

## **Til seksjonseierne i Korpåsen Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 10. april 2019 kl. 18:30, i auditoriet til Oslofjordmuseet i Vollen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Korpåsen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet  
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

Oslofjordmuseet ligger ved badestranden i Vollen, med parkeringsplasser like ved. Det er skiltet ned til museet fra Slemmestadveien. For veibeskrivelse se <http://mia.no/oslofjordmuseet/slik-finner-du-oss>. Dersom du trenger skyss til og fra Vollen, kan du møte ved innkjørselen til tunet ditt presis kl. 18:10.

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato: 10.04.2019 kl. 18:30  
Sted: Oslofjordmuseet i Vollen

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

---

- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av innkalling

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

---

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til etterretning, med de endringer som måtte fremkomme i møtet.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.596.421,- godkjennes. Resultatet føres i sin helhet mot egenkapital.

Revisors beretning for Korpåsen boligsameie 2018 tas til etterretning.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300.000,- for perioden fra ordinært sameiermøte i 2018 til ordinært sameiermøte i 2019. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2019 vedtas, med de endringer som måtte fremkomme i møtet.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp 5 innkomne forslag.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

---

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år, 1 varamedlem for ett år, 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år og 1 tunkontakt for ett år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til nye tillitsvalgte vedtas.

Asker 8. mars 2019  
Korpåsen Boligsameie  
Styret

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsberetning
- Forslag til årsregnskap for 2018
- Revisjonsberetning
- Forslag til budsjett 2019
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

# STYRETS ÅRSMELDING FOR 2018

## Tillitsvalgte

Siden årsmøtet 2018 har følgende vært tillitsvalgte i sameiet:

### **Styreleder:**

Ola Viken (ekstern)

### **Styremedlemmer:**

Harald Bjørnstad  
Steinar Daltveit  
Reidun Stenvaag  
Jan Wilhelm Kavli  
Line Midtgaard

### **Varamedlemmer:**

Monica Grønning Tvervaag  
Ann Margrethe Isachsen  
Øyvind Kapstad  
Christine Huer  
Dmitry Ilinskiy

### **Tunkontakter:**

Gro Helene Nordskaug Næss  
Siw Karinen  
Kristin Levinsen Sporild  
Sarah Netz  
Kristina Hedeman

### **Valgkomite:**

Gudmundur Bardarson  
Christine Ønvik Amundsen  
Stein Arne Bakken  
Aimee Thomassen  
Fredrik Hedeman

## Styrets arbeid

Styret har i 2018 møttes fast en gang i måneden, men har i tillegg avholdt ekstra møter i forbindelse med etablering av HMS-rutiner og vedlikeholdsplan. Møtene har, med bare et unntak, vært fulltallige.

Arbeidet i styret er organisert slik at alle er tildelt faste oppgaver fordelt best mulig iht. den enkelte styrerepresentants erfaring og kompetanse.

I tillegg til rutineoppgavene har arbeidet hovedsakelig vært knyttet til gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter, og det mest krevende har vært:

- Takreoperasjoner med utskifting av en mengde takstein og snøfangere.
- Innvendig gass service.
- Montering lekkasjesikring på varmtvannsberederne i alle leiligheter med berederen i benken.
- Forberedelser til avslutning av fellessamling av strøm og utskifting av målere
- Opprydding i «gamle synder» med etterslep på fakturering av strøm og gass.
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse
- Oppfølging av sameiets skjøtselsplan

Men også andre tekniske oppgraderinger/reparasjoner knyttet til vannlekkasjer, manglende isolasjon og utskifting av rister ved innkjøringen til garasjene, har vært gjennomført.

Vinteren 2017/2018 var preget av mye snø, som førte til ganske omfattende skader på takene. Men også ekstra mange brøyteskader har krevd mye ressurser. Flere tiltak har krevd tilgang til leiligheten. Styret setter pris på at samarbeidet med de berørte seksjonseierne har fungert bra, slik at arbeidet kunne gjennomføres som planlagt.

Styret vil som i foregående år presentere status på styrets arbeid og sameiets utvikling på årsmøtet.

## **Vedlikehold og skjøtsel**

I perioden er det inngått nye avtaler både på vinter og sommer skjøtsel. Første versjon av vedlikeholdsplanen for bygningsmassen er nå ferdig og vil presentert på årsmøte.

## **Dugnadsarbeid og andre aktiviteter**

Vårdugnad ble på tradisjonelt vis avholdt i mai.

## **Velforeningen**

Arbeidet i velforeningen vil bli presentert på årsmøte.

# Korpåsen Boligsameie

## Resultatregnskap

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Avvik (B-R)	Budsjett 2019
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	1	-5 088 898	-5 598 140	-5 598 142	-2	-5 955 624
3900	Andre inntekter	2	-18 718	-429 128	0	429 128	0
<b>3</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-5 107 616</b>	<b>-6 027 268</b>	<b>-5 598 142</b>	<b>429 126</b>	<b>-5 955 624</b>
5000	Lønn til ansatte			8 179	0	-8 179	0
5330	Styrehonorar		300 000	412 500	300 000	-112 500	450 000
5400	Arbeidsgiveravgift		42 300	59 316	42 300	-17 016	63 450
<b>5</b>	<b>Lønn og personalkostnader</b>	<b>3</b>	<b>342 300</b>	<b>479 995</b>	<b>342 300</b>	<b>-137 695</b>	<b>513 450</b>
6200	Elektrisk energi		51 554	-46 666	53 000	99 666	135 000
6300	Leie lokale			3 622	0	-3 622	0
6210	Gass			27 667	0	-27 667	353 580
6320	Renovasjonsavgift		412 800	392 152	424 400	32 248	400 000
6370	Vaktmestertjenester		330 276	276 532	350 200	73 668	358 000
6381	Skadedyrarbeid			6 975	0	-6 975	0
6420	Leie datasystemer		4 204	0	0	0	0
6491	Containerleie		0	0	0	0	0
6550	Drift/vedlikehold brannsikring		0	273	0	-273	0
6701	Revisjonshonorar		8 053	8 053	8 300	248	8 300
6705	Forretningsførerhonorar		163 923	121 459	123 900	2 441	123 900
6720	Honorar for økonomisk rådgivning		86 334	25 756	37 700	11 944	27 300
6725	Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget		1 163 509	0	16 000	16 000	15 000
6790	Annen fremmed tjeneste		863	5 099	0	-5 099	0
6793	Teknisk rådgivning		186 223	59 513	130 000	70 488	70 000
6800	Kontorrekvisita		2 976	0	3 000	3 000	3 000
6810	Data/EDB-kostnad		42 445	42 267	44 500	2 233	44 200
6815	Internett / TV		703 759	741 819	703 759	-38 060	766 039
6940	Porto		0	18	0	-18	0
7400	Kontingent, fradragsberettiget		63 409	0	10 000	10 000	10 000
7420	Gave, fradragsberettiget		401	0	500	500	500
7500	Forsikringspremie		751 980	765 504	752 000	-13 504	780 814
7700	Styremøter		0	0	0	0	0
7710	Årsmøter			1 400	0	-1 400	0
7740	Øredifferanser		66	-456	65	521	65
7770	Bank og kortgebyrer		14 488	-1 327	7 500	8 827	7 500
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget		300	0	0	0	0
7795	Refusjon annen kostnad		-738 042	4 201	0	-4 201	0
<b>6 / 7</b>	<b>Driftskostnader</b>		<b>3 249 518</b>	<b>2 433 858</b>	<b>2 664 824</b>	<b>230 966</b>	<b>3 103 198</b>
6600	Drift/vedlikehold bygninger		13 423	362 947	0	-362 947	550 000
6601	Drift/vedlikehold VVS		0	315 922	200 000	-115 922	30 000
6602	Drift/vedlikehold elektro		19 616	19 571	0	-19 571	0
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg		61 619	255 744	250 000	-5 744	0
6605	Drift/vedlikehold brannsikring		0	1 913	0	-1 913	0
6608	Drift/vedlikehold fyringsanlegg		0	0	0	0	0
6610	Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		3 470 070	253 082	295 000	41 918	0
6612	Drift/vedlikehold søppelanlegg		37 969	0	0	0	0
6614	Egenandel forsikring		0	6 000	0	-6 000	0
6615	Kostnader dugnader		21 720	16 431	30 000	13 569	30 000
<b>66</b>	<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>4</b>	<b>3 624 416</b>	<b>1 231 610</b>	<b>775 000</b>	<b>-456 610</b>	<b>610 000</b>
<b>6 / 7</b>	<b>Driftskostnader</b>		<b>7 216 234</b>	<b>4 145 463</b>	<b>3 782 124</b>	<b>-363 339</b>	<b>4 226 648</b>
	<b>Driftsresultat</b>		<b>2 108 618</b>	<b>-1 881 805</b>	<b>-1 816 018</b>	<b>65 787</b>	<b>-1 728 976</b>

Konto	Tekst	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Avvik (B-R)	Budsjett 2019
8050	Annen renteinntekt		-520	0	0	0	0
8051	Renteinntekter bank		-26 332	-41 238	-25 000	16 238	-25 000
8070	Annen finansinntekt		-3 150	70	0	-70	0
8150	Annen rentekostnad		139	362	0	-362	0
8151	Renter lån		43 527	101 896	100 264	-1 632	104 041
8170	Annen finanskostnad		17 230	514	0	-514	0
<b>8</b>	<b>Finansinntekt/-kostnad</b>	5	<b>30 893</b>	<b>61 604</b>	<b>75 264</b>	<b>13 660</b>	<b>79 041</b>
	<b>Resultat før skatt/eord.poster</b>		<b>2 139 512</b>	<b>-1 820 201</b>	<b>-1 740 754</b>	<b>79 447</b>	<b>-1 649 935</b>

*Inntekter vises i minus og kostnader i pluss. Resultat i minus tilsvare et overskudd.*

## Balansen

Kto.gr.	Tekst	Note	2018	2017
10	Immaterielle eiendeler o.l.		0	0
11	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
12	Transportmidler, inventar og maskiner o.l.		0	0
13	Finansielle anleggsmidler		0	0
	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
14	Varelager og forskudd til leverandører		0	61 057
15	Kortsiktige fordringer		542 842	2 105 923
17	Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.		1 492 137	372 460
	<b>Sum varer og fordringer</b>	<b>6</b>	<b>2 034 979</b>	<b>2 539 440</b>
19	Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	6 346 247	5 895 241
	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 381 226</b>	<b>8 434 682</b>
	<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 381 226</b>	<b>8 434 682</b>
20	Egenkapital	8	-4 070 753	-2 250 552
	<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 070 753</b>	<b>-2 250 552</b>
21	Avsetning for forpliktelser		0	0
22	Annen langsiktig gjeld	9	-2 916 487	-2 976 098
23	Kortsiktige konvertible lån, obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
24	Leverandørgjeld		-1 502 305	-1 562 087
25	Betalbar skatt		0	0
26	Skattetrekk og andre trekk		0	0
27	Skyldige offentlige avgifter		-2	0
29	Annen kortsiktig gjeld	10	108 320	-1 645 944
	<b>Sum gjeld</b>		<b>-4 310 473</b>	<b>-6 184 129</b>
	<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>-8 381 226</b>	<b>-8 434 682</b>
	<b>Totalt balanse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

### Korpåsen Boligsameie

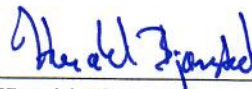
Sted: Asker, dato: 08.03.2019




Ola Viken  
Styreleder



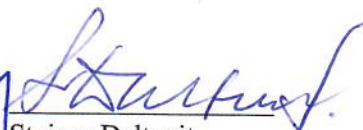
Jan Wilhelm Kavli  
Styremedlem



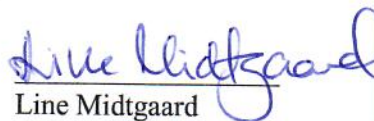
Harald Bjørnstad  
Styremedlem



Reidun Stenvaag  
Styremedlem



Steinar Daltveit  
Styremedlem



Line Midtgaard  
Styremedlem

# Noter Korpåsen Boligsameie

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser 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 o.l. 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 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 fellesutgifter. 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

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

## Note 2 – Annen driftsinntekt

Andre inntekter gjelder seksjonens kostnader for montering av vannstoppere og resultat føring av lager beholdning gass, som en følge av at Norsk Gassnett har tatt over gassanlegget fra 1. juni 2018.

## Note 3 - Lønn og personalkostnader

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2017/2018.

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

## Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1.231.610,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66\*) og kr 59.513,- vedr. tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan på konto 6793 Teknisk rådgivning.



Følgende prosjekter er belastet i 2018;

P.nr.	Prosjekt	Regnskap 2017	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Avvik (B-R)	Budsjett 2019
2	Vedlikehold bygg	2 188	362 947	0	-362 947	550 000
3	Vedlikehold utvendig anlegg	22 500	25 669	0	-25 669	0
5	Grøntanlegg, fellesareal	6 900	122 750	250 000	127 250	0
6	Snøbrøyting/strøing/feieing	0	107 325	0	-107 325	0
9	Vedlikeholdsrapport	0	59 513	60 000	488	0
10	Diverse vedlikehold	0	1 913	0	-1 913	0
11	Asfalt	32 219	0	0	0	0
12	Søppelanlegg	37 969	0	0	0	0
13	Parkeringsanlegg	3 615 741	67 385	45 000	-22 385	0
14	Garasjer	7 747	0	0	0	0
15	Port (svingbommer)	21 802	205 268	250 000	44 732	0
16	Skadedyrbekjempelse	11 235	0	0	0	0
17	Ladepunkt elbil	11 869	0	0	0	0
25	Trykkventiler vannledning	0	315 922	220 000	-95 922	30 000
26	Inspeksjon loft	0	0	50 000	50 000	0
27	Awikling av fellesmåling Strøm	0	0	0	0	70 000
<b>Sum</b>		<b>3 770 169</b>	<b>1 268 691</b>	<b>875 000</b>	<b>-393 691</b>	<b>650 000</b>

Kostnader som gjelder dugnaden og egenandel forsikring er ikke ført på prosjekt, dette sammen med teknisk rådgivning ført på konto 6793 utgjør differansen mot sum 66 Reparasjon og vedlikehold.

Prosjektnummer 2 inkluderer takarbeid med kr 310.635,- utført i 2018.

Prosjektnummer 5 gjelder skogskjøtsel iht. til skjøtselsplan uteområder.

#### Note 5 - Finansinntekt og -kostnad

Rente- og finansinntekter utgjør kr 41.168,-, mens rente- og finanskostnader utgjør 102.911,-, hvorav 101.896,- rentekostnader på lån.

#### Note 6 - Varer og fordringer

- Kto.gr. 14 Varelager og forskudd til leverandører: gjelder innkjøp av gass når anlegget var nytt. Norsk Gassnett har tatt over anlegget fra 01.06.18, de har kjøpt opp resterende gass på 15% (2445 kg). Dette er nå avvirket og resultatført.
- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser eller forskuddsinnbetalinger vedr. felleskostnader) og kostnader til gass og strøm.
  - Ved utgangen av året er det restanser på kundefordringer med 471.311,71 og 57.473,- i forskuddsinnbetalinger.
  - Kostnader til gassanlegget er avregnet i sin helhet.
  - Kostnader til strøm er på 129.003,06 og skal avregnes mot seksjoner.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer vedr. forsikring, TV/internett for 1. halvår 2019, nettleie gassanlegg, erstatningsmessige skader.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 0.

#### Note 7 - Bankinnskudd, kasse og lignende

Sameiet har 6.346.247,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

nr.	Konto	bankkto.nummer	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1920	Driftskonto	9493.05.84619	570 410	1 185 784
1921	Sparekonto	9493.05.84600	5 760 080	4 709 451
1950	Skattetrekkkonto	9493.05.85402	15 757	6
			<b>6 346 247</b>	<b>5 895 241</b>

## Note 8 – Egenkapital

Egenkapitalen utgjør 4.070.753,- korrigert for faktisk resultat 2018.

	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Inngående balanse	2 250 552	4 390 064	3 531 785
Fra årets resultat	1 820 201	-2 139 512	858 279
<b>Faktisk egenkapital hittil i år</b>	<b>4 070 753</b>	<b>2 250 552</b>	<b>4 390 064</b>

## Note 9 – Langsiktig gjeld

Kredittgiver; Handelsbanken.

Saksnr. / Bevilgningsnr.; 5102.07434 / 5100.93394.

Kredittbeløp: 3.000.000,-

Løpetid: 5 år, første forfall 14.08.2017.

Nominell rente: 3,55% fra 03.12.18

Opprinnelig 2017	3 000 000
Nedbetalt tidligere	23 902
Nedbetalt i år	59 611
<b>Sum lån</b>	<b>2 916 487</b>

## Note 10 – Annen kortsiktig gjeld

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.18.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; gjelder a-konto innbetalinger fra beboere for strøm som skal avregnes, avregning av strømforbruk el-biler fra montering av ladepunkt frem til 15.11.18.

Til årsmøtet i Korpåsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Korpåsen Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 820 201. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

#### Offices in:

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

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo , 01. april 2019  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signatur)

# 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."

**Svein Christian Wiig**

**Partner**

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2019-04-01 13:43:22Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

## 6. INNKOMNE FORSLAG

### 6.1 Forslag fra Christine Ønvik Amundsen, Korpåsen 39C

Det settes av 500.000 kr i budsjettet for 2019 til utbedring av lekeplass og grusbane. Utstyret på lekeplassen ved fotballbanen er modent for utskifting, og grusbanen burde vært reparert og igjen fått fotballmål. Jeg foreslår at det i budsjettet for 2019 settes av 500.000 kr til:

- Nye lekeapparater og falldekke
- Reparasjon/utbedring av grusbanen, samt 2 stk fotballmål med fundament

500.000 kr høres kanskje mye ut, men velger man utstyr av kvalitet bør dette kunne stå i minst 20 år før det er behov for utskifting igjen. Fordeler man summen på 20 år, tilsvarer dette under 150 kr pr. seksjon pr år.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Det etableres en gruppe som utarbeider forslag til utvikling av lekeplassen.

### 6.2 Forslag fra Turi Hoel, Korpåsen 151C, ang. bommer på alle tun.

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

Tiltaket prøveordning med ulåst bom innføres på tun fem i ett år, gjeldende fra første mulige anledning og snarest mulig etter årsmøtet. Tiltaket evalueres etter ett år slik at tiltaket eventuelt kan etableres som en permanent løsning.

#### **Kommentar:**

Årsmøtet for Korpåsen boligsameie vedtok våren 2017 et budsjett som inneholdt en kostnad på kr. 200.000,- til bommer på alle tun. Det fremkommer ikke i sakspapirer eller innkalling til dette møtet hva som var bakgrunnen for dette tiltaket. Jeg må derfor anta at argumentasjon og bakgrunn for tiltaket ble presentert muntlig i selve årsmøtet. Saken ble behandlet under punkt 6, "Styrets forslag til budsjett 2016" (jeg antar dette er en skrivefeil da det fremkommer i forslag til vedtak at det er budsjett for 2017 dette omhandler), og styrets forslag til vedtak ble godkjent. Det er ikke mulig å finne annen informasjon i for eksempel innkallingen til årsmøtet om at denne saken omhandlet låsbare bommer på alle tun, som faktisk ble montert året etter. De låste bommene som er montert medfører stor ulempe for de fleste beboere (vedlegg ettersendes). I følge epost fra nåværende styreleder Ola Viken (vedlegg ettersendes) var bakgrunnen for montering av bommer sikkerhetsmessige hensyn og klager fra beboere over mye bilkjøring på tunene. Hva som var årsaken til at det ble montert lås på bommene fremkommer ikke. Vi er mange som ser gevinsten av redusert bilkjøring på våre bilfrie tun. Slike gevinster kan være barn som skal kunne leke uten risiko, og generell trivsel. Våre ordensregler, punkt 4, regulerer kjøring på tunene. Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan i hht til sameiets vedtekter innebære vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, jmfør vedtektenes kapittel 7 og eierseksjonslovens § 38. Dette gir styret og sameiet anledning til å regulere, påpeke eller sanksjonere overfor unødvendig bilkjøring på tunene. Vi har i tillegg skilt som opplyser at det er redusert adgang til bilkjøring på tunene, samt flyttbare stolper som fysisk skal hindre dette. De nåværende låsbare bommene ble montert i juli 2018. Erfaringene med låsbar bom på tun fem er overveiende negative. Den låste bommen påfører beboere med nedsatt bevegelsesmulighet som følge av høy alder eller sykdom store vanskeligheter, da de må ut og inn av kjøretøyet fire ganger når det er nødvendig å kjøre inn på og ut av tunet. Dette gjelder særlig for beboere som bor innerst på tunet og har et stykke vei fra bommen til egen bolig. Det er for mange svært utrygt å overlate husnøkkel til ukjente som skal levere store gjenstander eller hente beboere som trenger transport fra døren. Dette kan også innebære store kostnader for eksempel ved behov for hyppig bruk av drosje, ettersom taksameteret fortsatt vil løpe mens sjåføren må hente nøkkel, returnere til drosjen, låse opp bommen, kjøre inn, sette bommen tilbake i låst posisjon, hente beboer, låse opp bommen, kjøre ut, og deretter tilbake stille bommen med beboers nøkkel. Særskilt for tun fem er det en tilleggsbelastning at smeltevann fra garasjetaket fører til isdannelse på bakken der det er mulig for gående å passere når bommen er i låst posisjon.

Erfaringene har vist at effektiv strøing ikke har vært tilstrekkelig for å avhjelpe dette. Det er ukjent om alle utrykningsenheter har universalnøkkel til sameiets bom, som de har til kommunale eiendommer, tilgjengelig i ethvert kjøretøy til enhver tid, noe om kan utgjøre en alvorlig sikkerhetsrisiko i en kritisk situasjon. Som vi vet kan sekunder være avgjørende når liv og helse er i fare. Nødvendigheten av å låse bommen fremstår som liten. Tiltaket oppleves tvert i mot som svært inngripende og innebærer en uforholdsmessig stor ulempe for dem det gjelder.

#### **Styrets kommentar og forslag til vedtak:**

Styret innstilling er at bommene beholdes slik de er i dag av sikkerhetshensyn opp mot sameiets erstatningsansvar ved ulykke.

### **6.2 Forslag fra styret ang lading av kjøretøy et annet sted enn godkjent ladepunkt. § 3 Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesarealene.**

«3-4 Parkeringsplass og ladepunkt (esl §§ 25 & 26)

(1) En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en eller to seksjonerte parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg som tilhørende tilleggsdel.

(2) Sameiet skal ved behov legge til rette for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

(3) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt på en parkeringsplass som tilhører seksjonen, i henhold til de retningslinjer styret har fastsatt. Kostnader til etablering av ladepunkt, nødvendig oppgradering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Lading av kjøretøy annet sted i sameiet enn fra godkjent ladepunkt i sameiets garasjeanlegg er ikke tillatt. Unntak gjelder for sykler etter Forskrift om krav til sykkel § 2, som er i forsvarlig stand.»

### **6.3 Forslag fra styret ang. panterett for seksjonseierne ang. Vedtektene punkt 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse (esl § 31).**

«6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse (esl § 31)

*De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens 2G på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning».*

### **6.4 Forslag fra styret:**

#### **Vedtektsendring: Plikter å tegne medlemskap i Velforeningen: Nordre Gullhella Vel.**

#### **«§ 2 Rettslig disposisjonsrett, overdragelse, utleie og register**

2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (esl § 24)

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Unntak gjelder for de juridiske personer som er angitt i eierseksjonsloven § 24 (4).

(3) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av overdragelse uten at det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi sameiets forretningsfører fullmakt til å godkjenne overdragelser på styrets vegne. Ved eierskifte kan sameiets forretningsfører illegge selger et gebyr som skal dekke sameiets faktiske kostnader ved skiftet.

(4) Endringer i den rettslige disposisjonsretten krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

(5) Seksjonseiere plikter å tegne medlemskap i boligfeltets velforening.»

#### **6.5 Forslag til endring i ordensreglene: Ny siste setning i punkt 4:**

«4. Kjøring på tunet og tomgangskjøring

Tunene på Korpåsen skal holdes bilfrie. Det er som hovedregel ikke tillatt å kjøre inn eller parkere inne på tunet. Det er likevel tillatt å kjøre inn i forbindelse med frakt av gjenstander eller varer som ikke kan tas i en vending, men bilen skal da ikke bli stående på tunet og all tomgangskjøring er forbudt også inne i garasjene (iht trafikk forskriftene)»

#### **6.6 Forslag fra styret, vedlikehold 2019**

**Membran – inngangsveranda:** Gjennomføres på sommeren (Budsjettpris kr 250.000,-).

**Kontroll av loftsbodene:** Er ikke dette fagmessig gjennomført kan dette være brannfarlig – eksterne bygningsinspektører må eventuelt inn for å vurdere tilstand (Budsjettpris kr 140.000,-).

**Plasttak over veranda:** De dårligste blir byttet ut i sommer, men resten utsettes til etter neste beisning/maling. (Budsjett kr 10.000,-)

**Gelendrene må repareres og beises:** (Budsjettpris kr 30.000,-)

**Diverse reparasjoner:** (Budsjett kr 100.000,-)

#### **Avvikling av felles måling av strøm**

Saken er ikke ferdig behandlet så styret legger til grunn at det kan bli nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte for å avgjøre.

Det er derfor kun avsatt kostnader til konsulenten, (budsjett kr 70.000,-) til dette.



## **VALGKOMITÉENS INNSTILLING 2019**

### **Oppnevning og sammensetning**

Valgkomitéen ble valgt på sameiets årsmøte i 2018 og har hatt følgende sammensetning:

Tun 1: Gudmundur Bardarson

Tun 2: Christine Ønvik Amundsen

Tun 3: Stein Arne Bakken

Tun 4: Aimee Thomassen

Tun 5: Fredrik Hedeman

### **Konstituering**

Valgkomitéen konstituerte seg den 10.februar 2019, med Fredrik Hedeman som leder.

Fredrik Hedeman ble forespurt om å stille som leder av en av de øvrige valgkomitémedlemmer, og konstitueringen ble bekreftet per epost.

### **Valgkomitéens arbeid**

I styreleders mail av 10.februar ble valgkomitéen anmodet om å levere sin innstilling til valg av nye tillitsvalgte innen 1. mars då.

Valgkomitéens kommunikasjon har foregått per mail og telefon, og lederen av valgkomitéen har hatt direkte samtaler med de øvrige medlemmer ved ytterligere behov for avklaringer og avstemming. Valgkomitéens medlem for tun 1, Gudmundur Bardarson, har ikke hatt mulighet til å delta i arbeidet grunnet utenlandsreise i perioden.

Valgkomitéen har gjort en vurdering av årets kandidater til styret ut ifra deres kompetanse og erfaring, og vektlagt deres motivasjon for å gjøre en innsats for sameiet.

### **Valg av styremedlemmer**

I år skal det velges 2 styremedlemmer som erstatning for Reidun Stenvaag og Jan Wilhelm Kavli.

En enstemmig valgkomité innstiller følgende personer:

**Knut Olav Solheim, Tun 3**

**Ronny Ellefsen, Tun 4**

### **Valg av varamedlemmer til styret**

En enstemmig valgkomité innstiller følgende personer:

Monica Grønning Tvervaag, Tun 1

Ann Margrethe Isachsen, Tun 2

Øyvind Kapstad, Tun 3

Christine Huer, Tun 4

Leif Ståle Nævestad, Tun 5

### **Valg av tunkontakter**

En enstemmig valgkomité innstiller følgende personer:

Siw Karinen, Tun 2

Kristin Levinsen Sporild, Tun 3

Anette Ose, Tun 4

Kristina Hedeman, Tun 5

Valgkomitéen har i år ikke klart å finne en kandidat til tunkontakt for tun 1, og vil arbeide videre med dette frem mot årsmøtet.

Fredrik Hedeman

På vegne av valgkomitéen 2019

# NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

LEILIGHETENS NUMMER: \_\_\_\_\_

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

# FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Sameieseksjonen Korpåsen Boligsameie den 10.04.2019.

\_\_\_\_\_  
(Navn på fullmektig)

....., den ..... 2019

\_\_\_\_\_  
(Leilighetsnummer og navn på seksjonseier)

\_\_\_\_\_  
(Gjentas med blokkbokstaver)

# STEMMESEDDEL 1 - SAK 1

Klipp .....

# STEMMESEDDEL 2 – SAK 2

Klipp .....

# STEMMESEDDEL 3 – SAK 3

Klipp .....