

# Knausen Boligsameie

## Til sameierne

### Innkallelse til ordinært SAMEIERMØTET 2015

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i Knausen Boligsameie

Tid: Torsdag 9. april 2015 kl 18.00

Sted: Østerås Bo - og behandlingssenter, 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 2014 (vedlegg 2)**

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret, som viser et overskudd på kr 365.208, godkjennes og overføres andre fond. Revisors beretning tas til etterretning.

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

Forslag til vedtak: Kr 31.000,- til intern fordeling i styret.

5. **Valg av revisor**

Forslag til vedtak: KPMG A/S

6. **Utfasing av oljefyren (vedlegg 3)**

Forslagsstiller: Styret

Styret har i løpet av året behandlet flere forslag til utskifting av oljefyren. Eksempelvis: Fyring med bio olje, solcelle energi, fyring med pellets og jordvarme. Styret har kommet frem til at jordvarme er det som vil egne seg best for vårt sameie.

Det er innhentet tre anbud og prosjektet er estimert til ca kr 3.000.000,-. Prosjektet er tenkt finansiert med låneopptak over 10 år. Kapitalkostnader estimeres til ca kr 430.000 per år og estimert besparelse på bytte til jordvarme er kr 300.000,- per år.

Estimerte felleskostnader ved låneopptak på kr 3.000.000 og kr 3.500.000 beregnes til henholdsvis kr 2.953 og kr 3.054,-, basert på rentesats på 3,90 % og nedbetaling over 10 år.

Forslag til vedtak: Oljefyren utfases og byttes til jordvarmepumper, med oppstart for prosjekt våren 2015. Prosjektet finansieres av låneopptak over 10 år med ramme på kr 3.500.000,- med økning i felleskostnadene på inntil kr 130.000 per år til dekning av kapitalkostnader. Resten dekkes av årlig besparelse i fyringskostnader.

Subsidiært forslag til vedtak: Oljefyren utfases og byttes til jordvarmepumper, med oppstart for prosjekt våren 2015. Prosjektet finansieres av låneopptak over 15 år, hvor årlig besparelse vil gå til dekning av kapitalkostnadene i sin helhet.

#### 7. **Parkering på indre område**

Forslagsstiller: Styret

Det er svært mange som parkerer over tid på indre område til tross for tydelig skilting. Dette er et tilbakevendende problem som styret har lagt mye arbeid i, men som ikke lar seg løse.

Skiltingen informerer om borttauing som virkemiddel. Styret har imidlertid ikke benyttet seg av dette og ønsker sameiermøtets syn på dette.

Forslag til vedtak: Styret kan benytte borttauing av biler som står parkert over tid og mye lengere enn det som er tillatt i henhold til skiltingen.

#### 8. **Om godkjenning av planer for rehabilitering av bygningsmasse og utskifting av sentralvarmeanlegget (vedlegg 4)**

Forslagsstiller: Robert Horn

Forslag til vedtak: Verken rehabilitering av blokkene eller utskifting av varmeanlegget skal stemmes over/vedtas før en samlet oversikt av kostnader for begge prosjekter foreligger.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at dette er en innsnevring av styrets vedlikeholdsplikt og beboernes rettigheter til å fremme forslag og derfor ikke bør vedtas.

#### 9. **Budsjettforslag for 2015 (vedlegg 2)**

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med uendrede felleskostnader. Det budsjetteres med et overskudd på kr 791.267 før renter og avdrag på nytt lån, som vil bli lagt til dersom vedtatt. Motsatt vil fyringskostnadene øke dersom forslag om utfasing blir nedstemt.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2015 tas til etterretning.

10. **Valg**

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomité

Bærum, den 27.mars 2015  
Knausen Boligsameie  
Styret

# KNAUSEN BOLIGSAMEIE

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2014

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Leder:** Ada Mølbach-Nielsen

**Styremedl.:**

Steinar Bakken

Bente Lysaker

**Varamedl.:**

Simen Kvaal

Mads Vinje

Eli Kvisvik

**Valgkomité:** Mads Vinje , 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 fullverdiforsikring, 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 2015 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 verdivurdering 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 2014**

Regnskapet viser et overskudd på kr 365.208,- 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 9.4.2014 avholdt 10 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 3 overdragelser av leiligheter.

2b: Fra Inger Monsen til Turid Wangen og Rolf Alexandersen

2b: Fra Mads Vinje og Jannicke Sørli til Endre J. Wågø og Nina Nguyen

2b: Fra Marianne Eriksen til Erik Kolstad og Elisabeth Lie

13. **VEDLIKEHOLD / INNKJØP / UTFØRTE ARBEIDER 2014**

- Inngått ny avtale med Canal Digital, nye dekodere.
- Skiftet sirkulasjonspumpe i fyren
- Trefelling, stubbefresing
- Kanting av plen, diverse utenomhusarbeider
- Isolering av loft 2-4-6
- Malt vaskekjeller

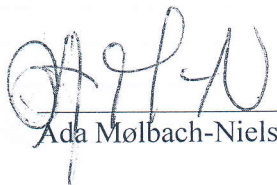
14. **PLANLAGT VESENTLIGE OPPGAVER OG VEDLIKEHOLD 2015**

- Igangsette arbeidet med alternativ til oljefyr
- Ny tilstandsvurdering av bygningsmassen utvendig
- Oppfølging av grøntplanen

15. **KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:**

- Arbeide videre ut fra OPAKs rapport og vedlikeholdsveilederen fra ABBL og iverksette nødvendige tiltak.

Bærum 2. mars 2015  
Styret i Knausen Boligsameie

  
Ada Mølbach-Nielsen

  
Bente Lysaker

  
Steinar Bakken

	Note	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 734 600	1 750 182	1 820 313	1 674 200
Annen driftsinntekt	2	237 660	91 501	93 000	385 400
Sum driftsinntekter		1 972 260	1 841 683	1 913 313	2 059 600
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	-135 221	-127 178	-133 200	-138 100
Vedlikehold, innkjøp	4	-330 820	-138 091	-350 000	-150 000
Annen driftskostnad	5	-1 163 357	-1 166 088	-1 195 021	-990 233
Sum driftskostnader		-1 629 399	-1 431 357	-1 678 221	-1 278 333
Driftsresultat før finansposter		342 861	410 326	235 092	781 267
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	6	27 333	25 809	10 000	10 000
Finanskostnad	7	-4 986	-16 834	-16 000	0
Sum finansposter		22 347	8 975	-6 000	10 000
Årsresultat		365 208	419 300	229 092	791 267

	Note	Balanse 2014-12	Balanse 2013-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
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
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		1 157	4 235
Andre fordringer	8	171 675	147 534
Sum fordringer		172 832	151 770
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 013 003	1 050 793
Sum omløpsmidler		1 185 835	1 202 563
Sum eiendeler		1 245 475	1 262 203

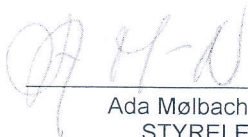


**Balanse KNAUSEN BOLIGSAMEIE, 2014**

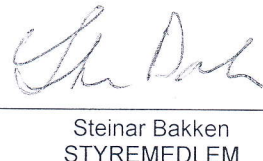
	Note	Balanse 2014-12	Balanse 2013-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	10	147 000	0
Andre fond	10	877 385	659 177
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 024 385</b>	<b>659 177</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	0	257 411
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>257 411</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		116 533	291 351
Forskudd felleskostnader		84 870	33 010
Annen kortsiktig gjeld	12	19 687	21 253
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>221 090</b>	<b>345 615</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>221 090</b>	<b>603 026</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 245 475</b>	<b>1 262 203</b>

KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Sted: Berum, dato: 2/3-15

  
 \_\_\_\_\_  
 Ada Mølbach-Nielsen  
 STYRELEDER

  
 \_\_\_\_\_  
 Bente Lysaker  
 STYREMEDLEM

  
 \_\_\_\_\_  
 Steinar Bakken  
 STYREMEDLEM

### 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 sk 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 fortløpene 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 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Felleskostnader	1 674 036	1 629 054	1 699 313	1 674 200
Avdrag ordinære lån	49 980	99 960	100 000	0
Renter ordinære lån	10 584	21 168	21 000	0
<b>Sum</b>	<b>1 734 600</b>	<b>1 750 182</b>	<b>1 820 313</b>	<b>1 674 200</b>

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Garasje	36 900	36 000	36 000	37 000
Oppstillingsplass	24 400	24 700	26 100	25 000
Leilighet/hybel	23 400	23 400	23 400	23 400
Vaskeriinntekter	5 960	7 401	7 500	6 000
Vedlikeholdsfond	147 000	0	0	294 000
<b>Sum</b>	<b>237 660</b>	<b>91 501</b>	<b>93 000</b>	<b>385 400</b>

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Lønn	-72 804	-67 403	-70 000	-75 000
Påløpte feriepengar	-7 776	-7 128	-7 200	-8 000
Delvis fri bolig	-56 088	-56 088	0	0
Motkonto delvis fri bolig	56 088	56 088	0	0
Styrehonorar	-31 000	-30 000	-30 000	-31 000
Arbeidsgiveravgift	-22 545	-21 642	-25 000	-23 000
Arbeidsgiveravgift feriepengar	-1 096	-1 005	-1 000	-1 100
<b>Sum</b>	<b>-135 221</b>	<b>-127 178</b>	<b>-133 200</b>	<b>-138 100</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 2014: 1

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Materialer, redskap, verktøy	-1 288	-11 502	0	0
Maling, beis, olje	-1 381	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	-50	0	0
Skilt	-465	-585	0	0
Vedlikehold bygg	-218 991	0	0	0
Tak	0	0	-100 000	0
Oppganger/korridorer	-1 240	-702	0	0
Rørleggearbeid, materialer	3 938	-8 625	0	0
Elektriker, materialer	-1 796	-44 185	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	-897	-12 029	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	-52 034	-28 290	0	0
Sand, pukk, salt	-2 528	-3 330	0	0
Vaskeri	-3 588	0	0	0
Fyringsanlegg	-28 952	-14 363	0	0
Søppelanlegg	0	-205	0	0
Egenandel skade	-8 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	-91	0	0	0
Teknisk Bistand	-4 750	-8 313	0	0
Driftsredskaper	0	-2 008	0	0
Snøfreser	0	-1 918	0	0
Gressklipper	0	-1 474	0	0
Vasking	0	-512	0	0
Vaskemaskin og lignende	-8 758	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	-250 000	-150 000
<b>Sum</b>	<b>-330 820</b>	<b>-138 091</b>	<b>-350 000</b>	<b>-150 000</b>

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Strøm nett/kraft	-63 552	-59 868	-60 000	-215 000
Olje	-459 139	-472 847	-480 000	-116 000
Vann- og avløpsavgift	-182 621	-182 621	-182 621	-182 621
Feieavgift	-2 250	-4 500	-4 500	-4 500
Renovasjon	-32 150	-30 750	-32 150	-32 150
Containerleie	-25 260	-19 361	-15 000	-25 000
Kabel-tv / bredbånd	-153 858	-129 163	-150 000	-155 000
Forsikring	-101 131	-95 185	-98 643	-95 829
Parkeringsutgifter	0	-4 435	-4 435	-4 435
Forvaltning og revisjon	-97 934	-95 366	-99 622	-99 148
Innbetalingservice	-2 394	-2 778	-3 000	-2 500
Møtergodtgjørelse	0	-1 800	0	0
Brannsikring	0	-375	0	0
Kontingent ABBL	-500	-500	-500	-500
Kontingent Vellet	-15 000	-14 000	-14 000	-15 000
Vaktmestertjeneste	0	-1 125	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	-10 868	-21 196	-30 000	-20 000
Drift, reparasjon maskiner	-1 201	0	-5 000	-5 000
Utgifter v/styret	-5 315	-7 422	-8 000	-6 500
Rekvisita, porto, mm	-1 629	-3 513	-2 000	-2 000
Datautgifter o.l	-1 006	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	-4 194	-15 079	-1 500	-5 000
Leie av lokale	-1 100	-1 100	-550	-550
Gebyr	-1 349	-1 511	-1 500	-1 500
Blomster/gaver	-908	-1 594	-1 000	-1 000
Diverse	0	0	-1 000	-1 000
<b>Sum</b>	<b>-1 163 357</b>	<b>-1 166 088</b>	<b>-1 195 021</b>	<b>-990 233</b>

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

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Renter på restanse	91	189	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	12 566	11 589	10 000	10 000
Andre renteinntekter	11	0	0	0
Finansinntekt	14 664	14 031	0	0
<b>Sum</b>	<b>27 333</b>	<b>25 809</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12	Budsjett 2014	Budsjett 2015
Renteutgifter langsiktig lån	-4 986	-16 834	-16 000	0
<b>Sum</b>	<b>-4 986</b>	<b>-16 834</b>	<b>-16 000</b>	<b>0</b>

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12
Annen restanse	0	5 560
Periodisering kostnader	81 199	59 831
Andre kortsiktige fordringer	0	98 643
Erstatningsmessige skader	107 977	0
Fordring beboere	-17 500	-16 500
<b>Sum</b>	<b>171 675</b>	<b>147 534</b>

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr.0

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12
Kasse	1 500	1 500
Bankinnskudd (driftskonto)	1 000 479	1 038 280
Bankinnskudd (driftskto)	11 024	11 013
<b>Sum</b>	<b>1 013 003</b>	<b>1 050 793</b>

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Vedlikeholdsfond</b>		
Sum vedlikeholdsfond	147 000	0
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	659 177	239 876
Fra årets resultat	365 208	419 300
Sum andre fond/udekket tap	877 385	659 177
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 024 385</b>	<b>659 177</b>

Note

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2014-12	Balanse 2013-12
Gjeldsbrevlån		0	257 411
<b>Sum</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>257 411</b>

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2014-12	Regnskap 2013-12
Gjeld til forvaltningsklienter	0	-787
Purregebyr (mva)	-60	-60
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 501	1 410
Påløpte feriepenger	10 646	9 998
Påløpte renter	0	71
Annen kortsiktig gjeld	0	5 022
Utleggskonto	2 000	0
<b>Sum</b>	<b>19 687</b>	<b>21 253</b>

Note 13 - Gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:	vedlikehold
<b>Lånenummer:</b>	<b>12120833772</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	4.9 %
Beregnet innfridd:	22.05.2014
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	257 411
Avdrag i perioden:	257 411
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>



**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  
Enterprice 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 365 208. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 2014 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	Klarvik	Stavanger
Arendal	Kristiansand	Stord
Bergen	Larvik	Straume
Bodo	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Pors	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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorføreling.

### 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 bokføringssskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2015

KPMG AS



Asbjørn Næss

Statsautorisert revisor





UnionConsult  
BORO VVS og Miljø AS

Rådgivende Ingeniører MRIF - VVS Klima Miljø Enøk

Org nr. 985 717 818 MVA  
Tlf: 91 91 61 11  
E-mail: [firmapost@unionconsult.no](mailto:firmapost@unionconsult.no)  
[www.unionconsult.no](http://www.unionconsult.no)

## KNAUSEN BOLIGSAMEIE

v/Ada Mølbach-Nielsen

Deres ref.:

Vår ref:

Oslo 28. januar 2015

## VURDERING VARMEPUMPER VED KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Vedlagt følger vår vurdering i forhold til mulig overgang til varmpumper..

Med vennlig hilsen

UnionConsult  
BORO VVS og Miljø AS

Erik Young



Medlem av  
Rådgivende  
Ingeniørers  
Forening

UnionConsult  
**BORO VVS og Miljø AS**  
Enebakkveien 133  
0680 Oslo

UnionConsult  
**Melby og Haugerud AS**  
Enebakkveien 133  
0680 Oslo

UnionConsult  
**Ressursfokus AS**  
Enebakkveien 133  
0680 Oslo

UnionConsult  
**VVS- og KlimaRådgivning AS**  
Enebakkveien 133  
0680 Oslo



Sted	Knausen Boligsameie
Dato	27.01.2015
Hensikt	Vurdere muligheter og lønnsomhet for varmepumpeinstallasjon ved Eiksmarka Boligsameie

### Generelt

Knausen Boligsameie består av 3 like blokker med 16-17 leiligheter i hver og de er oppført i 4 etasjer. Blokkene er oppført ca 1953 i bærende betong og med isolerte bindingsverksvegger på langveggene og isolerte betongvegger på gavlene.

Det er 1 fyrhus med 2 stk oljekjeler som betjener alle 3 blokkene.

Det går ut fjernvarmekurs med tur og retur fra kjeller i nr 4 B og ut til nr 2 og nr 6.. I tillegg til varmekursen går det ut en varmtvannskurs samt en sirkulasjonskurs for varmtvann.

Varmeanlegget er opprinnelig dimensjonert for 90/70°C på tur og retur. Byggene er etterisolert og det er skiftet vinduer. Radiatoranlegget skulle derfor være noe overdimensjonert i forhold til dagens varmebehov.

### Målinger.

Det er tidligere foretatt målinger av temperatur på varmekursen. Disse målingene viser at det er behov for ca 50 °C ved ca 0°C og ca 67 ° ved -15°C

I eldre anlegg er det ikke uvanlig at man har problemer med å få tilfredsstillende varme i alle rom. Løsningen blir ofte å stille opp temperaturen slik at alle får nok. Noen får dermed mer enn nok. Vi anbefaler derfor at det monteres innreguleringsventiler på alle opplegg. Dette bør gjøres uavhengig av varmepumpeinstallasjonen. Riktig innregulerte anlegg er en forutsetning for energiøkonomisk drift. Dersom anleggene viser seg å være delvis tilstoppet av slam i radiatorer bør anlegget gjennomgå en fullstendig rens . Dette vil øke aktiv heteflate på radiatorene og sørge for at evt termostatventiler i anlegget ikke går så lett tette.

### Egnethet.

Anleggets egnethet for varmepumper anses for god.

### Varmepumper

Det skilles i dag mellom 3 hovedtyper varmepumper.

- Luft-Luft varmepumper
- Luft-Vann varmepumper
- Vann-Vann varmepumper

Luft-Luft varmepumper benyttes i stor grad i eneboliger med relativt åpen løsning. Varmepumpen henter energi i uteluften og varmer opp inneluften via en fan-coil (vifte-konvektor) Anleggene er lønnsomme og gir et tilskudd til oppvarmingen. Egner seg ikke i større prosjekter.

Luft-vann varmepumper benyttes i både større og mindre prosjekter. Varmepumpen henter energi i uteluften og leverer varme til et vannbårent anlegg som kan være gulvvarme eller radiatorvarme. Varmepumpen leverer minst varme når man trenger den mest. Anleggene benytter store luftmengder og genererer en del kondensvann og vil også generere en del lyd. Kondensvannet kan være et stort problem for et større anlegg ettersom kondensvannet fryser til is ute.



Vann-Vann varmepumper benyttes i både større og mindre prosjekter. Varmepumpen henter energi i en energibrønn eller i en slynge i gressplen og leverer varme til et vannbårent anlegg som kan være gulvvarme eller radiatorvarme. Varmepumpen leveres like mye varme uansett utetemperatur.

Ettersom man har fjell helt opp i dagen vil energibrønner i fjell være mest aktuelt i dette prosjektet.

Varmepumper for bergvarme leveres i en rekke utførelser. For mindre anlegg har det i over 30 år blitt produsert forbrukervennlige varmepumper ment for husholdninger. For større anlegg har det tradisjonelt blitt benyttet isvannsmaskiner med stempel-, skrue- eller scroll-kompressorer. I de senere år har det også blitt produsert "husholdningsvarmepumper" med større effekter. Disse leveres nå med effekter opp til 60 kW pr stk og de kan sammenkobles til å dekke opp til ca 500 kW.

#### Effekter.

Vi har beregnet effektbehovet for hver blokk til å være ca ca 80 kW. Totalt effektbehov i alle blokker vil være ca 240 kW. Passe varmepumpeeffekt vil da være 120 kW. Dette kan fordeles på 2 stk varmepumper a 60 kW som forsynes fra totalt 12 energibrønner a 200 m.

#### Løsning.

Varmepumpene monteres slik at de først varmer det vannet som har vært ute på nettet. Dersom det er behov for ytterligere oppvaring av vannet vil kjelanlegget spe på med den nødvendige ettervarmen. Allt vann ut fra fyrhus vil være utekompensert, dvs at man tilpasser temperaturen på vannet til utetemperatur. Alle blokker vil få samme temperatur på vannet inn i kjelleren. Tappevannstemperaturen vil være jevn over døgnet og uendret i forhold til tidligere.

Dette innebærer at alle shuntventiler vil stå helt åpne på dagtid, men vil stenge noe om natten. Man kunne latt varmepumpene styre nattsinking i hver blokk også, men vi mener det er bedre at varmepumpen sørger for at akkumulator osv er fulladet når nattsinkingen er ferdig og temperaturen i blokkene skal opp.

Det at alle blokkene får samme tilførte radiatortemperatur burde i utgangspunktet ikke bli noe problem. Manglende innregulering i noen blokker kan vise seg å bli en utfordring, men ikke større enn at det vil løses. Det kan bli snakk om montering av strupeventiler i ettertid dersom man ikke velger å gjøre dette samtidig. Det kan også bli behov for rensing av varmeanleggene innvendig.

Det vil være behov for 2 stk forvarmerberedere a 600 L og 2 stk ettervarmerberedere i fyrhuset.

Ettersom vanntemperaturen ut fra fyrhus nå vil variere, vil tørkerommet miste en del av sin funksjon. Det er laget med en varmluftblåser som går på bryter. Det er store effekter som står på mye. Det anbefales en avfukterløsning i tørkerommet. En elektrisk ovn kan være grunnvarme og avfuktern og ovnen tidsstyres.

#### Kostnader

Investering til varmepumpeanlegget er anslått til ca kr 2.550.000 eks mva og eks elarbeider. Det vil sannsynligvis være behov for utskifting av trafo og graving av 2 stk nye kabler frem til nr 4. Det monteres nytt inntak for elkjel og varmepumper som går på 400 V. Kostnad for dette

p:\vvs\2015\15032 knausen boligsameie varmepumpe\rapport varmepumpe knausen boligsameie.docx



er noe usikker fordi Hafslund ikke gir pris før de får en arbeidsordre. Vi har derfor anslått kostnadene til kr 300.000.- eks mva.

Prosjektering/byggeledelse tilbys for kr 150.000.- eks. Mva

Tilskudd fra Enova vil kunne være ca 192.000 kr

Total investering eks mva vil således kunne bli ca 3.558.000 kr inkl Mva.

#### Vurdering lønnsomhet.

Med en total investering på kr 3.558.000 inkl mva (fratrasket forventet bidrag fra Enova) og en besparelse på kr 300.000.- vil dette gi en pay-back tid på 12 år.

I regnestykket ligger det en stor grad av vedlikehold som måtte vært utført likevel. Den ene oljekjelen og berderanlegget er over 30 år gammelt og har passert teknisk levetid.

#### Usikkerhet.

I alle prosjekter dukker det opp uforutsette saker. Det kan være at noe av det tekniske anlegget er i en slik forfatning at rørskjøting bli problematisk pga korrosjon osv. Det kan tenkes at energibrønner ikke kan bores så dype som man har forutsatt, dvs at det må bores flere osv. Det har også skjedd at elektriske anlegg ikke kan utvides pga alder og utførelse. Dette vil gi økete investeringer, men vedlikeholdet ville ha vært nødvendig uansett. Det dukker også ofte opp vedlikehold som er fornuftig å utføre samtidig som deler av anlegget er nedtappet. Dette er kostnader som bør påregnes, men som ikke bør forstyrre lønnsomheten til selve varmpumpeinvesteringen.

Oslo 27.01.2015, UnionConsult Boro VVS og Miljø AS, Erik Young

Vedlegg 4

26.02.2115  
Eikskollen 6b

Styret i Knausen boligsameie  
v/ Ada Mølbach-Nielsen  
Eikskollen 6a

## **Forslag til Vedtak**

### **Om godkjenning av planer for rehabilitering av bygningsmasse og utskifting av sentralvarmeanlegget**

Rehabilitering av våre blokker har vært drøftet på tidligere sameiermøter. Det forventes at dette emnet blir tatt opp igjen og at forslag til å gjennomføre prosjektet blir presentert. Omfang er estimert til flere millioner kroner.

Utskifting av varmeanlegget og fjerning av gamle oljetanker vil sannsynligvis måtte skje som følge av det vedtatte forbud av oljefyring i boliger fra 2020. Dette er et dyrt prosjekt som kan belaste hver leilighet med flere hundretusen kroner.

Til sammen vil disse prosjekter vesentlig øke våre månedlige kostnader og del av felles gjeld. Disse faktorer vil kunne vanskeliggjøre salg av leilighetene. Sameierne vil kunne komme i en situasjon hvor den månedlige kostnad er vanskelig å dekke samtidig som salg av leilighetene vanskeliggjøres.

#### **Forslag til vedtak:**

Verken rehabilitering av blokkene eller utskifting av varmeanlegget skal stemmes over/vedtas før en samlet oversikt av kostnader for begge prosjekter foreligger.

Med vennlige hilsen,



Robert Horn  
Eikskollen 6b