Knausen Boligsameie

Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie - Torsdag 12.03.2026

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 12.03.2026 kl. 18:00
Sted: Velhuset Eiksmarka

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder kan være møteleder.

Forslag til vedtak: Styreleder er møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører kan være protokollfører.

Forslag til vedtak: Forretningsfører er protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Det foreslås at sittende styre får en godgjørelse på 66 000

Forslag til vedtak: Styret får kr 66 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Asfaltering av plassen ved garasjene og søppelcontainerne

Styret foreslår at plassen ved garasjene blir utjevnet, gradert, gruset og asfaltert. Muren ved enden av plassen utvides med en stein i høyden og en stein i lengden.

Det er innhente tre anbud:

- AL Maskin AS 321 250
- Settevik asfalt AS 272 875
- BK anlegg 426 062

Finansiering:

Ved ekstra innbetaling fra sameierne, enten som engangsbeløp eller fordelt over gjenværende måneder i 2026.

Ved en kostnad på 350 000 vil kostnad pr. enhet bli
1. Engangsbeløp 7 150 kr
2. Fordel over mai-desember ca. 900 kr

Forslag til vedtak: Sameierne gir tilslutning til forslaget om asfaltering av plassen ved garasjene og søppelcontainerne.

Styrets innstilling: Forslaget anbefales gjennomført på grunn av den positive effekten det vil å ha vedlikehold av fellesområdet.

5.2 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Knausen Boligsameie. Knausen Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Knausen Boligsameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.3 Salg av Eiksmarka garasjer

Styret i Eiksmarka garasjer har i lengere tid jobbet med å finne interessenter som ønsker å utvikle tomten til boliger. De har for øyeblikket flere interessenter. Styret var på informasjonsmøte om dette den 5/2.

For å fortsette arbeidet mot en mulig boligutvikling på tomten ønsker styret i Eiksmarka garasjer å be sine eiere om støtte til at de går videre. Det er ikke konkrete avtaleutkast på bordet, det vil komme på et senere tidspunkt. Nå bes sameiermøtet kun om å gi sin tilslutning til at arbeidet går videre og at vi ønsker å realisere verdiene som ligger i tomten. En faktisk beslutning om salg vil komme på et senere tidspunkt. Det er på nåværende tidspunkt ikke avklart verken boligvolumer eller løsning på parkering i framtiden.

Knausen boligsameie har en 5/65-dels eierandel i Eiksmarka garasjer. Et eventuelt salg av tomten vil bety at sameiet får gevinsten fra salget. Avhengig av salgssum vil det kunne bety en betydelig sum for sameiet.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet i Knausen boligsameie gir sin tilslutning til at Eiksmarka garasjer AS fortsetter arbeidet med å finne interessenter som ønsker å utvikle parkeringstomten til et boligprosjekt.

Styrets innstilling: Styret støtter at Eiksmarka garasjer jobber videre med utvikling av parkeringstomten.

6. Saker fra beboere

6.1 Sak: Forbud mot røyking på balkonger/terrasser

På norsk

Sak: Forbud mot røyking på balkonger/terrasser

Begrunnelse: Røyk fra balkonger trekker ofte inn i naboers leiligheter og påvirker helse og trivsel, særlig for barn. Dette kan medføre at naboer må holde vinduer lukket, og kan utgjøre en urimelig ulempe i tråd med eierseksjonsloven § 6.

«Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.»

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_1#%C2%A76

In English:

Item: Prohibit smoking on balconies/terraces

Justification: Second-hand smoke from balconies drifts into neighbouring apartments and affects residents' health and wellbeing, particularly children. This can force neighbours to keep windows closed and constitutes an unreasonable nuisance under the principles in the Norwegian Condominium Act (Eierseksjonsloven § 6).

«Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.»

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_1#%C2%A76

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Røyking (inkludert e-sigaretter) forbys på balkonger/terrasser tilknyttet seksjonene.

Proposed resolution: Smoking (including e-cigarettes) is prohibited on balconies/terraces belonging to the units.

Styrets innstilling: Styret har ingen felles innstilling, men vil påpeke at et generelt forbud mot røyking på balkongen sjelden vil være lovlig. Dette

har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Balkongen er ikke en del av fellesareal. Det kreves at røykingen skal være urimelig eller unødvendig.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

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, Kaja Egelien-Saugdal

8.1 Valg av styreleder

Styreleder tar ikke gjenvalg.

Lisbeth Lervåg i 2B stiller til valg som styreleder

Forslag til vedtak: Lisbeth Lervåg velges til styreleder for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene tar ikke gjenvalg.

Kaja Egelien, 6A og Per Arneberg, 6B stiller til valg som styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Kaja Egelien og Per Arneberg velges til styremedlemmer for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmene tar ikke til gjenvalg.

Lisbet Grut, 4A og Ingebjørg Lyngdal, 6A stiller til valg som varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Lisbet Grut og Ingebjørg Lyngdal velges til varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Lisbet Grut og Ingebjørg Lyngdal går inn i styret og kan dermed ikke sitte i valgkomiteen.

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, EIKSKOLLEN 4 A
Styremedlem, Eli Kvisvik, Eikskollen 4 B
Varamedlem, Jørn Richardsen, EIKSKOLLEN 6 B
Varamedlem, Kaja Egelien-Saugdal, Eikskollen 6 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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 900 295,-.

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

Det er avholdt 10 styremøter i 2025. Referat fra styremøtene henges opp på oppslagstavlene i oppgangene. Komplett referat ligger også i ABBL Portalen, der styrets arbeid dokumenteres.

Styret sikret at sameiet har Norgespris på alle strømmålere.

Vårdugnaden ble gjennomført 26/27 april og høstdugnaden ble gjennomfør 11/12 oktober.

Alle oppgaver ble gjennomført. Det var i tillegg byttetorg, og avslutning med grilling, kaffe og kaker.

Av andre tiltak kan nevnes lysfest og tenning av lys i to av trærne ved plassen foran nr. 4 den 29.november. Det ble satt ut 24 fakkelbokser rundt blokkene.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Det viktigste vedlikeholdstiltaket i 2025 var inngåelse av kontrakt med Palmgren for utskifting av vinduer. Sameiermøtet i 2025 ga styret fullmakt til å inngå kontrakt med en leverandør for utskifting av vinduer det var avdekket at må skiftes. Opprinnelig skulle vinduene skiftes høsten 2025, men Palmgren fikk bemanningsutfordringer, og derfor ble det utsatt til 2025. For forsinkelsen fikk sameiet et fradrag på 25 000 slik at endelig kontraktssum ble på 1 135 791,25.

Øvrig gjennomført vedlikehold og innkjøp:

- 28/2 Befaring vinduer: Abbl, Teknisk avdeling v/ Atle Simonsen
  kr 11 550.-
- 24/2-25 Rep luftekanal på taket på blokk 4, nytt belegg: Bærum Taktekking & Blikkenslager AS Kr 43 330,-
- Innkjøp, hvit 2-seters benk til Soleplassen
  Kr 999.-
- 26/8 3 stk gelendre til utgangstrappene i 2A, 4B og 6A: Garda sikring
  Kr 84 375.-
- 5/9 1 stk glass til balkong A 4 etg.: Høybråten Glas service AS
  Kr 16.736.-
- 15/9 Service på anlegget i fyrrommet: AS Rørlegger
  Kr 6 536.-
- Ny sylinder i Inngangsdør i 4B: Låssenteret A/S, Sandvika
  Kr 7 125.-
- 25/8 9 stk ringeknapper til ringepanel ute: Qualitronic
- Reparasjon side på balkong 4A, 1 etg: Bærum Taktekking & Blikkenslager AS
  Kr 16 736.-
- 10/9 Nytt sluttstykke inngangsdør 2A: Ellefsen sikkerhet
  Kr 8 797.-
- 10/9 Nytt skilt: BYTTETORGET: Ellefsen sikkerhet
  kr 1 925.-
- 27/10 Ombygging utelykt utenfor blokk 4: Stolt elektro AS
  kr 8481.-

- Ny bryter pumpe fyrrom: Stolt elektro AS
  Kr 1 781.25
- 6/12 Droneinspeksjon og rens av takrenner: VBR Norge AS
  kr 10 762.50
- 21/11 Bytte av ekspansjonsrør i fyrrommet: AS rørlegger
  Kr 10 509.-
- 14/11 Strømbrudd oppgang 2A (Søndag)
  Kr 9.950.-
- 26/11 Vaskbrikker til vaskemaskinene: Miele
  kr 1 100.-

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Det viktigste vedlikeholdsprosjektet i 2026 blir bytting av vinduer. Opprinnelig plan var at dette skulle gjennomføres i 2025, men av årsaker knyttet til ressurssituasjonen hos entreprenør ble dette utsatt til februar 2026. Utbyttingen starter i uke 8 og vil ta 3-4 uker. Finansieringen av tiltaket ble gjort i 2025.

Kommende 5-års periode

Det antas ikke at det er nødvendig med vesentlig vedlikehold utover normalt vedlikehold kommende 5-års periode.

Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2026

Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 059 511	2 919 812	3 060 000	3 451 377
Annen driftsinntekt	2	433 661	375 625	378 000	395 000
Sum inntekter		3 493 172	3 295 437	3 438 000	3 846 377
Kostnader					
Lønnskostnad	3	73 024	72 298	73 000	75 306
Avskrivninger	4	18 794	15 661	0	22 000
Kostnad lokaler	5	1 328 873	1 300 783	1 380 000	1 417 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	17 178	10 088	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	251 707	388 026	300 000	412 000
Periodisk vedlikehold	8	0	0	0	1 135 000
Annen driftskostnad	9	745 815	652 379	714 500	755 000
Sum kostnader		2 435 391	2 439 236	2 472 500	3 826 306
Resultat før finansielle poster		1 057 781	856 201	965 500	20 071
Finansielle poster					
Finansinntekt	10	31 156	12 753	15 000	11 000
Finanskostnad	11	188 641	213 067	250 000	185 419
Sum finansielle poster		-157 485	-200 314	-235 000	-174 419
Årsresultat		900 295	655 887	730 500	-154 348

Balanse Knausen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	12	21 926	40 720
Sum varige driftsmidler		63 641	82 435
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		81 566	100 360
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		5 422	6 606
Andre fordringer	13	39 617	261 189
Sum fordringer		45 039	267 795
Bankinnskudd, kasse o.l	14	2 548 202	1 107 461
Sum omløpsmidler		2 593 241	1 375 256
Sum eiendeler		2 674 807	1 475 615

Balanse Knausen Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-1 148 683	-2 048 978
Sum egenkapital		-1 148 683	-2 048 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	3 650 327	3 120 518
Sum langsiktig gjeld		3 650 327	3 120 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 898	310 539
Forskudd innbetalinger		64 825	45 237
Annen kortsiktig gjeld	18	6 440	48 300
Sum kortsiktig gjeld		173 163	404 076
Sum gjeld		3 823 490	3 524 594
Sum egenkapital og gjeld		2 674 807	1 475 615

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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 877 043	1 815 744	1 877 000	2 089 577
Innbetaling vedlikeholdsfond	352 800	274 400	353 000	352 800
Avdrag ordinære lån	579 768	579 768	580 000	824 000
Renter ordinære lån	249 900	249 900	250 000	185 000
Sum	**3 059 511**	**2 919 812**	**3 060 000**	**3 451 377**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	0	20 000	0	0
Garasjeinntekter	86 550	52 560	57 000	55 000
Oppstillingsplass	32 010	30 840	23 000	32 000
leieinntekter leilighet/hybel	264 000	232 350	264 000	272 000
Strøm el-bil	45 651	34 455	30 000	30 000
Vaskeriinntekter	5 450	5 420	4 000	6 000
Sum	**433 661**	**375 625**	**378 000**	**395 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	64 000	62 400	64 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	9 024	8 798	9 000	9 306
Gaver / representasjon	0	1 100	0	0
Sum	**73 024**	**72 298**	**73 000**	**75 306**

Antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på inventar	18 794	15 661	0	22 000
Sum	**18 794**	**15 661**	**0**	**22 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	34 200	1 200	2 000	20 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	606 000	546 219	628 000	695 000
Vaktmestertjenester	250 417	245 600	250 000	250 000
Lys, varme, energi	362 056	383 613	400 000	350 000
Annen kostnad lokaler	0	9 528	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	6 000	34 061	10 000	12 000
Sommer- og vinterkostnader	70 200	80 562	90 000	90 000
Sum	**1 328 873**	**1 300 783**	**1 380 000**	**1 417 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	4 884	0	0	0
Driftsmateriale	1 348	10 088	5 000	5 000
Programvare (software)	1 528	0	0	0
Rekvisita	9 418	0	0	5 000
Sum	**17 178**	**10 088**	**5 000**	**10 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	121 729	117 434	200 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 150	222 230	50 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	88 829	48 363	50 000	125 000
Forsikringsskadesaker	10 000	0	0	12 000
Sum	**251 707**	**388 026**	**300 000**	**412 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	1 135 000

Note 9 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	129 716	124 401	130 000	135 000
Honorar for teknisk rådgivning	35 250	0	0	10 000
Kontorrekvisita	0	1 270	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 235	0	0	3 500
Porto og andre forsendelseskostnader	3 800	3 838	5 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	331 163	306 832	340 000	355 000
Kontingenter	27 000	24 000	26 000	27 000
Gave, blomster	0	400	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	201 230	182 020	202 000	210 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 290	3 763	5 000	4 000
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 000	2 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 962	2 955	3 000	2 000
Sum	**745 815**	**652 379**	**714 500**	**755 000**

Note 10 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 121	1 052	0	0
Renter plasseringskonto	30 035	11 701	15 000	11 000
Sum	**31 156**	**12 753**	**15 000**	**11 000**

Note 11 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	188 641	213 067	250 000	185 419
Sum	**188 641**	**213 067**	**250 000**	**185 419**

Note 12 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Glasscontainer 2000 L
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 381
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 381
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 455
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 926
Årets avskrivninger :	18 794
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	28 700	251 130
Andre kortsiktige fordringer	0	10 059
Fordring eiere	10 917	0
Sum	**39 617**	**261 189**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	248 779	687 440
Sparekonto Boligbanken	1 090 102	420 021
Boligbanken Plasseringskonto 31+	1 209 321	0
Sum	**2 548 202**	**1 107 461**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	476 000	476 000
Sum vedlikeholdsfond	476 000	476 000
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 524 978	-3 180 866
Fra årets resultat	900 295	655 887
Sum annen egenkapital	-1 624 683	-2 524 978
Sum egenkapital	-1 148 683	-2 048 978

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 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 165 811	0
Gjeldsbrevlån	2 484 517	3 120 518
Sum	**3 650 327**	**3 120 518**

Det er stilt følgende pant:

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**
Formål:		Refinansiering 3 lån Innvendig rørrehabilitering Vedlikehold av fasade Oppgradering av fyringsanlegg
Lånenummer:	**96660188727**	**96660137022**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021
Rentesats:	5.50 %	5.90 %
Betingelser:		Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	30.10.2030	31.05.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	4 894 925
Lånesaldo 01.01:	0	3 120 518
Avdrag i perioden:	34 913	636 001
Opptak i perioden:	1 200 723	0
Lånesaldo 31.12:	**1 165 811**	**2 484 517**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137022	49	50 704	2 484 496
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660188727	49	23 792	1 165 808

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Påløpte renter	840	0
Annen kortsiktig gjeld	0	42 700
Sum	**6 440**	**48 300**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	971 180	951 088
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	900 295	655 887
Tilbakeføring avskrivninger	18 794	15 661
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-671 717	-595 075
Årets endring disponible midler	247 372	76 473
Disponible midler UB	2 420 078	971 180

Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Boligsameie

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	03.03.2026