

Til Sameierne i Korpåsen boligsameie

## INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i Korpåsen Boligsameie,

**Onsdag 20. april 2016 kl. 18:30, i auditoriet til Oslofjordmuseet på Vollen**

Oslofjordmuseet ligger ved badestranden på Vollen, med rikelig med parkeringsplasser like ved. Det er skiltet til museet fra hovedveien. For veibeskrivelse se <http://mia.no/oslofjordmuseet/>.

De som trenger skyss fra Korpåsen kan møte ved innkjørselen til tunet sitt presis kl. 18:10.

### Til behandling foreligger:

#### 1. Konstituering

Valg av møteleder, valg av referent, to sameiere til å medundertegne protokollen, avklaring av om sameiermøtet er lovlig innkalt.

*Styrets forslag til vedtak:* Styrets forslag fremmes på stedet.

#### 2. Styrets årsberetning

(vedlegg 1.1-1.4)

*Styrets forslag til vedtak:* Årsberetningen tas til etterretning, med de tilføyelser som måtte fremkomme i møtet.

#### 3. Årsoppgjøret 2015 og i den forbindelse spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap (vedlegg 2.1-2.9)

*Styrets forslag til vedtak:* Overskuddet på kr. 1 300 161,-, som fremgår av regnskapet, overføres sameiets egenkapital.

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styret

*Styrets forslag til vedtak:* Styret godtgjøres for sitt arbeid i foregående periode med kr. 300 000,- til intern fordeling.

#### 5. Forslag til budsjett 2016

(vedlegg 3.1 og 3.2)

Budsjettet er satt opp med et forventet underskudd på kr. 4 778 500,-. Felleskostnadene er foreslått økt med 10 % fra 1. juli 2016.

*Styrets forslag til vedtak:* Styrets forslag til budsjett for 2016 vedtas som foreslått.

#### 6. Opptak av lån til dekning av underskudd grunnet nødvendige utbedringer

Budsjettet er, på grunn av nødvendige kostnader knyttet til utbedring av fuktskader på garasjeleggene, satt opp med et betydelig underskudd. Dette vil gi sameiet negativ egenkapital i løpet av 2016, som enten må dekkes ved felles låneopptak eller ved direkte fakturering av den enkelte seksjonseier. Gitt omstendighetene anbefaler styret at dette dekkes ved felles låneopptak.

*Styrets forslag til vedtak:* Styret gis fullmakt til på sameiernes vegne å ta opp lån på inntil kr. 3 000 000, til dekning av negativ egenkapital grunnet kostnader til utbedring av fuktskader på garasjeleggene.

**7. Forslag fra styret om endring av husordensreglene**

(vedlegg 4.1-4.2)

*Styrets forslag til vedtak:* Styrets forslag til nye ordensregler for sameiet vedtas, med de begrensninger som eventuelt måtte fremkomme i møtet.

**8. Forslag fra styret om endring i retningslinjer for tiltak utomhus**

(vedlegg 5)

Merk at forslaget faller bort dersom styrets forslag til nye ordensregler vedtas som foreslått.

*Styrets forslag til vedtak:* Retningslinjene endres i henhold til styrets vedlagte forslag.

**9. Valg av styre og valgkomité**

(vedlegg 6)

Følgende tillitsverv er på valg i 2016

- a) to styremedlemmer for 2 år,
- b) fem varamedlemmer for 1 år,
- c) fem valgkomitémedlemmer for 1 år,
- d) fem tunkontakter for 1 år,
- e) en representant til generalforsamlingen i ABBL, med vara.

Asker, 6. april 2016  
Korpåsen Boligsameie  
Styret

# KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015

### 1. TILLITSVALGTE

Helle Johnsrud, som var valgt som styremedlem på årsmøtet, ba om å få fratre alt før første styremøte. Christine Ønvik Amundsen rykket da opp, og Helle gikk inn som hennes varamedlem. I praksis byttet de altså plass, eller ønske fra Helle. Styret antar at dette vil være å anse som uproblematisk.

De følgende har i perioden vært tillitsvalgte i sameiet:

#### Styremedlemmer:

Olav Eien Korpåsen 13 C	Jan Wilhelm Kavli (Styreleder) Korpåsen 109 B
Christine Ønvik Amundsen Korpåsen 39 C	Fredrik Hedeman Korpåsen 133 B
Stein Arne Bakken Korpåsen 77 B	

#### Varamedlemmer:

Monica Grønning Tvervaag Korpåsen 21 B	Reidun Stenvaag Korpåsen 107 A
Helle Johnsrud Korpåsen 45 B	Hossein Rostamzadeh Korpåsen 135 B
Øyvind Kapstad Korpåsen 67 B	

#### Tunkontakter:

Joakim Hanevold (fratrådt) Korpåsen 3 B	Sarah Netz Korpåsen 95 B
Siw Karinen Korpåsen 53 B	Cathrine Nesse Gjørund Korpåsen 139 B
Kristin Levinsen Sporild Korpåsen 89 A	

#### Valgkomite:

Asbjørn Løvold Korpåsen 1 B	Frode Sundby Korpåsen 117 B
Monica Bekker Korpåsen 35 B	Mira Hoel Coucheron Korpåsen 149 C
Linda Solum Sørensen* Korpåsen 85 B	

\* Settemedlem supplert mars 2016 av styret etter fullmakt fra sameiermøtet 2015

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

## 3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 173 eierseksjoner. Sameiets eiendom har kommunenummer 0220, gårdsnummer 61 og bruksnummer 695.

### Forsikringer

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg forsikring. Polisenummeret er 3449563.

Forsikringen er en fullverdifsikring, det vil si 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 ABBLs forsikringsansvarlig Peder Kleven. Egenandelen ved skader er kr. 6.000,- .

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

## 4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt en oppgave fra ABBL med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Oppgaven skal tas vare på og kontrolleres mot det utkastet til selvangivelse som den enkelte mottar fra skattemyndighetene.

## 5. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 12 overdragelser av leiligheter.

## 6. REGNSKAPET FOR 2015

Regnskapet viser et overskudd på kr 1 300 161,- som foreslås overført til egenkapitalen.

Sameiets disponible midler utgjør kr 3 470 428,- ved utgangen av regnskapsåret.

Styret har i perioden funnet det nødvendig å fravike budsjettet på flere punkter. Dette skyldes at styret har fått frem informasjon av kritisk betydning for sameiets drift som ikke var tilgjengelig i mars 2015.

Sameiet har hatt betydelige utgifter til advokatbistand knyttet til konflikten med ABBL som utbygger om lekkasjene i garasjeanleggene. Dekning av disse utgiftene ligger inne i sameiets krav mot ABBL.

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.

## 7. LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr 6 442,- revisors godtgjørelse. Styret har ikke mottatt godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av sameiermøtet.

## 8. FORTSATT DRIFT

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

## 9. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatt ved årets slutt. Det er således intet arbeidsmiljøet å ivareta.

## 10. YTRE MILJØ

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

## 11. STYRETS ARBEID

Siden sameiermøtet 23.03.2015 har styret hatt styremøter fast hver tredje uke. I tillegg har styret avholdt to ekstraordinære styremøter. I tillegg har styremedlemmer holdt et stort antall arbeidsmøter knyttet til gjennomføringen av styrets beslutninger.

På andre styremøte etter sameiermøtet ble styreleder gitt stående fullmakt til å behandle opplagte innvilgelser på innkomne søknader og løpende korrespondanse på styrets vegne.

Dette har frigjort kapasitet i styret til å ta tak i de større utfordringene sameiet står overfor. Det har også redusert svartiden på enkle saker. Alle avslag og saker av prinsipiell betydning har som før vært underlagt full styrebehandling.

På styrets oppgaveliste står det per 10.03.2016 om lag 38 små og større prosjekter. Av disse er om lag 20 avsluttet eller nær ved å være avsluttet. En sak, om sikring av garasjer mot sprut av sne med grus fra måkebil, har ikke blitt løst i tide. 18 prosjekter er under arbeid. I tillegg til disse 38 har vi om lag 15 prosjekter som er under oppseiling.

Styret har i perioden i liten grad involvert varamedlemmene i styrets arbeid. Dette er etter styrets syn uheldig, og styret tar kritikk for dette. Vi ønsker også å meisle ut en klarere rolle for tunkontaktene, og har en plan for dette.

Styret vil på sameiermøtet presentere de viktigste sakene og prosjektene styret har arbeidet med i året som gikk, og gi status for styrets arbeid.

## 12. INFORMASJONSMØTE

Styret avholdt 23.09.2015 et informasjonsmøte ute på fotballbanen, for å orientere om status på to saker av stor betydning for sameiet. Temaene for møtet var status på rettskrav mot ABBL som utbygger knyttet til vannlekkasjene i garasjene, og avvikling av systemet for laststyring av elforsyningen.

Sett fra styrets side var møtet vellykket, og vi fikk også gode tilbakemeldinger på møteformen fra de som møtte opp. Vi vil fortsette å holde slike møter ved behov.

**13. REPRESENTASJON**

Styret har representert sameiet i boligfeltets huseierforening, hvor vi har tatt initiativer for å redusere kostnadene og forenkle administrasjonen vesentlig. Dette arbeidet vil fortsette neste periode. Samarbeidet med de tre øvrige sameiene på feltet har vært meget godt.

Videre har vi representert sameiet på ABBLs generalforsamling, hvor vi reiste kritiske spørsmål til hvordan boligbyggerlaget bruker sitt medlemsblad i en åpen konflikt med sine egne medlemmer på Bondistranda.

Vi har også representert sameiet overfor ulike instanser i Asker kommune, og da særlig Avdeling for eiendomsdrift og forvaltning, Avdeling for renhold og praktisk bistand og Plan- og bygningsavdelingen. Samarbeidet med disse avdelingene har stort sett vært godt.

**14. LIKESTILLING**

Styret har i perioden bestått av en kvinne og fire menn. Valgkomiteen og styret er oppmerksom på likestillingslovens forbud mot diskriminering på grunn av kjønn, og arbeider for kjønnsmessig balanse blant sameiets tillitsvalgte.

**15. ANSKAFFELSER**

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift:

- Advokatbistand og konsulentbistand (se punkt 6)
- Utbedringer på tak og takrenner
- Spyling av sluk ved innganger under bakkenivå
- Skilting av innkjøring forbudt

**16. VEDLIKEHOLDSPLAN**

Styret vurderer at den eksisterende vedlikeholdsplanen ikke gir et tilfredsstillende grunnlag for styring med kostnadene i sameiet, og vil i 2016 få utarbeidet en ny vedlikeholdsplan.

Styret vil presentere planlagte tiltak for 2016 på sameiermøtet.

Asker 4. april 2016, for styret i Korpåsen boligsameie

  
Olav Eien

  
Christine Ønvik Amundsen

  
Stein Arne Bakken

  
Jan Wilhelm Kavli  
(Styreleder)

  
Fredrik Hedeman

	Note	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	4 205 046	3 743 046	4 205 000	4 625 000
Sum driftsinntekter		4 205 046	3 743 046	4 205 000	4 625 000
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	2	228 200	228 200	228 000	342 000
Vedlikehold, innkjøp	3	232 231	1 597 405	1 035 000	6 270 000
Annen driftskostnad	4	2 487 465	2 411 245	2 582 000	2 751 500
Sum driftskostnader		2 947 896	4 236 850	3 845 000	9 363 500
Driftsresultat før finansposter		1 257 150	-493 804	360 000	-4 738 500
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	5	43 011	45 065	30 000	10 000
Finanskostnad	6	0	0	0	50 000
Sum finansposter		43 011	45 065	30 000	-40 000
Årsresultat		1 300 161	-448 739	390 000	-4 778 500

	Note	Balanse 2015-12	Balanse 2014-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Andel gass/parafin i tank		61 057	61 057
Sum finansielle anleggsmidler		61 357	61 357
Sum anleggsmidler		61 357	61 357
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		23 547	141 372
Andre fordringer	7	577 156	412 371
Sum fordringer		600 703	553 743
Bankinnskudd, kasse o.l	8	3 794 615	2 276 384
Sum omløpsmidler		4 395 318	2 830 126
Sum eiendeler		4 456 675	2 891 483



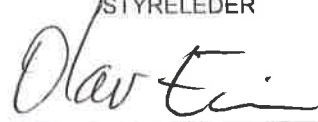
	Note	Balanse 2015-12	Balanse 2014-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andre fond	8	3 531 785	2 231 623
Sum egenkapital		3 531 785	2 231 623
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		414 248	324 981
Forskudd felleskostnader		96 323	72 585
Annen kortsiktig gjeld	9	414 319	262 294
Sum kortsiktig gjeld		924 890	659 860
Sum gjeld		924 890	659 860
Sum egenkapital og gjeld		4 456 675	2 891 483

## KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Sted: Åsnes, dato: 04.04.2016

Jan Wilhelm Kavli  
STYRELEDER

Fredrik Hedeman  
STYREMEDLEM

Stein Arne Bakken  
STYREMEDLEM

Olav Johan Nåheim Eien  
STYREMEDLEM

Christine Ønvik Amundsen  
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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Felleskostnader	4 205 046	3 743 046	4 205 000	4 625 000
<b>Sum</b>	<b>4 205 046</b>	<b>3 743 046</b>	<b>4 205 000</b>	<b>4 625 000</b>

## Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Styrehonorar	200 000	200 000	200 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 000	42 000
<b>Sum</b>	<b>228 200</b>	<b>228 200</b>	<b>228 000</b>	<b>342 000</b>

Ingen ansatte 2014.

**Note 3 - Vedlikehold, innkjøp**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Materialer, redskap, verktøy	7 069	1 047	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	1 794	0	0
Vedlikeholdsrapport	0	0	0	90 000
Skilt	22 345	4 469	0	20 000
Vedlikehold bygg	111 965	20 646	0	0
Tak	0	0	800 000	0
VedlikeholdVVS	0	12 229	0	0
Elektriker, materialer	0	0	0	250 000
Vedlikehold elektro	27 754	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	0	0	40 000
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	0	120 000
Vedlikehold utvendig anlegg	17 513	15 916	0	0
Parkeringsanlegg	0	1 497 467	0	5 500 000
Garasjer	33 776	0	0	0
Skade dekket av borettslaget	1 600	0	0	0
Brannsikringstiltak	0	34 104	0	0
Skadedyrbekjempelse	10 210	9 733	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	235 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>232 231</b>	<b>1 597 405</b>	<b>1 035 000</b>	<b>6 270 000</b>

**Note 4 - Annen driftskostnad**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Strøm nett/kraft	37 981	35 250	40 000	40 000
Automatisk måleravlesning	16 815	16 815	18 000	18 000
Driftsavtale gass/strøm	92 067	104 168	90 000	95 000
Renovasjon	412 800	430 739	430 000	430 000
Containerleie	9 559	6 048	15 000	15 000
Kabel-tv / bredbånd	602 325	578 970	605 000	611 000
Forsikring	601 639	626 005	602 000	704 000
Huseieforening	34 668	34 668	35 000	30 000
Forvaltning og revisjon	222 492	219 764	223 000	223 000
Innbetalingservice	8 065	8 582	10 000	10 000
Juridisk rådgivning/bistand	113 924	0	25 000	100 000
Teknisk rådgivning	44 258	26 424	55 000	60 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Vaktmestertjeneste	160 875	175 500	250 000	250 000
Snøbrøyting/strøing/feiling	99 938	95 875	110 000	110 000
Utgifter v/styret	3 345	7 416	6 000	6 000
Rekvisita, porto, mm	3 429	4 950	6 000	6 000
Datautgifter o.l	9 690	8 046	8 000	8 000
Fellesarrangement/dugnad	9 835	23 448	30 000	30 000
Leie av lokale	0	0	5 000	0
Leie oppbevaring av redskap	0	5 000	5 000	0
Gebyr	3 260	3 077	5 000	5 000
Diverse	0	0	8 500	0
<b>Sum</b>	<b>2 487 465</b>	<b>2 411 245</b>	<b>2 582 000</b>	<b>2 751 500</b>

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 6 442,-

**Note 5 - Finansinntekt**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Renter på restanse	1 583	1 669	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	6 259	22 837	5 000	5 000
Renter plasseringskonto	35 170	20 558	25 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>43 011</b>	<b>45 065</b>	<b>30 000</b>	<b>10 000</b>

**Note 6 - Finanskostnad**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Renteutgifter langsiktig lån	0	0	0	50 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

**Note 7 - Andre fordringer**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12
Annen restanse	4 500	57 531
Korpefarets andel av gassrelaterte utgifter	83 144	0
Fordring Norsk Gassnett og beboere	100 841	100 841
Erstatningsmessige skader	134 671	0
Nettleie gass- avregnes seksjoner med gass	254 000	254 000
<b>Sum</b>	<b>577 156</b>	<b>412 371</b>

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0

**Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12
Bankinnskudd (driftskonto)	638 887	255 826
Sparebanken Sør	3 155 728	2 020 558
<b>Sum</b>	<b>3 794 615</b>	<b>2 276 384</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

**Note 9 - Egenkapital**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	2 231 623	2 680 363
Fra årets resultat	1 300 161	-448 739
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>3 531 785</b>	<b>2 231 623</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 531 785</b>	<b>2 231 623</b>

**Note 10 - Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12
Gjeld til forvaltningsklienter	-791	-898
Avsetning rens dyser (Norsk Gassnett)	75 000	75 000
Innvendig gassanlegg	74 275	21 844
Avregning gass 2.halvår	-132 571	-150 237
Avregning strøm 2.halvår	142 838	72 494
Lagerbeholdning gass	244 092	244 092
Utleggskonto	11 476	0
<b>Sum</b>	<b>414 319</b>	<b>262 294</b>



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

Telephone +47 04063  
Fax +47 22 80 96 01  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Korpåsen Boligsameie

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Korpåsen Boligsameie som viser et overskudd på kr 1 300 161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

#### Offices in:

Oslo	Haugesund	Støvengen
Ålesund	Knarvik	Stord
Årland	Kristiansand	Straume
Bergen	Larvik	Trondheim
Bodo	Mo i Rana	Tynset
Elverum	Molde	Tønsberg
Finnsnes	Narvik	Ålesund
Grimstad	Sandnessjøen	
Hamar		

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening.



og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Korpåsen Boligsameie per 31. desember 2015 og av resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

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

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 6. april 2016

KPMG AS

Asbjørn Næss

Statsautorisert revisor

<b>KORPÅSEN BOLIGSAMEIE</b>		
<b>STYRETS FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FOR 2016</b>		
<b>INNTEKTER</b>		
<b>Fellesutgifter</b>		<b>4 625 000</b>
<b>Vedlikehold og innkjøp</b>		
Løpende vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan	250 000	
Ny vedlikeholdsplan	90 000	
Felling av trær	40 000	
Utbedring av fuktskader på garasjer	5 500 000	
Skilting av båndtvang og poseplikt	20 000	
Kattesikre sandkasser	120 000	
Opplegg til elbiler i garasjer	250 000	6 270 000
<b>Lønnskostnader</b>		
Styrehonorar	300 000	
Arbeidsgiveravgift	42 000	342 000
<b>Driftsutgifter</b>		
Strøm fellesanlegg/garasjer	40 000	
Automatisk måleravlesning el/gass	18 000	
Driftsavtale - fellesmåling Intelli	95 000	
Renovasjon inkludert containerleie	445 000	
Driftsavtale kabel-TV/internett	611 000	
Forsikring	704 000	
Fellesutgifter Gullhella Huserierforening	30 000	
Forvaltning/revisjon	223 000	
Innbetalingservice	10 000	
Juridisk/teknisk bistand	160 000	
Kontingent ABBL	500	
Vaktmestertjeneste	250 000	
Snøbrøyting m.m.	110 000	
Utgifter v/styret, datautgifter, rekvisita, m.m.	20 000	
Tunpenger Tun 1-5, dugnad m.m.	30 000	
Bankgebyrer	5 000	2 751 500
<b>Sum utgifter</b>		<b>9 363 500</b>
<b>Resultat før finansposter</b>		<b>-4 738 500</b>
<b>Finansinnt/kostnader</b>		
Renteinntekter	10 000	
Renteutgifter	50 000	-40 000
<b>Forventet resultat</b>		<b>-4 778 500</b>
Budsjettet er satt opp under forutsetning av 10 % økning i fellesutgiftene fra 1. juli 2016.		
Arbeidskapital 31.12.2016 (omløpsmidler -kortiktig gjeld)		3 470 000
Forventet endring i følge budsjettforslag		-4 778 500
Låneopptak		
Avdrag lån		
<b>Estimert arbeidskapital 31.12.2016</b>		<b>-1 308 500</b>
582/velk/regn/budsjett		



## KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

## OVERSIKT OVER FELLESETGIFTER 2016

Fellesutgiftene økes med 10 % fra 1/7/2016

Ant. leil.	Antall rom/m2	Fellesutg.		Totale felles- utg.		Totale felles- Gass utg.		Service innvendig gass pr. md.		Total service Strøm innvendig gass pr. md.		Totale strøm utg. pr. leil pr. md.	
		pr. mnd	01.01-30.06	pr. mnd	01.07-31.12	pr. mnd	01.07-31.12	pr. mnd	01.07-31.12	pr. md.	01.07-31.12	pr. md.	01.07-31.12
19	2 / 60	1 734	32 946	1 907	36 233	0	0	0	0	0	0	500	9 500
22	2 / 62	1 756	38 632	1 932	42 504	450	9 900	150	3 300	550	12 100	550	12 100
7	2 / 63	1 768	12 376	1 945	13 615	450	3 150	150	1 050	550	3 850	550	3 850
4	3 / 60	1 734	6 936	1 907	7 628	0	0	0	0	500	2 000	500	2 000
23	3 / 61	1 745	40 135	1 920	44 160	0	0	0	0	500	11 500	500	11 500
2	2 (3) / 75	1 901	3 802	2 091	4 182	450	900	150	300	700	1 400	700	1 400
9	2 (3) / 79	1 946	17 514	2 141	19 269	450	4 050	150	1 350	700	6 300	700	6 300
34	3 (4) / 119	2 395	81 430	2 635	89 590	450	15 300	150	5 100	750	25 500	750	25 500
22	3 (4) / 121	2 417	53 174	2 659	58 498	450	9 900	150	3 300	750	16 500	750	16 500
4	3 (4) / 122	2 429	9 716	2 692	10 768	450	1 800	150	600	750	3 000	750	3 000
10	3 (4) / 133	2 552	25 520	2 807	28 070	450	4 500	150	1 500	750	7 500	750	7 500
9	3 (5) / 137	2 596	23 364	2 856	25 704	450	4 050	150	1 350	750	6 750	750	6 750
8	4 (5) / 146	2 697	21 576	2 967	23 736	450	3 600	150	1 200	1 000	8 000	1 000	8 000
<b>173</b>			<b>367 121</b>		<b>403 957</b>		<b>57 150</b>		<b>19 050</b>		<b>113 900</b>		<b>113 900</b>
Fellesutgifter		01.01.- 30.06. 367 121 x 6 =	2 202 726										
		01.07.- 31.12. 403 877 x 6 =	2 423 742		<b>4 626 468</b>								
Gass		01.01.- 31.12. 57 150 x 12 =			<b>685 800</b>							2 (3) / 79	8
												2 (3) / 75	50
Service innvendig gass		01.01.- 31.12. 19 050 x 12 =			<b>228 600</b>							2 / 60	517
												4 (5) / 146	-111
Strøm		01.01.- 31.12. 114 364 x 12 =			<b>1 372 368</b>								<u>114 364</u>

## STYRETS FORSLAG: ORDENSREGLER FOR KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Fremmet for ordinært sameiermøte 20.04.2016 i henhold til eierseksjonsloven § 19 sjette ledd.

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle. Grove og/eller gjentatte brudd på reglene vil innebære mislighold etter § 11 i sameiets vedtekter.

For leiligheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Brudd på ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

### 1. RO OG STØY

Beboerne skal vise hensyn til alminnelige behov for ro, hvile og søvn. Det skal være generell ro i tidsrommet 23:00–07:00. Nødvendige støyende arbeider skal holdes innenfor tidsrommet 07:00–19:00 på hverdagene. Der dette er avtalt med de berørte naboene kan man gjøre enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene.

### 2. UTVENDIG ORDEN

Beboerne har selv ansvar for å holde tunene og øvrige fellesområder ryddige. Friområdene, tunene, hagene, inngangspartiene og balkongene skal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

### 3. AVFALLSHÅNDTERING

Beboerne skal holde orden i avfallsrommene. Avfallet skal sorteres i riktig beholder i henhold til oppslag fra kommunen. Ingenting skal settes andre steder enn inne i lukket beholder. Alt av grov papp skal kastes i en egen konteiner ved garasjen på Tun 3. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon eller til Yggeset avfallspark.

### 4. KJØRING PÅ TUNET

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.

### 5. PARKERING

Beboerne skal benytte sin tildelte garasje plass i garasjebygg eller carport. Gjesteplasser skal kun benyttes av gjester. I garasjen skal det som hovedregel kun oppbevares kjøretøy og dekk. Skiboks, kajakk og tilsvarende kan likevel oppbevares i egnet oppheng i taket over plassen.

### 6. DYREHOLD

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder på hele Korpåsen året rundt, også på friområdene. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

### 7. ENDRINGER AV BYGNINGENES YTRE

Beboerne skal bidra til å bevare sameiets arkitektoniske karakter. For private tiltak som medfører endringer på bygningenes fasader, inkludert hagene, gjelder egne retningslinjer. Disse fastsettes av styret, og ligger tilgjengelig på sameiets nettside. Tillatelse til slike tiltak skal søkes skriftlig fra styret. Endringer det ikke er søkt om kan styret kreve rettet for seksjonseiers regning og risiko.

**8. ENDRINGER PÅ FELLESOMRÅDENE**

Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen på Korpåsen, i henhold til kommunens reguleringsplan og boligfeltets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal eller på friområdene på Korpåsen skal meldes til styret. Dette gjelder også beskjæring og hogst av trær og busker. Ved selvtækt vil man pådra seg erstatningsansvar.

**9. BRANNSIKKERHET**

Beboerne skal sørge for at brannvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden. Varslere skal kontrolleres med jevne mellomrom, likeså brannslange og pulverapparat. Det er anbefalt å anskaffe annet slukkeutstyr som brannteppe i tillegg.

**10. VEDLIKEHOLD AV GASSANLEGG (for leiligheter tilknyttet gassanlegget)**

Beboerne skal sørge for at gassanlegget i leiligheten er i lovlig stand. Styret organiserer felles årlig service fra et godkjent firma. Beboerne plikter å påse at anlegget blir kontrollert, at kontrollen blir dokumentert, og at påviste feil og mangler blir utbedret. Alle beboere skal være kjent med riktig bruk av anlegget, og med beredskapsplanen som gjelder ved lekkasje.

Spørsmål knyttet til ordensreglene kan rettes til tunkontakten på tunet ditt, eller til styret per epost.

**Forslag om endring i «Retningslinjer for tiltak utomhus»**

Styret foreslår at punktet «Vindskjerming av balkonger» endres fra:

«Eventuell vindskjerming av balkonger må ta hensyn til sikt og lysinnslipp for andre beboere. Det skal kun skjermes i området mellom søyler og veggliv. Høyde på glassfelt skal ikke overstige 70 cm. Det skal benyttes klart (ikke farget, eller tonet) glass, minimum 8 mm tykt av herdet kvalitet. Vindskjerming monteres for eksempel med klemmefester type HUWIL (beregnet på 4-10 mm. glass). Det er svært viktig at det benyttes herdet glass i oppgitt tykkelse for å minimere faren for glass som knuses og skader eventuelle personer på bakken nedenfor.»

til:

«Vindskjerming av balkonger skal ikke gå på bekostning av sikt og lys for andre beboere. Det kan kun skjermes i området mellom søylen og veggen. Det skal benyttes klart (ikke matt, frostet, tonet eller farget) glass, minimum 8 mm tykt og av herdet kvalitet. Glasset skal monteres med egnede solide klemmefester beregnet på bruk utendørs i værharde strøk.»

**Styrets begrunnelse for forslaget:**

Styret ser ingen gode grunner for å begrense glassfeltets høyde, så lenge det er fastsatt at det skal benyttes klart glass. Glassfelt som går helt opp gir langt mer effektiv vindskjerming, bedre skjerming mot regn og vil gjøre vindskjermingen mindre synlig. Vi foreslår derfor å fjerne denne begrensningen.

De øvrige endringene innebærer ingen realitetsendringer, men gjør punktet strammere, klarere og mer presist.

## Valgkomiteens innstilling på tillitsvalgte i Korpåsen boligsameie 2016

Navn	Telefon	epost	Tun	Adresse	Rolle	Status
Gudmundur Bardarson	91132295	gudbar@online.no	Tun 1	Korpåsen 25 B	1 Styremedlem	Stiller for to år
Christine Ønvik Amundsen	41271903	copeders@hotmail.com	Tun 2	Korpåsen 39 C	1 Styremedlem	Gjenvalg for to nye år
Stein Arne Bakken	92256358	sab@energibransjen.no	Tun 3	Korpåsen 77 B	1 Styremedlem	Ikke på valg
Jan Wilhelm Kavli	40042448	wilhelmkavli@gmail.com	Tun 4	Korpåsen 109 B	1 Styreleder	Ikke på valg
Fredrik Hedeman	97151565	fredrik.hedeman@gmail.com	Tun 5	Korpåsen 133 B	1 Styremedlem	Ikke på valg
Monica Grønning Tvervaag	91623416	monica.g.tvervaag@gmail.com	Tun 1	Korpåsen 21 B	2 Vara til styret	Gjenvalg
Helle Johnsrud	93653100	helle.johnsrud@online.no	Tun 2	Korpåsen 45 B	2 Vara til styret	Gjenvalg
Øyvind Kapstad	90997766	stoykaps@gmail.com	Tun 3	Korpåsen 67 B	2 Vara til styret	Gjenvalg
Reidurn Stenvaag	90069939	rsteenvaag@gmail.com	Tun 4	Korpåsen 107 A	2 Vara til styret	Gjenvalg
Hossein Rostamzadeh	40486673	hosseinrostamzadeh@gmail.com	Tun 5	Korpåsen 135 B	2 Vara til styret	Gjenvalg
Gro Helene Nordskaug Næss	98016931	grohelene.nordskaug@gmail.com	Tun 1	Korpåsen 11 C	3 Tunkontakt	Ny
Siw Karinen	95058795	siwkarinen@gmail.com	Tun 2	Korpåsen 53 B	3 Tunkontakt	Gjenvalg
Kristin Levinsen Sporild	92231123	kristin@optimalt.net	Tun 3	Korpåsen 89 A	3 Tunkontakt	Gjenvalg
Sarah Netz	93668065	sarahoslo02@hotmail.com	Tun 4	Korpåsen 95 B	3 Tunkontakt	Gjenvalg
Cathrine Nesse Gjøvsund	97692866	catgjo@hotmail.com	Tun 5	Korpåsen 139 B	3 Tunkontakt	Gjenvalg
Asbjørn Løvoll		a.lo@live.no	Tun 1	Korpåsen 1 B	4 Valgkomite	Gjenvalg
			Tun 2		4 Valgkomite	Ubesatt
Linda Solum Sørensen		linda.s.sorensen@gmail.com	Tun 3	Korpåsen 85 B	4 Valgkomite	Gjenvalg
Frode Sundby		frodesun@gmail.com	Tun 4	Korpåsen 117 B	4 Valgkomite	Gjenvalg
Mira Hoel Coucheron		mirahc@hotmail.com	Tun 5	Korpåsen 149 C	4 Valgkomite	Gjenvalg

KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

**F U L L M A K T**

Som eier av seksjon nr. .... gir jeg herved

(navn): .....

(adr.): .....

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinært sameiermøte i Korpåsen Boligsameie, den 20. april 2016. Stemme kan bare avgis i sameiermøte.

.....  
navn

.....  
adresse



KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

**A D G A N G S T E G N**

seksjon nr.....til ordinært sameiermøte i Korpåsen Boligsameie, den 20. april 2016

Det kan bare avgis en stemme for hver seksjon. Stemme kan bare avgis i sameiermøtet.

Det er anledning til å møte med fullmakt.

Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås.

**Seksjonseier:**

.....  
navn

..... (møte-, tale- og stemmerett)  
adresse

**Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem:**

.....  
navn

..... (møte- og talerett, ingen stemmerett )  
adresse

**Leietaker:**

.....  
navn

..... (møte- og talerett, ingen stemmerett)  
adresse

**Rådgiver:**

.....  
adresse fra sameiermøtet, ingen stemmerett)