Knausen Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Knausen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid: torsdag 27.03.2025 kl. 18:00
Sted: Eiksmarka Bibliotek, Niels Leuchs vei 40

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se styrets beretning.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Regnskapet er avlagt med et overskudd på kr. 655.887.

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 64.000 til intern fordeling. Beløpet er regulert med prisvekst.

5. Saker fra styret

5.1 Utskifting av vinduer

Sommeren 2024 gjorde styret en kartlegging av tilstanden på vinduer i sameiet ved hjelp av et spørreskjema som ble levert til alle sameierne. De aller fleste svarte på skjemaet, som inkluderte en egenrapporting av tilstand og alder på alle vinduer.

Sameiet har totalt i overkant av 400 vinduer inklusive vinduer i oppganger og kjeller. Gjennomsnittsalderen på vinduene er ca. 29 år. De eldste vinduene er fra 70- og 80-tallet, og de nyeste er fra 2023.

I etterkant av kartleggingen ba styret ABBL teknisk om å gjøre en teknisk vurdering av de vinduene som var rapportert å ha dårlig tilstand og/eller var svært gamle. Styret har nå mottatt rapport fra ABBL teknisk (se vedlagt oversiktsrapport), og basert på denne er det 84 vinduer og balkongdører kategorisert som «Må byttes» eller «Vurderes av styret». Det er ikke stor forskjell på tilstanden til de to kategoriene, alle bør strengt tatt byttes. Gjennomsnittsalderen på de 84 vinduene er 39 år.

Det vil være en betydelig kostnad for sameierne. Styret har beregnet en kostnad på ca. 1 025 000 kr. dersom alle disse 84 vinduene skal byttes i år. Det er ikke tatt høyde for så store kostnader i budsjettet som ligger til grunn for 2025. Der er det lagt inn vedlikeholdskostnader på 300 000, der ca. 200 000 kan brukes til vinduer.

Kostnadsoverslaget på 1 025 000 kan komme inn lavere på et så betydelig volum. Prisene i regnestykket er basert på listepriser fra Magnor-glass og inkluderer frakt, montering, gjenvinning av gamle vinduer og MVA.

Følgende priser er innhentet fra Magnorglass:

Stort vindu 10 430
Lite vindu 14 470
Verandadør 17 564

Beregnet kostnad:

56 små vinduer: 584 080
16 store vinduer: 231 520
12 verandadører: 210 768
Totalt: 1 026 368

200 000 av disse er allerede i vedlikeholdsbudsjettet, men ca. 825 000 må finansieres. Det kan gjøres på følgende måter:

1. **Ekstraordinær innbetaling fra sameierne**
   Det vil innebære en engangsinnbetaling på kr. 16 850 pr. seksjon (49 totalt)

2. **Månedlig ekstraordinær innbetaling fra mai til desember 2025**
   Dette vil innebære en kostnad på 2 100 pr. måned

3. **Lånefinansiering**
   Et lån på 825 000 i 5 år vil bety en månedskostnad på ca. 16 400 (avdrag + renter). Pr. seksjon gir dette en økt månedskostnad på ca. 335 kr.

Det er i alternativ 3 lagt til grunn en rente på 7,15 %, som er 1 % høyere enn renten på eksisterende lån. Det er mulig å undersøke om utleieleiligheten har sikkerhet nok til å dekke dette lånet, og i så fall blir renten lavere.

Forslag til vedtak: Styret ber sameierne stemme for ett av følgende alternativer:

Alternativ 1: Ekstraordinær innbetaling på kr. 16 850

Alternativ 2: Månedlig innbetaling på kr. 2 100 fra mai til desember

Alternativ 3: Lånefinansiering av maksimalt 825 000 med en løpetid på 5 år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at sameiet lånefinansierer og skifter alle disse vinduene i løpet av 2025. Styret antar at mange vinduer må skiftes i løpet av noen år, og dermed er det ikke gode grunner til å vente. Styret antar dessuten at det å bytte mange vinduer på en gang vil kunne få ned prisen fra den listeprisen som er brukt i beregningene.

Styret anbefaler **Alternativ 3**.

6. Saker fra beboere

Ingen saker innkommet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

7. Budsjett for 2025

Det er lagt opp til et likviditetsoverskudd på kr. 150 500 i 2025 og et resultat på 730 500.

Felleskostnadene øker med 2,6% fra 1. februar 2025.

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen
Styremedlem, Steinar Bakken
Styremedlem, Eli Kvisvik
Varamedlem, Jørn Richardsen
Varamedlem, Lisbet Grut

8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

8.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer er på valg.

Forslag til vedtak: Nåværende varamedlemmer

- Lisbet Grut
- Jørn Richardsen

velges for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité ønsker ikke gjenvalg.

Lisbet Grut sier seg villig til å sitte i komitéen. Sameiermøtet bør finne en representant til.

Forslag til vedtak: Lisbet Grut velges til valgkomitéen.

XX velges til valgkomitéen.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

Knausen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen, Eikskollen 6 A
Styremedlem, Steinar Bakken, Rødbekkveien 10
Styremedlem, Eli Kvisvik, Eikskollen 4 B
Varamedlem, Jørn Richardsen, EIKSKOLLEN 6 B
Varamedlem, Lisbet Grut, Eikskollen 4 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Knausen Boligsameie med org.nr.: 971258861 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441553

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 via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

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 boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Knausen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 655 887,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter i 2024. Det har ikke vært mange store saker i året som gikk. Sameiet er veldrevet og i god balanse.

På generalforsamlingen i 2024 ble vedtektene og husordensreglene revidert. Den største endringer er at det er tydeliggjort at sameiet har ansvar for alt som sitter i fasaden, det vi si f.eks. vinduer og balkongdører.

Branninspeksjon er gjennomført i alle leiligheter og fellesrom.

Det er gjennomført en kartlegging av tilstanden til alle sameiets vinduer ved hjelp av spørreskjema til alle leilighetene.

Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnad som vanlig. I slutten av november ble det arrangert lysfest.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Følgende vedlikeholdsprosjekter/innkjøp er gjennomført i 2024:

- Ny stor sandkasse for strøsand
- To nye kraner for varmtvann i i kjeller i 2 B
- Trefeller har fjernet løse grenser fra furutre utenfor blokk 4
- Innkjøpt tre nye trillebårer
- Ny container for glass- og metall
- Nytt takbelegg på garasjetak
- Det er innkjøpt 8 nye brannslukningsapparater til fellesområdene
- Nye dørmatter foran inngangsdørene
- Ny presenning til sandkassen
- Nytt tak med lufting på glassveranda i 4.etasje i 4A
- Ny komfyr til Knausens utleieleilighet
- Ladepunkt til p-plass nr. 12, tilhørende Knausens utleieleilighet

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Utskifting av vinduer vil være hovedfokus for 2025.

I tillegg vil lokket over pipen i 4A utbedres.

Kommende 5-års periode

Fortsatt utskifting av vinduer ved behov og etter tilstandsvurdering.

Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 919 812	2 621 487	2 919 000	3 060 000
Annen driftsinntekt	2	375 625	311 567	355 500	378 000
Sum inntekter		3 295 437	2 933 054	3 274 500	3 438 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	72 298	68 460	71 200	73 000
Avskrivninger	4	15 661	0	0	0
Kostnad lokaler	5	1 300 783	1 199 242	1 275 250	1 380 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	10 088	2 132	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	388 026	157 340	200 000	300 000
Annen driftskostnad	8	652 379	679 136	692 000	714 500
Sum kostnader		2 439 236	2 106 310	2 238 450	2 472 500
Resultat før finansielle poster		856 201	826 745	1 036 050	965 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	12 753	26 705	24 000	15 000
Finanskostnad	10	213 067	203 694	250 000	250 000
Sum finansielle poster		-200 314	-176 990	-226 000	-235 000
Årsresultat		655 887	649 755	810 050	730 500

Balanse Knausen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	40 720	0
Sum varige driftsmidler		82 435	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		100 360	59 640
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		6 606	14 820
Andre fordringer	12	261 189	212 355
Sum fordringer		267 795	227 175
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 107 461	827 674
Sum omløpsmidler		1 375 256	1 054 849
Sum eiendeler		1 475 615	1 114 489

Balanse Knausen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-2 048 978	-2 704 866
Sum egenkapital		-2 048 978	-2 704 866
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	3 120 518	3 715 593
Sum langsiktig gjeld		3 120 518	3 715 593
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		310 539	68 902
Forskudd innbetalinger		45 237	29 260
Annen kortsiktig gjeld	17	48 300	5 600
Sum kortsiktig gjeld		404 076	103 762
Sum gjeld		3 524 594	3 819 355
Sum egenkapital og gjeld		1 475 615	1 114 489

Knausen Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Ada Mølbach-Nielsen	Eli Kvisvik	Steinar Bakken
Styreleder	Styremedlem	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 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. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede 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 fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene 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 felleskostnader. 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 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 815 744	1 739 242	1 815 000	1 877 000
Innbetaling vedlikeholdsfond	274 400	117 600	274 000	353 000
Avdrag ordinære lån	579 768	607 110	580 000	580 000
Renter ordinære lån	249 900	157 535	250 000	250 000
Sum	**2 919 812**	**2 621 487**	**2 919 000**	**3 060 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	20 000	0	0	0
Garasjeinntekter	52 560	41 100	47 500	57 000
Oppstillingsplass	30 840	26 800	33 000	23 000
leieinntekter leilighet/hybel	232 350	219 600	230 500	264 000
Strøm el-bil	34 455	19 017	40 000	30 000
Vaskeriinntekter	5 420	5 050	4 500	4 000
Sum	**375 625**	**311 567**	**355 500**	**378 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	62 400	60 000	62 400	64 000
Arbeidsgiveravgift	8 798	8 460	8 800	9 000
Gaver	1 100	0	0	0
Sum	**72 298**	**68 460**	**71 200**	**73 000**

Antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	15 661	0	0	0
Sum	**15 661**	**0**	**0**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 200	1 000	0	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	546 219	477 136	546 000	628 000
Vaktmestertjenester	245 600	243 075	240 000	250 000
Lys, varme, energi	383 613	385 370	402 000	400 000
Annen kostnad lokaler	9 528	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	34 061	11 581	7 250	10 000
Sommer- og vinterkostnader	80 562	81 080	80 000	90 000
Sum	**1 300 783**	**1 199 242**	**1 275 250**	**1 380 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	2 132	0	0
Driftsmateriale	10 088	0	0	5 000
Sum	**10 088**	**2 132**	**0**	**5 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	117 434	28 386	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	222 230	72 950	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 363	56 004	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Sum	**388 026**	**157 340**	**200 000**	**300 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	124 401	118 724	126 000	130 000
Kontorrekvisita	1 270	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 838	3 410	4 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	306 832	312 413	335 000	340 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	0	0	2 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	24 000	24 000	25 000	26 000
Gave, ikke fradragsberettiget	400	785	2 500	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	182 020	207 341	182 000	202 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 763	0	6 500	5 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 500	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 955	9 563	5 000	3 000
Sum	**652 379**	**679 136**	**692 000**	**714 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 052	135	0	0
Renter plasseringskonto	11 701	6 175	4 000	15 000
Finansinntekt	0	20 394	20 000	0
Sum	**12 753**	**26 705**	**24 000**	**15 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	213 067	203 694	250 000	250 000
Sum	**213 067**	**203 694**	**250 000**	**250 000**

Note 11 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Glasscontainer 2000 L
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	56 381
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 381
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 661
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 720
Årets avskrivninger :	15 661
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	251 130	145 188
Andre kortsiktige fordringer	10 059	0
Erstatningsmessige skader	0	67 167
Sum	**261 189**	**212 355**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	687 440	618 861
Sparekonto Boligbanken	420 021	208 813
Sum	**1 107 461**	**827 674**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	476 000	358 400
Tilført Vedlikeholdsfond	0	117 600
Sum vedlikeholdsfond	476 000	476 000
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-3 180 866	-3 713 021
Fra årets resultat	655 887	532 155
Sum annen egenkapital	-2 524 978	-3 180 866
Sum egenkapital	-2 048 978	-2 704 866

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	3 120 518	3 715 593
Sum	**3 120 518**	**3 715 593**

Det er stilt følgende pant:

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering 3 lån Innvendig rørrehabilitering Vedlikehold av fasade Oppgradering av fyringsanlegg
Lånenummer:	**96660137022**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	31.05.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 894 925
Lånesaldo 01.01:	3 715 593
Avdrag i perioden:	595 075
Lånesaldo 31.12:	**3 120 518**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137022	49	63 684	3 120 516

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Annen kortsiktig gjeld	42 700	0
Sum	**48 300**	**5 600**

Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	951 088	884 199
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	655 887	649 755
Tilbakeføring avskrivninger	15 661	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-595 075	-582 866
Årets endring disponible midler	60 812	66 889
Disponible midler UB	971 180	951 088

Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Boligsameie

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 som

Penneo Dokumentnøkkel: EIMOM-CV12L-2E0OH-NW1PE-01GTE-GN1DE

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and 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 Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EIMOM-CV12L-2E0OH-NW1PE-01GTE-GN1DE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 06:26:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EIMOM-CV12L-2E0OH-NW1PE-01GTE-GN1DE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

OPPSUMMERING

Teknisk befaring av vinduer og balkongdører

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

TEMA: Inspeksjon av vinduer og balkongdører	**PROSJEKT: Knausen Boligsameie**
Adresse: Eikskollen 2, 4 og 6. 1361 Østerås	
Til stedet: Atle Simonsen, Kay Amundrud samt beboere til leilighetene som ble befart	
Dato: 04.02.2025 og 06.02.2025	

Til info:

Gjennomføringsmetode var å teste samtlige vinduer og verandadører. Vridere/ håndtak, lukkemekanisme, funksjonstest, klem mot pakninger, visuelt se tilstand på treverk som karmer, ramme samt sjekk av hengsler og slitasje. Alder på elementene ble også vurdert opp imot tilstand og eventuelt resttid. Det ble i utgangspunktet sjekket de elementene som var oppgitt i skjema fra styret som var innmeldt fra beboere, men enkelte beboere ønsket at vi befarte samtlige elementer. Det var beboere som kun ønsket at vi så på det de hadde notert/ innmeldt og ikke noen av de andre elementene/ vinduene/ verandadørene.
Det var noen (få) elementer som det ikke var krise med, men alder og tilstand tatt i betraktning og at det skal byttes noe i de leilighetene dette gjald, har vi notert «må byttes» dette med årsak av resttid på elementet og det må skiftes innen kort tid. Det blir derfor mer kostnadseffektivt å skifte dem når entreprenøren først er på plass. Å bytte de elementene om noen få år, medfører relativt vesentlig høyere pris pr. element/ vindu/ verandadør. Legger til at dette er det få eksempler av.
Ved spørsmål i denne forbindelse, er det bare å ta kontakt. Vi stiller også opp på et oppklaringsmøte med styret hvis dere ønsker det.

Lokasjon	Elementer pr. blokk	Antall elementer totalt
Stuevindu Stort	**2A:** 1 stk.- **2B:** 3 stk. - **4A**: 2 stk.- **4B:** 3 stk. **6A:** 2 stk. – **6B:** 1 stk.	12 stk.
Stuevindu Lite	**2A:** 1 stk.- **2B:** 3 stk. - **4A:** 1 stk.- **4B:** 1 stk. **6A:** 2 stk. – **6B:** 1 stk.	9 stk.
Stue verandadør	**2A:** 1 stk.- **2B:** 2 stk. - **4A:** 2 stk.- **4B:** 2 stk. **6A:** 2 stk. – **6B: 0?** stk.	9 stk.
Kjøkkenvindu Vindustype. lite	**2A:** 1 stk.- **2B:** 3 stk. - **4A:** 1 stk.- **4B:** 3 stk. **6A:** 4 stk. – **6B:** 1 stk.	13 stk.
Soverom stort Vindustype. lite	**2A:** 0 stk.- **2B:** 3 stk. - **4A:** 1 stk.- **4B**: 3 stk. **6A:** 2? stk. – **6B:** 1 stk.	10 stk.
Soverom lite V Vindustype. lite	**2A:** 1 stk.- **2B:** 3 stk. - **4A:** 2 stk.- **4B:** 3 stk. **6A:** 2 stk. – **6B:** 1 stk.	12 stk.
Soverom lite H Vindustype. lite	**2A:** 1 stk.- **2B:** 3 stk. - **4A:** 2 stk.- **4B:** 3 stk. **6A:** 2 stk. – **6B:** 1 stk.	12 stk.
Vindu gavlvegg *Beskrevet under eventuelt i befaringsskjemaene.*	**2A:** 1 stk.- **2B:** 1 stk. - **4A:** 0 stk.- **4B:** 1 stk. **6A:** 1 stk. – **6B:** 0 stk.	4 stk.
Verandadør gavlvegg *Beskrevet under eventuelt i befaringsskjemaene.*	**2A:** 1 stk.- **2B:** 0 stk. - **4A:** 1 stk.- **4B:** 1 stk. **6A:** 0 stk. – **6B:** 0 stk.	3 stk.
Oppsummert totalt antall elementer		**84 stk.**