



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 962 208	19 797 584
Sum inntekter		20 962 208	19 797 584
Kostnader			
Lønnskostnad		481 469	434 152
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 843	76 164
Annen driftskostnad		17 595 996	16 447 198
Sum kostnader		18 172 309	16 957 513
Driftsresultat		2 789 899	2 840 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 921	147 081
Sum finansinntekter		130 921	147 081
Annen finanskostnad		4 163 344	2 212 966
Sum finanskostnader		4 163 344	2 212 966
Netto finans		-4 032 423	-2 065 885
Resultat før skattekostnad		-1 242 524	774 185
Årsresultat		-1 242 524	774 185
Totalresultat		-1 242 524	774 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 242 524	774 185
Sum overføringer og disponeringer		-1 242 524	774 185



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		1 029 442	873 948
Sum varige driftsmidler		52 047 902	51 892 408
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		515 533	360 949
Sum finansielle anleggsmidler		515 533	360 949
Sum anleggsmidler		52 563 435	52 253 356
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 000	
Andre fordringer		502 527	419 340
Sum fordringer		505 527	419 340
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 070 530	2 282 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 070 530	2 282 777
Sum omløpsmidler		3 576 057	2 702 117
SUM EIENDELER		56 139 491	54 955 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 400	33 400
Sum innskutt egenkapital		33 400	33 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		41 355 678	40 113 154
Sum opptjent egenkapital		-41 355 678	-40 113 154
Sum egenkapital		-41 322 278	-40 079 754
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 470 400	89 776 787
Øvrig langsiktig gjeld		3 292 664	3 143 000
Sum annen langsiktig gjeld		94 763 064	92 919 787
Sum langsiktig gjeld		94 763 064	92 919 787
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		433 043	17 955
Leverandørgjeld		2 257 241	2 052 332
Skyldige offentlige avgifter		607	2 036
Annen kortsiktig gjeld		7 814	43 117
Sum kortsiktig gjeld		2 698 706	2 115 440
Sum gjeld		97 461 769	95 035 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 139 491	54 955 473



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517333

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 947 963 430
Knausen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 962 208	19 797 584
Sum inntekter		20 962 208	19 797 584
Kostnader			
Lønnskostnad		481 469	434 152
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 843	76 164
Annen driftskostnad		17 595 996	16 447 198
Sum kostnader		18 172 309	16 957 513
Driftsresultat		2 789 899	2 840 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 921	147 081
Sum finansinntekter		130 921	147 081
Annen finanskostnad		4 163 344	2 212 966
Sum finanskostnader		4 163 344	2 212 966
Netto finans		-4 032 423	-2 065 885
Resultat før skattekostnad		-1 242 524	774 185
Årsresultat		-1 242 524	774 185
Totalresultat		-1 242 524	774 185
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 242 524	774 185
Sum overføringer og disponeringer		-1 242 524	774 185



Annen innskutt egenkapital	33 400	33 400
Sum innskutt egenkapital	33 400	33 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	41 355 678	40 113 154
Sum opptjent egenkapital	-41 355 678	-40 113 154
Sum egenkapital	-41 322 278	-40 079 754
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	91 470 400	89 776 787
Øvrig langsiktig gjeld	3 292 664	3 143 000
Sum annen langsiktig gjeld	94 763 064	92 919 787
Sum langsiktig gjeld	94 763 064	92 919 787
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	433 043	17 955
Leverandørgjeld	2 257 241	2 052 332
Skyldige offentlige avgifter	607	2 036
Annen kortsiktig gjeld	7 814	43 117
Sum kortsiktig gjeld	2 698 706	2 115 440
Sum gjeld	97 461 769	95 035 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 139 491	54 955 473



Organisasjonsnr: 947 963 430
Knausen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 159

Knausen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Knausen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 18:30, Grendehuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Knausen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport-159.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

4 av 36



A. Som leder foreslås:

Navn: Glenn Guzmann.....Adresse Radarveien 42.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..Britt Elisabeth Eriksen.....Adresse Radarveien 55.....

Navn:.. Ahmed Al-DyamiAdresse..Radarveien 58.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:..Elena Oliver.....Adresse..Radarveien 59.....

Navn:..Lars Erik Bresli.....Adresse.....Radarveien 60.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:..Lars Erik Nicklasson.....Adresse..Radarveien 77.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..Lars Erik Nicklasson.....Adresse..Radarveien 77.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..Ahmed Al-Dyami.....Adresse..Radarveien 59.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:..Guttorm Kvalsvik.....Adresse..Radarveien 67.....

Navn:..Lars Kåre Smith.....Adresse..Radarveien 31.....

Navn:..Berkay Coskontuna.....Adresse Radarveien 43.....

Dato...24.05.2024..... I valgkomiteen for Knausen Borettslag

.....

Einar Bruu og Cathrine Dølving

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Guzman

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elena Oliver
- Lars Erik Bresli

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Erik Nicklasson

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Erik Nicklasson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ahmed Al-Dyami

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Berkay Coskontuna
- Guttorm Kvalsvik
- Lars Kåre Smith





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Glenn Guzman	Radarveien 42
Nestleder	Brit Elisabeth Eriksen	Radarveien 55
Styremedlem	Ahmed Al-Dlaymi	Radarveien 59
Styremedlem	Guttorm Kvalsvik	Radarveien 67
Styremedlem	Elena Oliver	Radarveien 58
Varamedlem	Lars-Erik Niklasson	Radarveien 77

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars-Erik Niklasson Radarveien 77

Varadelegert

Ahmed Al-Dlaymi Radarveien 59

Valgkomiteen

Einar Bruu	Radarveien 65
Cathrine Dølving	Radarveien 73
Ann Marika Lindstrøm	Slalåmveien 5 H

Kontaktinformasjon

Styret

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

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Knausen Borettslag

Borettslaget består av 334 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

Gårds- og bruksnummer:

159 158

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



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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets sammensetning

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

Vedlikeholdsplan

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

Porttelefonlegg og nøkkelfritt system

I perioden fra januar til mai 2024 har det blitt installert nytt porttelefonlegg. Arbeidet ble utført i regi av Fiberverket AS og med Ljan Elektro AS som utførende montør. Alle kabler er trukket om og alle oppganger har fått nye ringetablåer med kamera, slik at porttelefonlegget er tilrettelagt for svarapparat med video for beboere som ønsker dette.

I prosjektet ble det levert et audio-svarapparat som standard til alle leilighetene. Samtidig fikk alle andelseiere anledningen til å oppgradere til video-svarapparat som tilvalg, noe cirka 60% av leilighetene har valgt å gjøre. Det vil være mulig å oppgradere til video-svarapparat i tiden fremover, men da til individuelle vilkår.

Installasjonen av porttelefonlegget har i all hovedsak gått smertefritt. Det har vært en målsetting i prosjektet om at alle eksisterende rørføringer skal brukes så langt det er mulig, og på denne måten unngå synlige kabler. I kun 1 av 47 oppganger var det ikke mulig å bruke rørene, slik at kabler måtte legges synlig på vegg gjennom fellesarealene. Kun 2 oppganger har bydd på tekniske utfordringer som dessverre førte til ustabil anlegg for beboerne over en periode.

I forbindelse med installasjon av porttelefonlegget ble det klargjort for montering av det nye adgangskontrollsystemet som skal rulles ut i løpet av juni, august og september 2024. Adgangskontrollsystemet støtter ulike adgangsmidier som for eksempel digitalnøkkel på app, brikker og nøkkeltort.

Varmeanlegg og energi

Energimarkedene i Europa har den siste tiden vært preget av både tilbudssjokk i kjølvannet av krig/konflikt og redusert energiproduksjon som følge av politiske beslutninger. Dette i kombinasjon med økte forbruksavgifter har sørget for et relativt høyt og vedvarende energiprisnivå (også etter strømstøtten). Det er mye som tyder på at Norge vil få et energiunderskudd i årene som kommer og det ligger an til økte avgifter på energi i fremtiden. Sett i lys av dette er det rimelig å anta at energiprisene vil vedvare på et høyere nivå i årene som kommer, sammenliknet med historiske strømpriser. Dette har sammen med nyere teknologi endret på lønnsomhetsbildet til energisparingstiltak og kanskje gjort det litt viktigere å øke selvforsyningsgraden (grønn egenprodusert energi).

Det siste året har styret i samarbeid med Evotek og Pentex vurdert flere tiltak, og det er særlig en utvidelse av brønnparken og installasjon av en ny varmepumpe i hovedsentralen som skiller seg ut i positiv forstand. Foreløpige beregninger indikerer at tiltakene kan redusere behovet for innkjøpt energi med inntil 700 000 kWt per år. Dersom beregningene stemmer er prosjektet i så fall svært lønnsomt med kort nedbetalingstid. Med et slikt lønnsomhetsbilde kan det også åpnes for at andre at andre vedlikeholdsprosjekter kan utføres på samme tid med liten effekt på innkrevde felleskostnader. Styret understreker at tallene må verifiseres før planer kan utarbeides. Evotek jobber for tiden med en grundigere analyse som vil gi svar, og har som mål å være ferdig i løpet av sommeren 2024.

Det såkalte enøk-prosjektet ble gjennomført mellom 2011-2013, og er et av de største prosjektene i boligselskapets historie. Enøk-prosjektet har gitt et langt mer energieffektivt varmeanlegg enn tidligere, og som er selvforsynt med energi til oppvarming opptil flere måneder i året. Hovedsentralen som tidligere sto for hoveddelen av varmeproduksjonen i vinterhalvåret, brukes i dag i første rekke som supplement på kaldere dager. Varmeanlegget i Knausen utnytter geotermisk energi fra flere energibrønner og overskuddsvarme fra leilighetene. Det er et automatisert anlegg med et sentralisert styringssystem som gir svært god kontroll på driften og energiforbruket.

I årene etter enøk-prosjektet har det blitt gjennomført flere viktige prosjekter i varmeanlegget. I 2018 ble det utført en rekke tiltak i hovedsentralen. Oljekjelen med alle tilhørende installasjoner inkludert oljetanken ble demontert, og det ble installert en ny el-kjele samtidig som anlegget i hovedsentralen ellers ble oppgradert. I 2019 ble det installert prognosestyring av varmeanlegget slik at SD-anlegget tilpasser varmeproduksjonen etter værprognoser og tar hensyn til kommende væromslag (temperatur, vind og fuktighet). I årene fra 2020 og fremover byttes 1-2 ventilasjonsanlegg på loft per år (finansieres over driftsbudsjett) med sikte på å bytte ut alle innen 2026. Det oppgraderte ventilasjonsanlegget reduserer varmetapet og øker effektiviteten i varmegjenvinningen. I tillegg vil det bedre luftavtrekket fra leilighetene som har positiv effekt på inn klima.

Etter enøk-prosjektet har Knausen fått en fin energiprofil. Alle leiligheter i Knausen ligger per i dag omtrentlig på energimerket gul D. Knausen tilfredsstiller dermed allerede nye krav som vil bli innført i Norge etter implementering av nytt EU-direktiv (setter minimumskrav til energimerking av boliger). Styret bruker energimerket som et styringsverktøy og har et mål om å oppnå energimerket grønn C, som per i dag er det beste energimerket som er mulig å oppnå for leiligheter som ikke er bygget med nyere teknologi.



Maling av balkonger og vinduskarmer

Styret planlegger maling av balkonger og vinduskarmer så raskt som mulig. Balkongene er preget av vær og vind, og særlig vestvendte balkonger er klar for en overhaling. OBOS Prosjekt AS har gjennomført en tilstandsvurdering og utarbeidet en kravspesifikasjon som skal brukes i en anbudsrunde.

Rehabilitering av trapperom

Styret planlegger å gjennomføre en rehabilitering av trapperom så raskt som mulig. Etter mange års slitasje og etter at gamle kabler/kabelgater ble fjernet fra trapperommene, har mange trapperom fremstått som slitne med merker og sårskader på flere flater. Dette gjelder særlig trapperom som har murpuss på veggene (ca. halvparten av blokkene).

En oppussing av trapperom vil omfatte reparasjon av sårskader på gulv og rehabilitering og maling av vegger og tak. Antakeligvis vil gelendre og listverk rundt dører også bli malt og det vurderes om det er nødvendig og hensiktsmessig å rehabilitere gulv. Det vil bli vurdert nye farger og fargekombinasjoner for å få et mer tidløst preg, og i så fall vil dette bli presentert for beboerne. Styret har engasjert interiørarkitekter til å bistå i forprosjekteringen.

Fibernet - bredbånd og tv

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

I 2023 ble det inngått en ny 3-årig avtale med Telia som tredde i kraft den 1.mars 2024. I henhold til nye avtalen har Telia gjort oppgraderinger i fellesanlegget og byttet ut til siste generasjon hussentraler i alle leiligheter. Under avtaleperioden skal Telia sørge for drift og vedlikehold av fibernet-anlegget.

Den nye avtalen har en fastpris på kr 743 700 per år uten indeksregulering under hele avtaleperioden. Det gir en kostnadsreduksjon på kr 735 660 per år eller 49,7% sammenliknet med utgåtte avtale. Årlig kostnadsbesparelse er minimum kr 779 880 eller 51,2% sammenliknet med beste alternativ med kombinasjon av tv og bredbånd.

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

Det har vært forholdsvis store endringer i markedet der leverandørene har gjort vesentlige endringer i oppbyggingen av pakker og priser. Det viste seg at den tradisjonelle kombinasjonen av tv og bredbånd ble priset langt høyere enn tidligere, og at det derfor ville medført en vesentlig kostnadsøkning å fortsette med en tv- og bredbåndspakke tilsvarende den utgåtte avtalen. Dessuten oppfattet styret at

leverandørene utformet pakke og priskombinasjoner med en uforholdsmessig stor kryss-subsidiering fra mer tv-orienterte til bredbåndsorienterte brukere. Dette i strid med utviklingen der stadig færre beboere baserer underholdningshverdagen på tradisjonell tv. På tiden forhandlingene pågikk hadde 62% av beboerne foretatt oppkjøp av bredbåndshastigheter. Styret viste med sikkerhet at alle disse uansett ville komme bedre ut under en mer infrastrukturorientert modell med fokus på internetttilgang. Altså ville et klart flertall av beboerne komme bedre ut økonomisk med en avtale uten kollektiv tv, og dessuten ville alle beboere komme bedre ut rent teknisk i form av en topp bredbåndslinje. Etter en helhetsvurdering falt vaglet derfor på en drifts- og vedlikeholdsavtale med kollektivt bredbånd.

Rør og bad

I perioden fra 2019 til 2021 ble rør- og baderomsprosjektet gjennomført.

Den 14.juni 2018 ble følgende vedtatt i ekstraordinær generalforsamling: (1) Grunnpakken enstemmig vedtatt - grunnpakken inkluderer alle nødvendige tiltak for en komplett utskiftning av rør og herunder rehabilitering av bad. (2) Utstyrspakke vedtatt med over 2/3 flertall - utstyrspakken inkluderer nytt dusjbatteri, nytt dusjgarnityr, nye dusjvegger, servantinnredning, overskap, overlys og speil.

Prosjektet ble utført med OBOS Prosjekt AS som prosjektleder og med Sans Bygg AS som utførende entreprenør. Anleggsarbeidet pågikk i perioden fra november 2019 til april 2021.

Overtakelsen ble gjennomført den 30.april 2021, og som betyr at garantiperioden begynte å løpe fra denne dato og frem til den 30.april 2026 for alle bad uavhengig av dato for ferdigstillelse. Det vil bli gjennomført en kontrollrunde i løpet av det siste året av garantiperioden, der det vil bli sendt ut skjema som andelseierne kan bruke for å rapportere inn eventuelle feil/mangler. I mellomtiden kan reklamasjonssaker meldes inn til Sans Bygg eller styret.

Prosjektregnskapet viste en prosjektkostnad på ca. kr 87 mill. som tilsvarer cirka kr 190 000 per bad. Dette inkluderer vann- og avløpsrør i fellesarealer og herunder rørføringer fra varmesentralene og frem til alle leiligheter. I ekstraordinær generalforsamling den 14.juni 2018 ble det vedtatt en budsjettramme på kr 101 millioner.

Nye vannmålere

Vann- og avløpsgebyret har blitt kraftig oppjustert de siste årene, og Oslo kommune har varslet at dette vil fortsette fremover. Denne utviklingen har ført til at avregningsmetoden stadig gjør større utslag målt i kroneverdi. På bakgrunn av dette har styret gjort en vurdering av dagens beregning av gebyr fra bruksareal (stipulert) mot beregning av gebyr etter faktisk målt forbruk.

Ettersom det måtte installeres vannmålere på hoved-inntak til blokkene, ble det plukket et utvalg leiligheter som kunne gi et representativt bilde av vannforbruket for hele borettslaget. I en periode fra oktober 2022 til mars 2023 (30 leiligheter) og i en periode fra april 2023 til april 2024 (110 leiligheter) ble det gjort målinger av faktisk forbruk. Målingene viser at målt vannforbruk ligger ca 26 kubikkmeter lavere per leilighet per år enn beregnet (stipulert) vannforbruk. Dette betyr at en overgang fra stipulert til

forbruksbasert avregning av vann- og avløpsgebyr vil gi en årlig besparelse på i overkant av kr 400 000 per år etter finansieringskostnader.

Styret har vedtatt at det skal installeres vannmålere i hoved-inntakene i resten av borettslaget og gå over til avregning av vann- og avløpsgebyr etter målt forbruk fra ca 1.juli 2024. Nye vannmålere har en investeringskostnad på kr 975 000 inkl mva og dette vil bli finansiert gjennom vedtatt låneramme fra OBOS banken. Tiltaket er tatt med i budsjettet for 2024.

Utearealer

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

I 2023 ble arbeidet med å lage en overordnet plan for uteområdene ferdigstilt. Denne planen er utarbeidet i samarbeid med Villvin Landskapsarkitekter, og skal sikre gode langsiktige og helhetlige løsninger med estetisk kvalitet, gjennom at denne legger premissene for alt arbeidet som blir utført i uteområdene i Knausen i årene som kommer. Planen vil fungere som et planleggingsverktøy for styret, og vil være et utgangspunkt når prosjekter skal gjennomføres i uteområdene. Villvin Landskapsarkitekter har utarbeidet planskisser som vil bli utstilt for beboerne i grendehuset.

Den overordnede planen for uteområdene består av planskisser med tilhørende kravspesifikasjoner, og som omfatter prosjekter som nedgravd avfallssystem, nye sykkelparkeringer, nye gangveier/parkanlegg/møteplasser/sittegrupper og rehabilitering av inngangspartier.

Etter signaler mottatt fra beboere, ønsker styret i tiden som kommer å prioritere etablering av sykkelparkeringer og tilrettelegging av enkelte gangveier med tilhørende sittegrupper. I tillegg har styret fått signaler om at Oslo kommune planlegger å endre på avfallsordningen, som i så fall betyr at nedgravd avfallssystem også bør prioriteres på kort sikt. Knausen har de siste par årene fått utbetalt penger fra OBOS på en miljøkonto som styret ser for seg å bruke på slike formål. Videre ønsker styret å se enkelte av disse prosjektene i sammenheng med en eventuell utvidelse av brønnparken (ref. pkt. varmeanlegg og energibruk).

Lading for el-motorvogn

I 2023 ble ladeanlegget ved Radarveien 69 utvidet med 12 nye ladepunkter. Det ble etablert ladepunkter på 6 oppstillingsplasser på parkeringsplassen ved Knausen barnehage. I tillegg ble parkeringsplassen bygget ut med 8 nye oppstillingsplasser/ladepunkter. Området rundt de nye oppstillingsplassene er opparbeidet med dempet punktbelysning og ny vegetasjon som skal etablere skjerming mot den nærmeste blokken (for eksempel en tujahekk som skal bli 2+ meter høy).

Ved Radarveien 69/Knausen barnehage er det i dag totalt 25 oppstillingsplasser med ladeuttak for el-motorvogn som kan benyttes av beboerne i Knausen. Alle 25 ladeuttak kan



levere 22 kWt. Knausen har en driftsavtale med Movel AS og for å kunne lade må det brukes en ladebrikke som knyttes til ett abonnement som kan bestilles på movel.no.

Alle ladepunkter i Knausen finansieres etter bruker-betaler-prinsippet. Det betyr at prisen for lading fastsettes slik at den over tid dekker både løpende driftskostnader, herunder strøm/nettleie, og ladeanleggets investeringskostnader.

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

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.

Vinteren 2023/2024 har vært utfordrende med lange perioder med kontinuerlig snøfall og til tider store snømengder. Vaktmesterne sto på og jobbet nærmest uten stopp i lange perioder og igjennom både helger og helligdager. Under disse periodene har responstiden på henvendelser vært noe lenger enn normalt, men alt i alt er styret er svært fornøyd med håndteringen av situasjonen og arbeidet som ble utført.

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

Grendehus i Radarveien 69

Lokalene i Radarveien 69 er tilgjengelig for leie. Lokalene egner seg til alle typer selskaper og er godt utrustet til 40 personer. Booking-henvendelser kan sendes til brit_eriksen@outlook.com.



Økonomi

Knausen Borettslag har en solid økonomi.

Det er ikke planlagt noen økning i innkrevde felleskostnader i 2024. Budsjettet for 2024 er utarbeidet med en målsetting om at felleskostnadene skal ligge på et nivå som sikrer god og forsvarlig drift over tid.

I en tid med høy inflasjon, økende rentenivå og kommunale avgifter som gjør store byks, har styret hatt fokus på tiltak som kan bidra til å redusere kostnadsnivået uten at dette får negative konsekvenser for driften. Foruten økt bevissthet rundt innkjøp av varer og tjenester er det særlig to forhold som vil gi solide bidrag til et lavere kostnadsnivå i 2024 og fremover: (1) Overgang til forbruksbasert vann- og avløpsgebyr (ref.pkt. nye vannmålere) gir en estimert årlig besparelse på i overkant av kr 400 000 og (2) Ny fibernettaftale (ref.pkt. fibernet) gir en årlig besparelse på minimum kr 779 880. Med en total besparelse på kr 1.18 mill eller 5,3% av innkrevde felleskostnader i 2024, bidrar dette til å motvirke effekten høy inflasjon og høyt rentenivå på felleskostnadene og følgelig innkrevde felleskostnader.

I 2023 informerte styret om at det planlegges for rehabilitering av trapperom og maling av balkonger/vinduskarmen i 2024. Dette er prosjekter med høyeste prioritet, men som styret har valgt å utsette til 2025 for å unngå en økning i innkrevde felleskostnader. Tanken er å avvente til rentenivået går ned og/eller se store prosjekter i sammenheng med en utvidelse av brønnpark (ref.pkt. varmeanlegg og energi) som kan gi finansielt handlingsrom.

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

Planer for fremtiden

Maling av balkonger og vinduer.

Rehabilitering trapperom.

Etablering av sykkelparkeringer/sykelhotell.

Nedgravd avfallssystem.

Oppgradering av uteområder.

Rehabilitering inngangspartier.

Utvidelse av brønnpark.

Rehabilitering av garasjer.

Tilrettelegging for ladepunkter på utleieplasser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettert under posten *Drift og Vedlikehold* grunnet pågående prosjekter som var lagt inn i 2023, men gjennomføres i 2024.

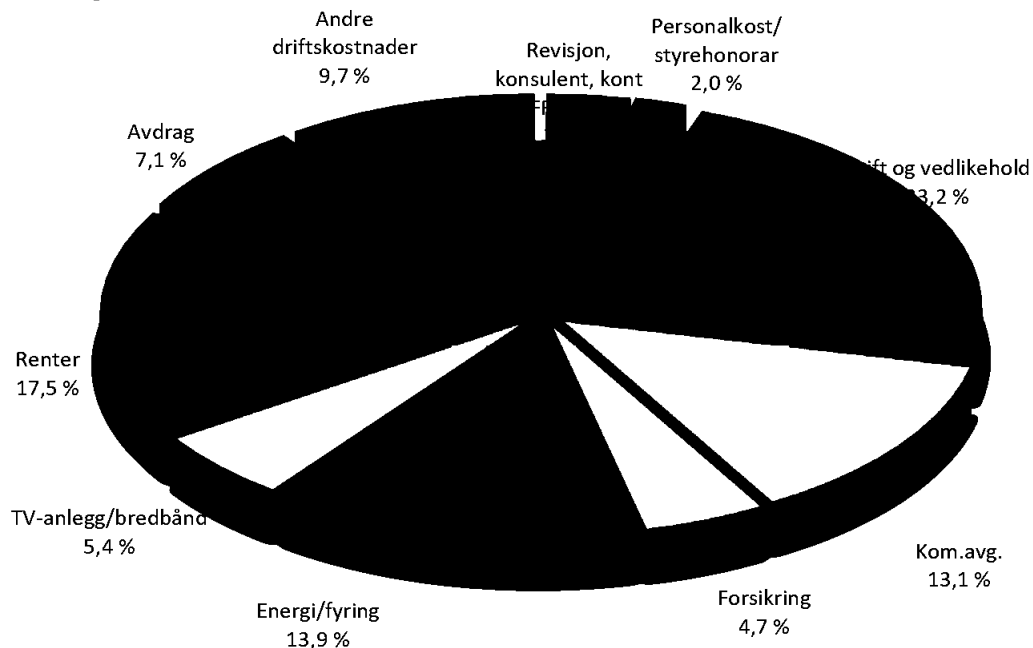
Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes at det har vært renteøkninger i perioden.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knausen Borettslag.

Lån

Knausen Borettslag har lån to lån i OBOS-banken.

Begge lån har flytende rente på hhv. 5,4 og 5,5% nominell per 02.05.24. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport-159.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	586 677	2 662 794	586 677	877 351
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 242 524	774 185	-4 058 000	-3 055 000
Tilbakeføring av avskrivning	16 94 843	76 164	77 000	77 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -250 338	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 91 470 400	0	96 320 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	6 000	3 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -89 776 787	-2 927 667	-89 800 000	-1 313 000
Innsk. øremerk. bankkto	-10 920	-1 799	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	290 674	-2 076 117	2 539 000	-4 291 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	877 351	586 678	3 125 677	-3 413 649
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 576 057	2 702 117		
Kortsiktig gjeld	-2 698 706	-2 115 440		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	877 351	586 677		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 570 006	19 429 422	20 577 000	22 190 000
Ladeinntekter EL-bil		308 134	289 672	252 000	340 000
Andre anlegg	10	55 200	48 800	48 000	60 000
Andre inntekter	3	28 868	29 690	36 000	36 000
SUM DRIFTSINTEKTER		20 962 208	19 797 584	20 913 000	22 626 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 469	-54 152	-60 000	-62 000
Styrehonorar	5	-400 000	-380 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	16	-94 843	-76 164	-77 000	-77 000
Revisjonshonorar	6	-17 750	-16 875	-16 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-305 350	-293 040	-307 000	-325 000
Konsulenthonorar	7	-397 594	-542 019	-500 000	-500 000
Kontingenter		-66 800	-66 800	-67 000	-67 000
Drift og vedlikehold	8,15	-5 515 327	-4 769 557	-8 335 000	-5 950 000
Forsikringer		-1 120 589	-975 960	-1 118 000	-1 233 000
Kommunale avgifter	9	-3 125 783	-2 609 163	-2 778 000	-3 454 000
Ladekostnader EL-bil		-54 943	-75 155	-50 000	-50 000
Andre anlegg	10	-89 752	-44 291	-48 000	-50 000
Energi/fyring		-3 302 471	-3 800 871	-4 000 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 280 159	-1 151 127	-1 184 000	-867 000
Andre driftskostnader	11	-2 319 479	-2 102 339	-2 205 000	-2 469 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 172 309	-16 957 513	-21 145 000	-20 543 000
DRIFTSRESULTAT		2 789 899	2 840 070	-232 000	2 083 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	130 921	147 081	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-4 163 344	-2 212 966	-3 831 000	-5 143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 032 423	-2 065 885	-3 826 000	-5 138 000
ÅRSRESULTAT		-1 242 524	774 185	-4 058 000	-3 055 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 242 524	0		
Reduksjon udekket tap		0	774 185		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 281 100	49 281 100
Tomt		1 737 360	1 737 360
Andre varige driftsmidler	16	1 029 442	873 948
Miljøbankkonto, øremerket		515 533	360 949
SUM ANLEGGSMIDLER		52 563 435	52 253 356
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		502 527	343 674
Andre kortsiktige fordringer		0	75 666
Driftskonto OBOS-banken		3 014 004	2 206 517
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 290
Sparekonto OBOS-banken		1 099	52 906
Innestående i andre banker		55 427	22 064
SUM OMLØPSMIDLER		3 576 057	2 702 117
SUM EIENDELER		56 139 491	54 955 473
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 334 * 100		33 400	33 400
Udekket tap	17	-41 355 678	-40 113 154
SUM EGENKAPITAL		-41 322 278	-40 079 754
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	91 470 400	89 776 787
Borettsinnskudd	19	2 585 200	2 585 200
Annen langsiktig gjeld	20	204 650	198 650
Avsetning bomiljøtiltak	20	502 814	359 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 763 064	92 919 787

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 257 241	2 052 332
Skyldige offentlige avgifter	21	607	2 036
Påløpte renter		433 043	17 955
Påløpte kostnader		3 510	0
Annen kortsiktig gjeld	22	4 304	43 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 698 706	2 115 440

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 139 491	54 955 473
Pantstillelse	23	122 885 200	122 885 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024
Styret i Knausen Borettslag

Glenn Guzman /s/

Brit Elisabeth Eriksen /s/

Guttorm Kvalsvik /s/

Elena Oliver /s/

Ahmed Al-dlaymi /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 568 504
Trappevask	482 160
Garasjeleie	305 760
Leie	144 000
Parkeringsleie	73 795
Lokaler	58 800
Eiendomsskatt	8 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 641 795

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-58 804
Garasje	-7 800
Forretningslokale	-3 600
Trappevask	-1 440
Parkering	-145
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 570 006

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	28 868
SUM ANDRE INNTEKTER	28 868

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 100
Påløpte feriepenger	-2 731
Arbeidsgiveravgift	-59 479
Yrkesskadeforsikring	-159
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 469

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

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

OBOS Prosjekt AS	-189 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 977
Andre konsulenthonorarer	-183 357
SUM KONSULENTHONORAR	-397 594

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse v/ Obos Prosjekt - se note 15	-10 699
Administrasjon v/Obos	-688
Hovedentreprenør I, A-ark AS	-85 608
Garasjer v/ Obos Prosjekt	-1 008
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-98 002
Drift/vedlikehold bygninger	-338 465
Drift/vedlikehold VVS	-35 928
Drift/vedlikehold elektro	-846 472
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-358 973
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-868 392
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 307 419
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 591
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-626 085
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 515 327

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 783
Vann- og avløpsavgift	-2 203 259
Renovasjonsavgift	-913 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 125 783

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter	55 200
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	55 200

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Diverse kostnader	-75 406
Lønninger	-14 346
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-89 752

SUM ANDRE ANLEGG	-34 552
-------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-104 706
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 984
Diverse leiekostnader/leasing	-5 643
Verktøy og redskaper	-898
Driftsmateriell	-15 776
Lyspærer og sikringer	-4 877
Vaktmestertjenester	-1 507 510
Renhold ved firmaer	-498 730
Andre fremmede tjenester	-122 362
Kontor- og datarekvisita	-1 190
Trykksaker	-7 987
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 225
Andre kontorkostnader	-700
Porto	-2 400
Bank- og kortgebyr	-3 293
Velferdskostnader	-198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 319 479

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 448
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 113
Kundeutbytte fra Gjensidige	110 360
SUM FINANSINNETEKTER	130 921

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-421 221
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-795 063
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 947 060
SUM FINANSKOSTNADER	-4 163 344

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.158

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142.

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

	2023	Tidligere år	SUM
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	10 530	5 236 148	5 246 678
Andre konsulenthonorar	-	675 000	675 000
Diverse andre arbeider/befaringer	169	293 760	293 929
Intern prosjektled.: Uavhengig kontroll OBOS Prosjekt AS	-	810 099	810 099
Andre kostnader/ Innredning el.utstyr	-	3 499	3 499
Administrasjon: OBOS Eiendomsforvaltning AS	-	64 450	64 450
Byggeteknisk konsulenthonorar	-	18 000	18 000
Bygningsgebyr	-	287 780	287 780
Sans Bygg AS: Rør og våtrom prosjekt	-	78 407 039	78 407 039
Tilleggsarbeider etter prosjektendringer: Sans Bygg AS	-	1 435 581	1 435 581
Andre elektroarbeider	-	113 688	113 688
Offentlig tilskudd	--	1 000 000-	1 000 000
Refusjoner	-	695 532	695 532
Kostnadsføring prosjekt	-	10 699 -87 040 575-	87 051 274

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykkvasker			
Kostpris		37 181	
Avskrevet tidligere		-37 180	
			1
TV			
Tilgang 2023		43 638	
Avskrevet i år		-1 455	
			42 183



21

Knausen Borettslag

Grill		
Tilgang 2019	761 638	
Avskrevet tidligere	-228 492	
Avskrevet i år	-76 164	456 982
Garasjeanlegg		
Tilgang 1991	165 300	165 300
Garasjeanlegg		
Kostpris	175 500	175 500
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	206 700	
Avskrevet i år	-17 225	189 475
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	635 625	
Avskrevet tidligere	-635 624	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 029 442
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-94 843

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-37 595 046

Nedbetalt tidligere

6 439 319

Nedbetalt i år

31 155 727

0

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-39 900 000

Økning 2021

-20 000 000

Nedbetalt tidligere

1 278 940



Nedbetalt i år	58 621 060	0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-91 470 400	
Nedbetalt i år	0	
		-91 470 400
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-91 470 400

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-2 577 000
Øket 1994	-8 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 585 200

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-195 650
Depositum parkeringsplasser	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-502 814
Depositum lokaler	-3 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-707 464

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-607
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-607

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 304
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 304

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 585 200
Pantelån	91 470 400
TOTALT	94 055 600

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 56703748**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398**, eller **e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med BN rent og Grønt AS som kan kontaktes på telefon 41 61 43 99. Eventuelle henvendelser kan sendes til vaktmester@knausen.no eller legges i postkassen merket vaktmester i Radarveien 69. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenester selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via e-post: vaktmester@knausen.no.



Fellesvaskeriene

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

Vasketiden er delt inn i 4-timers intervaller.

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

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

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

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

Salg av vasketid (opplading av vaskekort) gjøres første og tredje mandag i hver måned, mellom klokken 18.00 og 18.30 i styrerommet i Radarveien 69. Ved bevegelige helligdager flyttes tidspunktet til første påfølgende virkedag.

Grendehuset i Radarveien 69

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

Prisene for leie er:

- Mandag til torsdag: kr 1 000 Ekstra dag kr 500
- Fredag til søndag og helligdager: kr 2 000 Ekstra dag kr 1 000

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

Brannsikringsutstyr

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Montert nye LED-lamper i fellesareal

2020 – 2022 Våtromsrehabilitering I ekstraordinær generalforsamling avholdt 14. juni 2018 ble det fattet vedtak om utskifting av vann- og avløpsrør, rehabilitering av bad og utstyrspakke. Kostnad er stipulert til 101 millioner. Med et estimert lånebehov på 90 millioner, løpetid på 30 år og rente 2,5 %, var det i forprosjektet estimert en økning av felleskostnadene med ca 25 % fra 1.7.2018. Økningen er vedtatt iverksatt med 25 % fra 1.1.2019. Oppstart i produksjon i januar 2020, ferdigstilling i løpet av en to års periode.

2019 - 2020 To nye lekeplasser og en ny grillplass I løpet av våren 2019 er det bygget to nye lekeplasser med nye sittegrupper i hver ende av Knausen og en ny grillplass ved siden av grendehuset. Utformingen av plassene er endret slik at de i større grad er tilpasset omgivelsene. Det er satt opp nye lekeapparater og lagt nye støtmatter som ivaretar sikkerheten til barna. Videre er området rundt plassene opparbeidet med et estetisk løft.

2019-2022 Utskifting ventilasjonsbatterier Borettslaget planlegger å bytte ut alle ventilasjonsbatterier over de neste 2-3 årene og tar de på driften. I 2019 byttes 3 stk. De vil erstatte de gamle som er ca 20 år gamle og vil gi bedre avtrekk i leilighetene og mye bedre energigjenvinning. Byttet ut ventilasjonsaggregat i R 40, R 42 og R 56 i 2019.

2018 Oppgradering rundt Radarveien 69, etablering av ladeplasser 2018 Ombygging av fyringsanlegget, fjernet oljetanken Installert en ny el-kjele i hovedsentralen som er riktig dimensjonert i forhold til dagens behov i varmeanlegget. Med en ny elkjele var siste hinderet ryddet av veien slik at oljefyringsanlegget i sin helhet kunne fjernes. I april 2018 ble oljefyren reinstallert og oljetanken gravd ut. Tidlig mai 2018 ble alle gamle installasjoner i hovedsentralen demontert og kjørt til avfallshåndtering. Dermed etterlever Knausen ny lov som gjelder fra 2020.

2018 Nye rør mellom hovedsentralen i 69 og 67. De nye rørene gir betydelig lavere varmetap og redusert energiforbruk sammenlignet med de gamle rørene. Med utskifting av rørene ble det også byttet til nye ventiler i hovedsentralen, noe som gir bedre styring av varmeanlegget.

2017-2018 Nytt fibernet.

2015-2016 Ommuring av piper. Alle pipene ble revet og gjenoppbygget.

2013 Ferdigstilling av grendehuset.

2011-2013 Oppgradering av varmeanlegget I ekstraordinær generalforsamling 17.02.2011 ble det vedtatt å oppgradere varmeanlegget med en investeringsramme på kr 17,5 millioner Kostnadsrammen ble økt til kr 19,6 millioner i ordinær generalforsamling 24.05.2011.

Kort oppsummert er følgende ombygging foretatt:

- Etablering av nytt Energioppfølgingssystem (EOS)
- Utskifting av radiatorer og trykkstyrte sirkulasjonspumper
- Boring av brønner for uthenting av jordvarme
- Oppgradering av Sentralt Driftskontrollanlegg (SD-anlegg)



- Bytte av varmpumper 31 Knausen Borettslag 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 varmpumpesystem.

1999-2000 Modernisert ventilasjonsanlegget.

1999-2000 Oppgradert kabel-tv, til bredbånd.

1999 Renoverte garasjer. Utbedret treverk, lagt nytt takbelegg og malt.

1998 Asfalterte 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 årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 159 Selskapsnavn: Knausen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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