 238 404	4 304 540	5 278 380
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 507	-16 525	-24 000	-27 000
Styrehonorar	5	-165 700	-103 800	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 600	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-15 200	-13 400	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-155 820	-151 285	-155 100	-163 600
Konsulenthonorar	7	-15 263	-20 892	-50 000	-50 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-679 004	-4 990 129	-550 000	-475 000
Forsikringer		-125 591	-116 674	-122 000	-146 000
Kommunale avgifter	9	-1 060 213	-971 118	-1 024 000	-1 160 000
Energi/fyring	10	-614 033	-453 011	-573 540	-997 380
TV-anlegg/bredbånd		-416 786	-395 784	-415 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-547 730	-498 853	-535 000	-573 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 842 647	-7 752 871	-3 635 440	-4 249 780
DRIFTSRESULTAT		717 095	-3 514 467	669 100	1 028 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 694	3 540	0	0
Finanskostnader	13	-495 596	-285 663	-335 600	-773 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-484 902	-282 123	-335 600	-773 600
ÅRSRESULTAT		232 193	-3 796 590	333 500	255 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		232 193	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 796 590		



Knaggen Borettslag

KNAGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 505 071	19 505 071
Tomt		203 860	203 860
Miljøbankkonto, øremerket		79 731	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 788 662	19 708 931
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		111 801	104 981
Driftskonto OBOS-banken		1 147 267	1 040 739
Sparekonto OBOS-banken		1 087 259	1 078 231
SUM OMLØPSMIDLER		2 346 328	2 223 952
SUM EIENDELER		22 134 990	21 932 883



Knaggen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		3 000 942	2 768 749
SUM EGENKAPITAL		3 008 342	2 776 149

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 398 936	17 804 259
Borettsinnskudd	17	1 153 000	1 153 000
Avsetning bomiljøtiltak		79 334	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 631 270	18 957 259

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		177 459	63 002
Påløpte renter		3 956	1 854
Energiavregning	18	313 963	12 235
Annen kortsiktig gjeld		0	122 383
SUM KORTSIKTIG GJELD		495 378	199 474

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 134 990	21 932 883
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	19 153 000	19 153 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 15.02.2023
Styret i Knaggen Borettslag

Espen A. Haukedal Graff Dahl /s/

Nils Nersveen Braathen /s/

Jan Foss /s/

Birgit Johnsrud /s/

Kristine Kvam /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 890 160
Garasje	139 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 029 960

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-10 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 019 310

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Vaskeri	11 488
Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 10	527 545
Utleie	1 400
SUM ANDRE INNETEKTER	540 432



Knaggen Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 507
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 507

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 165 700.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 263
SUM KONSULENTHONORAR	-15 263

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TT-Teknikk AS	-84 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-84 375
Drift/vedlikehold bygninger	-4 408
Drift/vedlikehold VVS	-68 203
Drift/vedlikehold elektro	-2 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-439
Drift/vedlikehold heisanlegg	-229 394
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 480
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-210 267
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-11 621
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 451
Kostnader dugnader	-375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-679 004

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



Knaggen Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-431 228
Vann- og avløpsavgift	-406 033
Renovasjonsavgift	-222 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 060 213

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-86 489
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr.note 3	-527 545
SUM ENERGI / FYRING	-614 033

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 545
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 994
Diverse leiekostnader/leasing	-8 945
Driftsmateriell	-1 229
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-158
Lyspærer og sikringer	-5 600
Vaktmestertjenester	-265 294
Renhold ved firmaer	-88 421
Snørydding	-67 708
Gressklipping	-59 456
Andre fremmede tjenester	-993
Kontor- og datarekvisita	-1 298
Trykksaker	-1 875
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 845
Andre kontorkostnader	-789
Porto	-2 400
Bank- og kortgebyr	-2 504
Velferdskostnader	-10 677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-547 730

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 269
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 425
SUM FINANSINNTEKTER	10 694



Knaggen Borettslag

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-495 596
SUM FINANSKOSTNADER	-495 596

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	3 892 806
Heis/garasjer	3 475 811
Tilgang 2002	7 727 089
Tilgang 1988	4 135 143
Tilgang 1991	96 551
Tilgang 1998	177 671
SUM BYGNINGER	19 505 071

Tomten ble kjøpt i 1967.

Gnr.1/bnr.3604

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

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-79 334
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-79 334

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-17 955 795
Nedbetalt tidligere	151 536
Nedbetalt i år	405 323
	-17 398 936
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 398 936

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-1 153 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 153 000



Knaggen Borettslag

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -490 955

SUM INNETEKTER **-490 955**

KOSTNADER

Fjernvarme 176 992

SUM KOSTNADER **176 992**

SUM ENERGIAVREGNING **-313 963**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 153 000

Pantelån 17 398 936

TOTALT **18 551 936**

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

Bygninger 19 505 071

Tomt 203 860

TOTALT **19 708 931**



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598125. 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

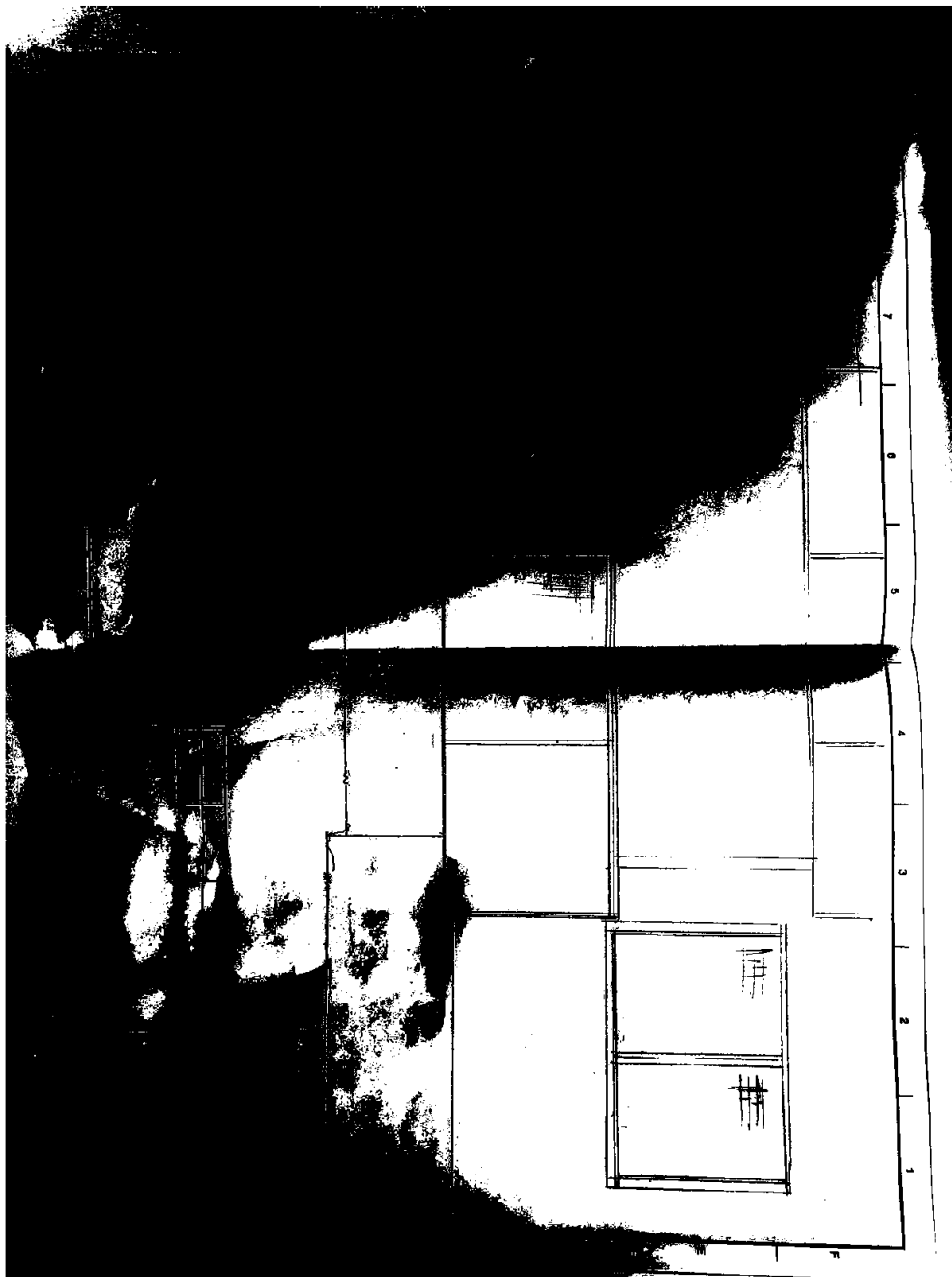
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende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



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2022	Oppgradering av vaskeriet.
2021	Nytt gulv i møterom.
2021	Rehabilitering av avløpsrør fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger. Utført av TT-Teknikk AS.
2018	Ny takluke i Fr. Harders gate 42. Utført av Byggeservice Przygocki.
2018	Utbedring og vedl.hold tak alle blokker. Montert 6 sikringspunkter på hvert tak. Utført av Nortak.
2018	Opparbeidet ny park.plass i Fr.H. gt.42. Utført av Nydahl Anlegg AS.
2018	Nytt skur for våt - og restavfall i Fr. Harders gate 42. Utført av Geir P. Myrland.
2018	Kontrollert og utbedret alle strømskap. Utført av Elmontasje AS.
2017	Rehabilitering alle bunnledninger. Utført av Flagstad AS.
2017	Malt vegger og tak, elle etasjer og avfallsrom. Utført av Løten Malerverksted AS.
2017	Nye vedlikeholdsrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
2017	Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene. Utført av Løten Malerverksted AS.
2017	Lagt fliser i alle kjellerinnganger. Utført av Th. Johansen & Sønner AS.
2017	Vasket og malt garasjene med 2 strøk. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016	Spyling av avløpsrør og bunnledninger. Utført av Flagstad AS.
2016	Lagt nytt tak på garasjer. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland.
2016	Fasadevask. Utført av Vedlikeholdspartner AS.
2015	Nytt låssystem i alle dører. Leverandør: Hedmark Låsservice.
2015	Automatisk avlesning av radiatorer. Utført av ista.
2015	Vedlikehold av møterommet. Montert oppvaskmaskin og kjøkkenbenk med plass til dekketøy.
2015	Mer lys ved kjellerbodene. Gjelder O. Melvolds gate 78 og Fr. Harders gate 42.
2014	Nye porttelefoner. Leverandør: Hedmark Låsservice.
2014	Vannsjekk i alle leiligheter. Utført av OBOS Prosjekt.
2009	Kjellernedgang i O. Melvolds gate 76.
2007	Nye sikringsskap, fellesmåling strøm.
2002	Garasjer.
2001 - 2002	Balkonger.
1998	Nye dører inngangspartier, porttelefon.
1997	Heis.
1991	Fellesrom.
1987 - 1988	Rehabilitering: Etterisolering, ny fasade og vinduer.

Vedlegg 2 til sak 11. Fasadeendringer





Vedlegg 3 til sak 11. Fasadeendringer

ice+

22:51

93 %

byggmakker.no - Privat







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 16.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.03.23

Selskapsnummer: 4732 **Selskapsnavn:** Knaggen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kirsten Aune er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Unn Torill Tveitane og Birgit Johnsrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til honorarer vedtas.

For

Mot

Sak 6 Andre honorarer

Honorar til tillitsvalgte i blokkene forslås satt til kr 4 000 pr. tillitsvalgt.

For

Mot

Sak 7 Kvalitet i styrearbeid, åpenhet og medvirkning for beboere

Forslag fra Jon Harildstad: GF ser kvalitet, åpenhet og medvirkning som vesentlig for Knaggen Brl og dets beboere. Derfor fremmes forslag om at innkalling til styremøter skal innehold sakliste og forslag til vedtak. Sakliste kunngjøres ved oppslag og på Vibbo. Referat fra styremøter omfatter vedtak og kunngjøres på samme måte.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Kommunale avgifter

Forslag fra Jon Harildstad: Det er varslet sterk økning i kommunale avgifter i Hamar. Vann og avløp forventes å øke med 26%. Knaggen brl har ikke individuelle vannmålere - vannforbruket er høgt, og det er store forskjeller blokkene i mellom. Styret vil aktivt gå inn for å få redusert vannforbruket og vil legge fram for beboerne plan for dette arbeidet med konkrete mål og tiltak.

- For
 Mot

Sak 9 Fjernvarme

Forslag fra Jon Harildstad: GF ber styret og Obos gå i dialog med leverandør av fjernvarme for å oppheve tilknyttingen mellom fjernvarme- og el/gasspris.

- For
 Mot

Sak 10 Vaskerilister

Forslag fra Viggo Johansen: Vi går over til å bruke tavla igjen.

- For
 Mot

Sak 11 Fasadeendringer

Forslag fra Unn Torill Tveitane: Andelseiere i første etasje i Fr. Harders gate 42 kan få sette inn trapp fra veranda og ned til fellesareal, i henhold til beskrivelse.

- For
 Mot

Sak 12 Vedtektsendring § 8-1 Styret

Vedtektenes 8-1 (1) endres til: Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer, med ett varamedlem.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Jan Foss

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Birgit Johnsrud

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Espen André Haukedal Graffdahl

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Kristine Kvam

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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