

Knausen Boligsameie

Til sameierne

Innkallelse til ordinært SAMEIERMØTET 2014

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i Knausen Boligsameie

Tid: Onsdag 9. april 2014 kl 18.00

Sted: Østerås Bo - og behandlingssenter (tidligere Røde Kors), Eiksveien 73.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering.**

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent
- c) Godkjenning av innkallingen
- d) Godkjenning av fullmakter
- e) Valg av to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning (vedlegg 1)**

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning tas til orientering

3. **Årsoppgjøret 2013 og i den forbindelse spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap (vedlegg 2)**

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret, som viser et overskudd på kr 419.300, godkjennes og overføres andre fond. Revisors beretning tas til orientering.

4. **Eventuell godtgjørelse til det sittende styret**

Forslag til vedtak: Kr 30.000,- til intern fordeling i styret.

5. **Valg av revisor**

Forslag til vedtak: KPMG A/S

6. **Regulering av hugst (vedlegg 3)**

Forslagsstiller: Robert Horn

Området innenfor den solide linke i figur 1 (jfr. vedlegg 3) tas ut av den godkjente grøntplan. Hugst av friske trær i dette området skal normalt ikke forekomme. Eventuelle unntak krever godkjennelse av beboerne i Eikskollen 6b.

Styret har ingen innstilling til forslaget.

7. **Utfasing av oljefyr (vedlegg 4)**

Forslagsstiller: Mette Blichfeldt

Styrets innstilling: Saken utsettes til vi vet mer.

8. **Økonomigruppe og økonomisk langtidsplan (vedlegg 4)**

Forslagsstiller: Mette Blichfeldt

Styrets innstilling: Styret anser det som sin oppgave å ivareta sameiets økonomi og vil, med sameiermøtes samtykke, fortsette å ha dette ansvaret.

9. **Vedlikeholdsfond**

Forslagsstiller: Styret

Sameiets fasade må snart rehabiliteres, og i den forbindelse foreslår styret at sameiet etablerer et vedlikeholdsfond hvor hver leilighet innbetaler kr 500 per måned. Dette for å styrke egenkapitalen før det settes i gang med fasaderehabilitering.

Vedlikeholdsfondet vil skilles fra felleskostnadene både på giroer og i regnskapet og pengene som plasseres der vil være øremerket vedlikehold.

Vedlikeholdsfondet plasseres på egen konto med rentesats 3,25 % p.t.

10. **Budsjettforslag for 2014 (vedlegg 2)**

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med en økning i felleskostnadene på 3 % fra 1.7.2014. Det budsjetteres med et overskudd på kr 229.092. Vedlikeholdsfondet kommer som et tillegg i budsjettet dersom dette vedtas av sameiermøtet.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2014 tas til orientering.

11. **Valg**

- Valg av styreleder (2 år). Innstilling: Ada Mølbach-Nielsen (2 år)
- Valg av 2 styremedlemmer (2 år). Innstilling: Bente Lysaker, Steinar Bakken
- Valg av 3 varamedlemmer (1 år). Innstilling: Simen Kvaal, Mads Vinje, Eli Kvisvik
- Valg av valgkomité

Bærum, den 1.april 2014

Knausen Boligsameie

Styret

KNAUSEN BOLIGSAMEIE

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2013

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Ada Mølbach-Nielsen

Styremedl.:

Simen Kvaal

Bente Lysaker

Varamedl.:

Steinar Bakken

Mads Vinje

Eva Mehus

Eli Kvisvik

Valgkomité: Steinar Bakken , Jørn Richardsen, Dan Kristiansen

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Asbjørn Næss.

2. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 50 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.32, bruksnr.22 samt gnr.34, bnr.25 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige forsikring. Polisenummeret er 81463558..

Forsikringen er en fullverdifsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL's forsikringsansvarlig Peder Kleven. Egenandelen ved skader vil i 2014 utgjøre kr. 6.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

3. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april.

4. SALG/REFINANSIERING

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligsameie.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

5. REGNSKAPET FOR 2013

Regnskapet viser et overskudd på kr 419.300 som foreslås overført til egenkapitalen. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

6. LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr 3.539,- revisors godtgjørelse. Styret har mottatt kr 0,- i godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av sameiermøtet.

7. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

8. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har én deltidsansatt ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

9. YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

10. STYREMØTER

Det er siden ordinært sameiemøte den 13.03.2013 avholdt 9 styremøter. Referat fra møtene er blitt sendt ut til alle sameierne hver gang.

11. LIKESTILLING

Styret består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater

12. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 4 overdragelser av leiligheter.

Seksjon 2 (2 b): Fra Øystein og Thea Barra til Marianne Blindheim Eriksen

Seksjon 4 (2 a): Fra Berit Ottesen til Anne Lise Nilsen

Seksjon 23 (4 a): Fra Harald Merckoll og Elise Dale til Bjørn Arve og Gitte S Edland

Seksjon 42 (6 a): Fra Liv Rønjom til Erling Østby

13. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2013

- Reparasjon av utelykt v/ avfallskontainere ved Elektro nettverksservice AS 8.432,-
- Anbudsarbeide mot isolering av loft (utføres i feb/ mars -14)
- Arbeid med grøntplan, Landskaperiet 22.311,-
- Drenering av vaktmesterleilighet Dugnad
- Stubbefresing, Stubbeservice AS 10.625,-
- Skiftet motorvarmere, Elektro nettservice AS 35.348,-
- Innkjøp av motorsag m verneutstyr 8.728,-
- Skiftet deler til sirkulasjonspumpe, Elektro nettservice AS 6.246,-

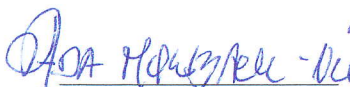
14. PLANLAGT VESENTLIGE OPPGAVER OG VEDLIKEHOLD 2014


- Felling av trær / stubbefresing
- Oppfølging av alternativ til oljefyring
- Skifte ut pumpe til fyrrommet, som drifter oljebrennere

15. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

Med utgangspunkt i OPAKs rapport og vedlikeholdsveileder fra ABBL:
- anbudsprosess / oppfølging av om utskifting av fasadene
- oppfølging av alternativ til oljefyring

Bærum 3.mars 2014
Styret i Knausen Boligsameie


Ada Mølbach-Nielsen


Bente Lysaker


Simen Kvaal

	Note	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 750 182	1 705 200	1 752 000	1 820 313
Annen driftsinntekt	2	91 501	94 826	90 500	93 000
Sum driftsinntekter		1 841 683	1 800 026	1 842 500	1 913 313
Utgifter					
Lønnskostnad	3	-127 178	-126 192	-133 000	-133 200
Vedlikehold, innkjøp	4	-138 091	-302 801	-350 000	-350 000
Annen driftskostnad	5	-1 166 088	-1 259 377	-1 255 081	-1 195 021
Sum driftskostnader		-1 431 357	-1 688 370	-1 738 081	-1 678 221
Driftsresultat før finansposter		410 326	111 655	104 420	235 092
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	25 809	10 554	10 000	10 000
Finanskostnad	7	-16 834	-21 047	-16 000	-16 000
Sum finansposter		8 975	-10 493	-6 000	-6 000
Årsresultat		419 300	101 163	98 420	229 092

Balanse KNAUSEN BOLIGSAMEIE, 2013

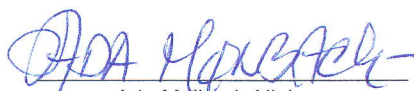
	Note	Balanse 2013-12	Balanse 2012-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		5 625	5 625
Obligasjoner, andre verdipapir		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 925	17 925
Sum anleggsmidler		59 640	59 640
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		4 235	538
Andre fordringer	8	147 534	-6 500
Sum fordringer		151 770	-5 962
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 050 793	708 681
Sum omløpsmidler		1 202 563	702 720
Sum eiendeler		1 262 203	762 360

Balanse KNAUSEN BOLIGSAMEIE, 2013

	Note	Balanse 2013-12	Balanse 2012-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	659 177	239 876
Sum egenkapital		659 177	239 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	257 411	354 739
Sum langsiktig gjeld		257 411	354 739
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		291 351	96 470
Forskudd felleskostnader		33 010	54 231
Annen kortsiktig gjeld	12	21 253	17 044
Sum kortsiktig gjeld		345 615	167 745
Sum gjeld		603 026	522 484
Sum egenkapital og gjeld		1 262 203	762 360

KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Sted: Bærum, dato: 3/3-14


 Ada Mølbach-Nielsen
 STYRELEDER


 Simen Kvaal
 STYREMEDLEM


 Bente Lysaker
 STYREMEDLEM

KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Felleskostnader	1 629 054	1 584 072	1 631 000	1 699 313
Avdrag ordinære lån	99 960	99 960	100 000	100 000
Renter ordinære lån	21 168	21 168	21 000	21 000
Sum	1 750 182	1 705 200	1 752 000	1 820 313

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Garasje	36 000	36 000	36 000	36 000
Oppstillingsplass	24 700	26 100	26 100	26 100
Leilighet/hybel	23 400	23 400	23 400	23 400
Vaskeriinntekter	7 401	9 076	5 000	7 500
Bidrag til dugnad	0	250	0	0
Sum	91 501	94 826	90 500	93 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Lønn	-67 403	-59 970	-70 000	-70 000
Påløpte feriepenger	-7 128	-7 196	0	-7 200
Delvis fri bolig	-56 088	-56 088	0	0
Motkonto delvis fri bolig	56 088	56 088	0	0
Styrehonorar	-30 000	-28 500	-30 000	-30 000
Andre honorarer	0	-8 000	-8 000	0
Arbeidsgiveravgift	-21 642	-21 511	-25 000	-25 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	-1 005	-1 015	0	-1 000
Sum	-127 178	-126 192	-133 000	-133 200

Gjennomsnittlig antall ansatte 2013: 1

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Materialer, redskap, verktøy	-11 502	-2 265	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	-50	0	0	0
Skilt	-585	-367	0	0
Postkasser	0	-220	0	0
Dører/inngangspartier	0	-4 589	0	0
Tak	0	0	-100 000	-100 000
Oppganger/korridorer	-702	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	-8 625	-8 692	0	0
Elektriker, materialer	-44 185	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	-12 029	-374	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	-28 290	-43 768	0	0
Sand, pukk, salt	-3 330	0	0	0
Fyringsanlegg	-14 363	0	0	0
Søppelanlegg	-205	-2 100	0	0
Teknisk Bistand	-8 313	0	0	0
Driftsredskaper	-2 008	-3 508	0	0
Snøfreser	-1 918	0	0	0
Gressklipper	-1 474	-2 131	0	0
Vasking	-512	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	-234 788	-250 000	-250 000
Sum	-138 091	-302 801	-350 000	-350 000

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Strøm nett/kraft	-59 868	-59 249	-60 000	-60 000
Olje	-472 847	-479 647	-480 000	-480 000
Vann- og avløpsavgift	-182 621	-191 317	-182 621	-182 621
Feieavgift	-4 500	-4 000	-4 500	-4 500
Renovasjon	-30 750	-133 243	-136 500	-32 150
Containerleie	-19 361	-13 695	-15 000	-15 000
Kabel-tv / bredbånd	-129 163	-123 113	-124 163	-150 000
Forsikring	-95 185	-89 886	-95 185	-98 643
Parkeringsutgifter	-4 435	0	0	-4 435
Forvaltning og revisjon	-95 366	-92 204	-94 012	-99 622
Innbetalingservice	-2 778	-2 618	-2 600	-3 000
Møtergodtgjørelse	-1 800	0	0	0
Brannsikring	-375	0	0	0
Kontingent ABBL	-500	-500	-500	-500
Kontingent Vellet	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Vaktmestertjeneste	-1 125	0	0	0
Snøbrøyting/strøing/feieing	-21 196	-41 781	-30 000	-30 000
Drift, reparasjon maskiner	0	-1 478	-5 000	-5 000
Utgifter v/styret	-7 422	-5 102	-5 000	-8 000
Rekvisita, porto, mm	-3 513	-2 013	-2 000	-2 000
Datautgifter o.l	0	-400	0	0
Fellesarrangement/dugnad	-15 079	-1 245	-1 500	-1 500
Leie av lokale	-1 100	-612	0	-550
Mva ved inkassotjenester	0	-16	0	0
Gebyr	-1 511	-1 461	-1 500	-1 500
Blomster/gaver	-1 594	-786	0	-1 000
Diverse	0	-1 010	-1 000	-1 000
Sum	-1 166 088	-1 259 377	-1 255 081	-1 195 021

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 3.539

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Renter på restanse	189	277	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	11 589	10 277	10 000	10 000
Finansinntekt	14 031	0	0	0
Sum	25 809	10 554	10 000	10 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Renteutgifter langsiktig lån	-16 834	-21 047	-16 000	-16 000
Sum	-16 834	-21 047	-16 000	-16 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12
Annen restanse	5 560	0
Periodisering kostnader	59 831	0
Andre kortsiktige fordringer	98 643	0
Fordring beboere	-16 500	-6 500
Sum	147 534	-6 500

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr.0

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12
Kasse	1 500	1 500
Bankinnskudd (husleiekto)	1 038 280	696 180
Bankinnskudd (driftskto)	11 013	11 002
Sum	1 050 793	708 681

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	239 876	138 714
Fra årets resultat	419 300	101 163
Sum andre fond/udekket tap	659 177	239 876
Sum egenkapital	659 177	239 876

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2013-12	Balanse 2012-12
Gjeldsbrevlån	257 411	354 739
Sum	13	257 411

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2013-12	Regnskap 2012-12
Gjeld til forvaltningsklienter	-787	0
Purregebyr (mva)	-60	0
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Rettsgebyr	0	-140
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 410	1 419
Påløpte feriepengar	9 998	10 067
Påløpte renter	71	98
Annen kortsiktig gjeld	5 022	0
Sum	21 253	17 044

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	vedlikehold
Lånenummer:	12120833772
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.05.2016
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	354 739
Avdrag i perioden:	97 327
Lånesaldo 31.12:	257 411

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120833772	49	5 253	257 397



KPMG AS
P.O. Box 7000 Majorstuen
Sørkedalsveien 6
N-0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Knausen

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Knausen som viser et overskudd på kr 419 300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for boligselskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligsameiet Knausen per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

Oslo	Haugesund	Sandnessjøen
Alta	Knarvik	Stavanger
Arendal	Kristiansand	Stord
Bergen	Larvik	Straume
Bode	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Røros	Ålesund
Hamar	Sandefjord	

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

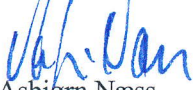
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 5. mars 2014

KPMG AS



Asbjørn Næss

Stat. autorisert revisor


Eikskollen 6b
1361 Østerås
19.12.13

Styre, Knausen sameie
v/leder Ada Mølbach Nielssen
Eikskollen 6a

Neste sameiermøte; forslag til vedtak

Forslag til vedtak om regulering av hugst er vedlagt. Jeg kan skrive det ut i farge hvis det er ønsket.

Mvh,



Robert Horn

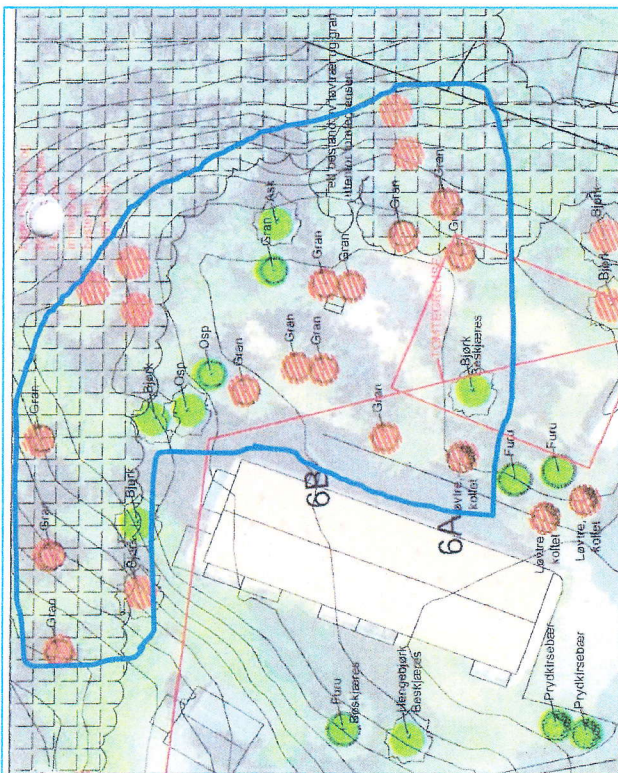
Knausen boligsameie
v/leder Ada Mølbach Nielsen
Eikskollen 6a

Forslag til neste sameiermøte

Hugst ved Eikskollen 6b

Eikskollen 6 er den blokken som blir mest påvirket hvis den godkjente «Grøntplan» blir gjennomført. Nitten trær er planlagt felt i det området nærmest vår bygg. Vi vil få et helt annet nærmiljø omkring vår blokk.

Jeg har sirkulert et spørreskjema blant de åtte leiligheter i vår oppgang og fikk seks svar. Fem var imot all hugst av friske trær i vårt område, en aksepterte hugst av trær som står tett inntil huset. Flere har vært særlig opptatt av den beskyttelsen disse trær gir mot «Sørkedalsvinden», noe vi nylig fikk god erfaring med.



Jeg sikter til husreglenes pt. 13, hugging av trær: «Styret er forpliktet til, før godkjennelse (av felling) er gitt, å ta kontakt med alle sameiere som har direkte utsikt til det anliggende treet». Dette kan bare tolkes slik at beboerne på Knausen har rett til å kunne avgjør hva slags nærmiljø de vil ha.

Jeg vil derfor komme med følgende forslag til vedtak ved det kommende årsmøte:

Området innenfor den solide linje i figur 1 tas ut av den godkjente Grøntplan. Hugst av friske trær i dette området skal normalt ikke forekomme. Eventuelle unntak krever godkjennelse av beboerne i Eikskollen 6b.

Fig. 1

Mvh,

Robert Horn

Mette Blichfeldt

Eikskollen 6B

STYRET I KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Eikskollen, 23.02.14

Jeg har ett par innspill etter å ha lest ref. fra styremøtet 4.februar.

Vedr. sak 4. Pumper fyrrom.

I henhold til ref. fra ordinært sameiermøte 13.mars 2013, sak 6, "Styret vurderer alternativ til oljefyring i 2013, og fremlegger rapport/forslag på sameiermøtet i 2014." ble følgende vedtak fattet: **"Styret orienterer om fremgang/fremdrift ved neste sameiermøte.** På bakgrunn av dette stiller jeg spørsmål ved at det nå synes som begge pumpene skal skiftes første halvdel av 2014. Hvor hjemler styret dette?

Det er fattet vedtak om utfasing av oljekjel inne 2020, gjennom støtte fra Enova,
<http://m.enova.no/?menu=663>

Vil det ikke være mer økonomisk bærekraftig om vi, istedenfor å bruke penger på å skifte ut pumpene nå, rett og slett bytter ut oljefyren?

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=52754>

Meld. St. 21 (2011-2012), Innst. 390 S (2011-2012)

Vedtak 563

Stortinget ber regjeringen innføre forbud mot fyring med fossil olje i husholdninger og til grunnlast i øvrige bygg i 2020. Dette forutsetter støtteordninger fra 2013 og øvrige virkemidler i en overgangsperiode. Forbudet og utfasingen må utformes med nødvendige unntak og slik at forsynings sikkerheten ivaretas. Unntakene utredes nærmere før forbudet endelig vedtas.

Ber om at saken fremmes i sameiermøtet 9.april 2014, før styret inngår avtale om utskifting av pumpene.

Forslag til vedtak: Sameiet faser ut oljefyren så raskt som mulig. Det søkes støtte fra Enova til å bytte ut oljefyren med en fornybar og miljøvennlig vannbåren energikilde.

Vedr. sak 1. Vårens sameiermøte

I ref. fra siste styremøte står det: "Styret forbereder en del saker som vil tas opp på møtet i tråd med vedtak på møtet i fjor, blant annet varmekabler i stien ned til søppelcontainerne."

Til ordinært sameiermøte i fjor ble det fremmet forslag: "Styret innhenter tilbud fra flere aktører på kostnader til asfaltering og oppvarming av gangvei, uten binding til gjennomføring." (Vedtak er ikke med i ref. fra møtet.) Forutsetter således at alle innkomne tilbud sendes oss i forkant av

sameiermøtet, slik at det er reell mulighet til å drøfte saken i møtet. Vedtak om gjennomføring eller ikke skal fattes av sameierne, ikke styret.

Forslag til bredde på oppvarming er 30cm. Det må sannsynligvis asfalteres ca. 10cm ut på hver side av kablene, altså 50cm. Jeg er usikker på effekten av oppvarmingen, og tørt område vil trolig være smalere enn bredden kablene legges. Trolig må det legges et mye bredere kabelfelt, ikke minst om det skal være mulig å trille barnevogn der, uten at hjulene skal være i snø/is.

På bakgrunn av sameiets økonomi stiller jeg meg undrende til om vi har råd til å legge varmekabler og asfaltere stien. Dette er ikke en engangskostnad i forbindelse med legging av varmekabler/asfaltering, men vil påføre sameiet betydelige strømkostnader i fremtiden. Er dette bærekraftig? Vi har en koselig, "myk" gangvei ned til garasjene, med gelender hele veien. Det er enkelt å strø gangstien på vinteren. Sand koster minimalt! Inntrykket av gangstien (rent estetisk) vil også bli mye "hardere", om den asfalteres. Vi kan holde oss i gelendene når vi benytter stien. I tillegg minner jeg om at vi har en oppkjørsel man kan gå ned/opp, om noen synes det blir for glatt i gangstien.

Ber om at styret tar med dette innspillet, når sak forberedes til kommende sameiermøte.

Sak til kommende sameiermøte; Økonomisk langtidsplan

Til slutt ønsker jeg en diskusjon i sameiet i forhold til hvordan vi forvalter økonomien. Vi har lån. Bør vi kanskje nedbetale gjelden, før vi bruker mye penger på prosjekter, som i lengre perspektiv synes lite kloke?

Jeg savner en økonomisk langtidsplan, som inkluderer renovering av bygningsmassen.

Vi har tre hus som skriker etter renovering. Fasadeplatene løsner pga. av bakenforliggende fukt. Da Roy Arnesen i Bygg-Nor utbedret skade på verandaen min i 2007, var han tydelig på at fukten sannsynligvis går fra 4. etg ned til bakken. Fasadeplatene er i tillegg skjoldete og skitne. Bygningene er rett og slett stygge, og trolig fuktige. Dette, i motsetning til asfaltert oppkjørsel, synes godt i omgivelsene! Fasadene er i tillegg yndet "klatrestativ" for ekorn. I går tok ett ekorn seg opp til taket på kortsiden av hus nr. 2, mot nr.6. For ett par uker siden var det to ekorn på verandaen til Sæther/Guldbransen, 4. etg, 6B. Det ene falt ned, og det ligger sannsynligvis ett dødt ekorn rett på nedsiden av verandaen til leiligheten i underetg, 6B. Ekorn har også tatt seg inn i oppgangen via vindu mellom 2 og 3 etg. i 6B.

Det ble utført reparasjon av takene på nr. 2 og 4 høsten 2010. I den forbindelse ble alle sameiere påført en ekstrakostnad på 6.000,- (49 x 6000 = totalt 294.000,-). Nå skal har styret valgt leverandør for isolering av disse takene og arbeidet starter så snart som mulig (jmf. ref. siste styremøte). Det bør være legitimt å stille spørsmål ved hvorfor dette arbeidet ikke ble utført på en tilfredsstillende måte og ferdigstilt i 2010.

Trappeoppgangene trenger snart et maling strøk eller to, gardiner skiftes, eller kanskje helst kun fjernes – kanskje mest hygienisk. Trappene ble vasket i 2007, utgift 37.500,- totalt, uten at trappene så særlig bedre ut i etterkant. Eksemplene tydeliggjør behovet for å planlegge bedre i fremtiden, for å unngå unødige ekstrakostnader.

Forslag til vedtak: Det nedsettes en gruppe av sameiere som utarbeider forslag til økonomisk langtidsplan. Gruppen består av fem medlemmer, inkl. en representant fra styret og velges i ordinært sameiermøte 9.april. Gruppen orienterer sameierne fortløpende om arbeidets fremdrift og ett forslag til plan bør foreligge innen 1.november, slik at det kan kalles inn til ekstraordinært sameiermøte før nyttår. Planen bør gjelde perioden 2015 – 2020.

Mvh
Mette Blichfeldt, 6B