



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 857 305  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: KORNMOENGA VEL  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.09.2020



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2016             | 2015             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 698 286        | 1 455 141        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>1 698 286</b> | <b>1 455 141</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 171 156          | 114 100          |
| Annen driftskostnad                          |      | 2 125 555        | 1 221 175        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>2 296 711</b> | <b>1 335 275</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-598 425</b>  | <b>119 866</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 8 862            | 17 754           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>8 862</b>     | <b>17 754</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      | 118              | 210              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>118</b>       | <b>210</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>8 744</b>     | <b>17 544</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-589 681</b>  | <b>137 410</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-589 681</b>  | <b>137 410</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-589 681</b>  | <b>137 410</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-589 681</b>  | <b>137 410</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -589 681         | 137 410          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-589 681</b>  | <b>137 410</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2016             | 2015             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 15 760           | 408              |
| Andre fordringer                           |      | 401 909          | 47 908           |
| Sum fordringer                             |      | 417 669          | 48 316           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 531 226        | 2 058 028        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 531 226        | 2 058 028        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 948 895        | 2 106 344        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 948 895</b> | <b>2 106 344</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |             | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |             | 472 932          | 1 062 613        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>472 932</b>   | <b>1 062 613</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>472 932</b>   | <b>1 062 613</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                  |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |             | 901 303          | 390 847          |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 574 661          | 652 884          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>1 475 964</b> | <b>1 043 731</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>1 475 964</b> | <b>1 043 731</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>1 948 895</b> | <b>2 106 344</b> |



## Til seksjonseierne i Kornmoenga Vel

### Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder velforeningens årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for velforeningen ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kornmoenga Vel det kommende året.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Styremedlemmene i de enkelte styrer i boligselskapene i Kornmoenga utgjør sameiermøtet.

Hvert boligselskap representerer en stemme i velforeningen.



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Kornmoenga Vel  
avholdes onsdag 10.mai 2017 kl. 1800 i Kornmostua.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Regler for godt bomiljø på Kornmoenga
- B) Endring av garasjevedtekter
- C) Forslag om utbedring av brannalarm G1

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 5 styremedlemmer for 2 år

Tårnåsen, 5.04 .2017  
Styret i Kornmoenga Vel

Nils Petter Aasheim/s/      Rolf Arnesen/s/    Bjørn Edvardsen/s/    Vigdis Haave/s/  
Karianne Karlsen/s/    Jon Kulsrud/s/  
Frank Norderhaug/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har velforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                     |                         |
|-------------|---------------------|-------------------------|
| Leder       | Nils Petter Aasheim | Kornmoenga 32           |
| Styremedlem | Rolf Arnesen        | Kornmoenga 26           |
| Styremedlem | Bjørn Edvardsen     | Kornmoenga 27           |
| Styremedlem | Vigdis Haave        | Kornmoenga 17           |
| Styremedlem | Karianne Karlsen    | Kornmoenga 43           |
| Styremedlem | Jon Kulsrud         | Kornmoenga 70           |
| Styremedlem | Frank Norderhaug    | Kornmoenga 88 (fra okt) |

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner. Velforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Kornmoenga Vel

Kornmoenga Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997857305, og ligger i kommune.

Velforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Velforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kornmoenga Vel har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Velforeningens revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

I perioden fra siste årsmøte har Styret bestått av en representant fra samtlige sameier, borettslag og selveierforeninger på Kornmoenga. Frank kom inn som representant for Sameie 5 fra oktober.

Informasjon til beboere er gitt enhetenes styrer, via [kornmoenga.com](http://kornmoenga.com) og i brevform utsendt av OBOS på våre vegne.

Perioden er preget av høy aktivitet og var i 2016 som fortsatt å regne i etablering.

Det er avholdt 7 styremøter i 2016 og 3 styremøter i 2017. Styret har hatt ukentlig kontakt i form av e-post og telefoni mellom styremedlemmene.

Styret driver fortsatt oppfølging av reklamasjoner mot utbygger på fellesområder, varmesentral og garasjer. Det brukes mye ressurser på reklamasjoner og det er for tiden ca 40 saker som ikke er avsluttet. Styret har engasjert OPAK til gjennomgang og teknisk kompetanse til de saker som fortsatt er uløst. Styret har engasjert advokatfirma Ræder for rettslig bistand med hensyn til reklamasjonssakene. .

De viktigste sakene gjelder fortsatt stort varmetap i det lokale distribusjonsnettet for varmt vann, lekkasjer og frost i garasjene.

I løpet av året som har gått har alle medlemmer brukt mye tid på møter og befaringer med Selvaag Bolig på området. Dertil kommer svært mye tid som er gått med til dokumentasjon av våre krav mm.

Det er opprettet en egen miljøkomite som skal bidra til å finne gode tiltak for hele Kornmoenga og komme med forslag til styret.

Styret har også en løpende kontakt med kommunen om de utbygningsavtaler som ble gjort mellom Oppegård kommune og Selvaag bolig AS.

Det er også opprettet kontakt med kommunen for områdene i syd mot Hellerasten skole.

Ingrid Inderøy har administrert og hatt ettersyn med Kornmostua. Rommet utleies og benyttes ofte av beboere og styrer i tillegg til felles sosiale sammenkomster arrangert av noen av beboerne.

Vellet etablerer fortsatt leverandøravtaler på tekniske områder og eksisterende er forhandlet på nytt. Avtaler som omhandler området rundt Marietunet vil bli etablert inn i de eksisterende.

Vår kommunikasjonskanal, [kornmoenga.com](http://kornmoenga.com), er i drift men har manglet en til å drifte dette. Fra årsskiftet har vi fått Jon fra Særetunet til å ta dette.

Det ble også i år avholdt julegrantenning før Jul. Takk til Rolf som sto for dette og Vigdis som pakket alle gavene til barna.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av velforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om velforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr **1 698 286,-**.

Dette er kr 162 286,- høyere enn budsjettet.

Avviket skyldes i hovedsak nytt selskap Kornmoenga 5 sameie som ble opprettet i løpet av 2016 og som også innbetaler sitt bidrag til velforeningen og for garasjeplasser.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter Kornmostua og betaling for lading av el-bil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr **2 296 711,-**.

Dette er kr 720 175,- høyere enn budsjettet.

Avvik konsulenthonorar skyldes utgifter til advokat og OPAK i forbindelse med reklamasjonssaker mot Selvaag.

Avvik energi/fyring skyldes en omregulering av det som tas med i brenselsregnskapet, noe mer betales nå kun av 4333.

Avvik andre driftskostnader skyldes at et er brukt en del mer til vask av container og vaktmestertjenester da det er inngått ny avtale som omfatter mer enn tidligere.

Avvik drift og vedlikehold skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold av garasjene enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **589 681,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til velforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser velforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 472 932,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsoppgaver.

### **Energikostnader**

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester velforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på økning av prisen for garasje plassene til kr 175,- per plass og økning av overføring til velforeningen til kr 560,- per leilighet/rekkehus igjen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Tårnåsen, 5.4.2017  
Styret i Kornmoenga Vel

Nils Petter Aasheim/s/      Rolf Arnesen/s/      Bjørn Edvardsen/s/  
Vigdis Haave/s/      Karianne Karlsen/s/      Jon Kulsrud/s/

Frank Norderhaug/s/



Til årsmøtet i  
Kornmoenga Vel

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kornmoenga Vel sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 589.681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 foreningens finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 (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 foreningen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 vår under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert 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 foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



### *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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <http://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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 foreningens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2017

**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly (sign.)  
Registrert revisor



## 4333 - KORNMOENGA VEL

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2016  | Regnskap<br>2015  | Budsjett<br>2016  | Budsjett<br>2017  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 659 832         | 1 237 339         | 1 521 000         | 2 672 300         |
| Andre inntekter                    | 3    | 38 454            | 217 802           | 15 000            | 65 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 698 286</b>  | <b>1 455 141</b>  | <b>1 536 000</b>  | <b>2 735 200</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -21 156           | -14 100           | -21 150           | -30 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -150 000          | -100 000          | -150 000          | -200 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 563            | -3 938            | -5 000            | -5 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -113 785          | -110 470          | -115 000          | -150 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -272 835          | -15 309           | -10 000           | -300 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -840 862          | -482 508          | -535 000          | -845 000          |
| Forsikringer                       |      | -117 097          | -132 002          | -70 000           | -130 000          |
| Kommunale avgifter                 |      | 0                 | -14 250           | 0                 | 0                 |
| Energi                             |      | -287 268          | -122 092          | -150 000          | -350 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -489 146          | -340 606          | -358 100          | -669 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 296 711</b> | <b>-1 335 275</b> | <b>-1 414 250</b> | <b>-2 679 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-598 425</b>   | <b>119 866</b>    | <b>121 750</b>    | <b>56 200</b>     |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 8 862             | 17 754            | 18 000            | 15 000            |
| Finanskostnader                    | 11   | -118              | -210              | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>8 744</b>      | <b>17 544</b>     | <b>18 000</b>     | <b>15 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-589 681</b>   | <b>137 410</b>    | <b>139 750</b>    | <b>71 200</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      |                   | 137 410           |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | 589 681           |                   |                   |                   |

**4333 - KORNMOENGA VEL****BALANSE**

|                                  | Note | 2016             | 2015             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 283 759          | 47 908           |
| Kundefordringer                  |      | 15 760           | 408              |
| Kortsiktige fordringer           | 12   | 118 150          | 0                |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 587 257          | 622 296          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 943 969          | 1 435 732        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 948 895</b> | <b>2 106 344</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 948 895</b> | <b>2 106 344</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      | 472 932          | 1 062 613        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>472 932</b>   | <b>1 062 613</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 600              | 0                |
| Leverandørgjeld                  |      | 901 303          | 390 847          |
| Energiavregning                  | 13   | 574 061          | 652 949          |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                | -65              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 475 964</b> | <b>1 043 731</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 948 895</b> | <b>2 106 344</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0                | 0                |

Tårnåsen, 5.4.2017,  
STYRET I KORNMOENGA VEL

Nils Petter Aasheim/s/

Rolf Arnesen/s/

Bjørn Edvardsen/s/

Vigdís Haave/s/  
Frank Norderhaug/s/

Karianne Karlsen/s/

Jon Kulsrud/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasjeleie                          | 638 955          |
| Velforeningen                        | 1 020 877        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 659 832</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Utleieinntekter            | 20 000 |
| Strøm el-bil               | 15 277 |
| Korrigeringer på reskontro | 114    |
| Salg av nøkler             | 3 063  |

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>38 454</b> |
|----------------------------|---------------|

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Fri bil, tlf etc.            | -42            |
| Naturalytelser speilkonto    | 42             |
| Arbeidsgiveravgift           | -21 156        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-21 156</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 563.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand            | -139 734        |
| OPAK AS                     | -116 110        |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 541         |
| Fokus Rådgivning AS         | -1 450          |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-272 835</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -173 629        |
| Drift/vedlikehold elektro            | -27 982         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -336 208        |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg       | -1 792          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -27 913         |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -13 594         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -61 144         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -2 850          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -195 749        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-840 862</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -81 250         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -26 822         |
| Driftsmateriell                  | -11 602         |
| Lyspærer og sikringer            | -8 612          |
| Vaktmestertjenester              | -152 376        |
| Renhold ved firmaer              | -20 790         |
| Snørydding/gressklipping         | -134 394        |
| Andre fremmede tjenester         | -26 651         |
| Kontor- og datarekvisita         | -289            |
| Trykksaker                       | -293            |
| Andre kontorkostnader            | -3 647          |
| Porto                            | -1 525          |
| Bilgodtgjørelse                  | -663            |
| Reisekostnader                   | -152            |
| Gaver                            | -7 091          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 182          |
| Velferdskostnader                | -10 808         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-489 146</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 625          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 8 237        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>8 862</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Andre rentekostnader       | -118        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-118</b> |

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |                |
|---|----------------|
| Viderefakturerer sameiene i 2017                            | 32 100         |
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017) | 86 050         |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                           | <b>118 150</b> |

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 967 886        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-1 967 886</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Strøm                | 1 393 825        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 393 825</b> |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-574 061</b> |
|----------------------------|-----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**Innkomne forslag:**

- A)** Regler for godt bomiljø på Kornmoenga.  
Forslag er vedlagt innkallingen.  
Innstilling: Styrets forslag til Regler for godt bomiljø på Kornmoenga godkjennes
- B)** Forslag til endring av garasjevedtekter.  
Forslag med begrunnelse er vedlagt innkallingen.  
Innstilling: Endringsforslag til garasjevedtekter godkjennes som foreslått.
- C)** Forslag om utbedring av brannalarm Garasje1.  
Forslag med begrunnelse er vedlagt innkallingen.  
Innstilling: Styret i vellet får fullmakt til å igangsette utbedring av brannalarm i Garasje 1 som foreslått.

**VALG:****Følgende personer er på valg:**

|             |                     |     |              |
|-------------|---------------------|-----|--------------|
| Leder       | Nils Petter Aasheim | S4  |              |
| Styremedlem | Rolf Arnesen        | BRL |              |
| Styremedlem | Bjørn Edvardsen     | S3  |              |
| Styremedlem | Vigdis Haave        | S1  |              |
| Styremedlem | Jon Kulsrud         | SF2 |              |
| Styremedlem | Frank Norderhaug    | S5  |              |
| Styremedlem | Karianne Karlsen    | SF1 | ikke på valg |

Alle styremedlemmer har akseptert gjenvalg.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at velforeningen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har velforeningen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## **FORSLAG A**

### **Styrets forslag til Kornmoenga Vels årsmøte 2017:**

#### **REGLER FOR GODT BOMILJØ på Kornmoenga**

Hensikt med disse reglene er å gi retningslinjer for å skape et best mulig bomiljø med trivsel for alle beboere på Kornmoenga.

Reglene vil også legge føringene for styrets behandling av saker som angår Kornmoenga Velforening.

- Beboerne oppfordres til å følge «Regler for godt bomiljø» og at de passer på at de også overholdes av andre som gis adgang til boligene.
- Trivsel for alle er felles ansvar. Vi har forskjellige referanser for trivsel. Det er liten grunn til å irritere seg over at andre ikke følger reglene, hvis en selv ikke blir direkte berørt.
- Vi bor tett sammen, derfor er det viktig at reglene følges slik at vi kan opprettholde et godt bomiljø. Beboerne bes å bruke sunn fornuft. Best trivsel oppnås ved at eventuelle uoverensstemmelser søkes ordnet i minnelighet mellom de berørte parter.
- Den som føler seg negativt berørt bør alltid ta direkte kontakt med den som ikke følger våre «Regler for godt bomiljø». Vi vil at det hos oss skal være åpenhet for å ringe på hos naboene og legge vennlige beskjeder i postkassene for å forklare sine negative opplevelser. Dersom dette over tid ikke hjelper, kan saken bringes skriftlig med historikk til styret for vurdering av videre tiltak.

| <b>Nøkkelord</b> | <b>Budskap</b>   |
|------------------|--|
| Avfall           | <p>Avfall skal kastes i avfallsbeholdere ved innkjørslene til området, d.v.s. ved gjesteparkering/garasjeanlegg. Avfallet skal ikke settes utenfor beholderne og det skal skilles mellom restavfall og papp/papir. For å unngå søl og lukt skal restavfall legges i plastposer som knyttes forsvarlig.</p> <p>Annet avfall som bl.a. maling, kjemikalier og større ting skal leveres på godkjente mottak, f.eks. Oppegård kommunes miljøstasjon på Sofiemyr. Mer informasjon kan finnes på hjemmesidene til <a href="#">FolloRen</a> og <a href="#">Oppegård Kommune</a>.</p> <p>Avfall skal ikke oppbevares på balkong, markterrasse eller ved fellesområder, da dette lett tiltrekker seg fugler og dyr.</p> |
| Dyrehold         | <p>Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelsene. Eiereren er erstatningspliktig for skade forårsaket av husdyr.</p> <p>Husdyr skal holdes under kontroll og luftes i bånd utendørs. Ekskrementer og hundeposer må fjernes umiddelbart. Hundeeiere anmodes om å luftte hundene utenfor eller i ytterkantene av området (Kornmoenga).</p> <p>Dersom det kommer berettiget klage på hund eller annet husdyr i henhold til disse regler eller gjeldende lovverk for husdyrhold, vil styret i Velforeningen vurdere husdyrholdet i henhold til vedtekter og regelverk.</p>  |



|  |   |
|--|---|
| Garasjeanlegg                                    | <p>Porter og dører til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst hele døgnet.</p> <p>Påse at dør går i lås og at porten lukkes ved passeringer, slik at ukjente og uvedkommende ikke slipper inn.</p> <p><u>Ukjente skal ikke slippes inn!</u></p> <p>Parkeringsplassene skal ikke benyttes til lagring og oppbevaring av løssøre. Det er tillatt å oppbevare enkelte gjenstander som dekk og skiboks. Oversikt foreligger i egne regler for bruk av garasjeanlegget.</p> <p>Det vises til egne vedtekter og regler for bruk av garasjeanlegget under Kornmoenga som fastsettes av garasjesameiene (d.v.s. Velforeningen).</p>   |
| Lyslenker o.l.                                   | <p>Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenkksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre.</p> <p>Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.</p> <p>Husk at lys reflekteres lett fra snø til andre beboere.</p>   |
| Motor-<br>kjøretøy<br>og<br>parkering            | <p>Motorisert ferdsel ved inngangsområdene tillates kun i forbindelse med handicap-transport, håndverksoppdrag, flytting og av-/pålessing. All slik kjøring skal skje i gangfart.</p> <p>Parkering ved inngangspartiene er ikke tillatt.</p> <p>Kjøretøy med handicap-bevis kan midlertidig parkere på merket plass.</p> <p>Vask av kjøretøy, hjulskift, reparasjoner eller annen bilpleie skal ikke skje foran inngangsområdene, på gangveier eller på gjesteplasser.</p> <p>Beboere skal benytte egne garasjeplasser til parkering. Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileieres regning og risiko.</p> <p>Det henstilles sterkt til at taxikjøring avsluttes ved bom.</p> <p>Campingvogner skal ikke parkeres på området.</p> |
| Ro -<br>Ta hensyn med<br>tanke på støy<br>og lyd | <p>Beboerne anmodes om å sørge for ro og orden i og utenfor husene, slik at andre ikke sjeneres.</p> <p><b>Fra kl. 23 til 07 må beboerne vise særlig hensyn</b>, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.</p> <p>Vær spesielt oppmerksom på at musikk og høylytt tale på utearealene også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets. Det må utvises hensyn ved bruk av vaskemaskiner og lignende i samme periode.</p>   |
| Røyking  | <p>Vennligst vis hensyn til andre beboere ved røyking på utearealene. Husk at flere har soverom ved utearealene og mange ønsker å sove med åpent vindu/dør. Det er også inntak til ventilasjonsanlegget for hvert enkelt hus/leilighet i første etasje/på verandaen.</p> <p>Husk totalforbud mot røyking i garasjeanlegg og andre fellesrom.</p>  |



|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Støy fra arbeid i leilighetene | Banking, hamring, bruk av drill eller utførelse av annet støyende arbeid bør utføres i tidsrommet<br><br><b>mandag – fredag kl. 07 - 20</b><br><b>lørdag kl. 09 - 18</b><br><b>søndag kl. 13 - 17</b><br><b>Ved offentlige fri- og høytidsdager oppfordres det til ro.</b> |
| Vaktmestertjenester            | Vaktmestertjenester for Vellefs fellesarealer kan rekvireres av styrets medlemmer.   |

## **FORSLAG B**

***Forslag til årsmøtet i Kornmoenga vel om endring av garasjevedtektenes punkt om tildeling av HC plasser.***

***Forslagsstiller: Sameie 3***

***Tildeling av HC- plasser.***

Begrunnelse:

Erfaring som er gjort med tildeling av HC plass i garasje 2, tilsier at teksten i vedtektene bør endres noe. Da det ikke er noe automatisk rettighet å få tildelt en HC plass, men at dette skal skje etter gitte kriterier, og at HC plass skal fordeles av styret i garasjelaget.

Sameier som må avgi en allerede tildelt plass, har en kjøpekontrakt hvor det ikke er angitt noe om hva som skjer om man får tildelt slik plass, men må da følge vedtektene som er gitt for garasjesameiene. Dette kan medføre konflikt. Sameiere med tildelt HC-plass bør få en skriftlig melding fra styret i garasjesameiet /forretningsfører om forholdet.

***Dagens tekst:***

Styret kan omgjøre fordeling av p-plasser ved dokumentert behov for HC-plass. Dokumentasjonen må være kommunalt HC-bevis, dokumentert med fysisk eller samt dokumentert behov for HC-plass. Ved opphør av behov byttes plassen tilbake dersom opprinnelig bruker ønsker det.

***Forslag til endring:***

*Styret kan omgjøre fordeling av p-plasser ved dokumentert behov for bred parkeringsplass - merket «HC-plass.» Søknad fra beboer om slik omfordeling skal leveres eget styre.*

*Dokumentasjon skal utover HC- parkeringsbevis utstedt av kommune, være av et fysisk eller teknisk behov, og at særskilt bevegelseshemmet beboer trenger ekstra bred parkeringsplass.*

*Om det blir omfordelt en HC-plass hvor det er tilhørende bod på begge plasser, skal boder også byttes.*

*Avgivende sameier kan ikke motsette seg omfordeling.*

*Ved opphør av behov byttes plassen tilbake dersom opprinnelig bruker ønsker det.*

***Informasjon til sameier med HC-plass:***

*Sameier tilskrives og gjøres kjent med vedtekter om omgjøring/tildeling av HC plasser.*

*Sameier må ha en frist for klage/uttalelse i saken.*



**FORSLAG C**

***Forslag til årsmøtet i Kornmoenga vel om utbedring av brannvarsling i Garasje 1***

***Forslagsstiller: styreleder vellet***

**Begrunnelse:**

Det er ca 240 biloppstillingsplasser i Garasje 1 (hvorav 12 elbilladeplasser, foreslått økt til 32).

Det er pr i dag ikke brannalarm eller varsling av brann i store deler av Garasje1 (ca ¾). Det er kun seksjonering av garasjen ved røykutvikling /brann.

Brannløsløser vil kun lukke ved deteksjon av brannrøyk nær ved brannportene.

Det gis ingen varsling om dette lokalt i garasjen eller til boliger over garasjen.

Det er ikke varsling til brannvesenet.

Dette vil kunne medføre utvikling av en kraftig brann før noen oppdager den, spesielt på natten. Brannmotstand mot bygningsmassen over er på 90 min.

En utbedring av alarmanlegget på lik linje med den som er i garasjene under Marietunet og i Garasje 2, vil gi tidligrespons med direkte varsling av brannvesenet.

Prisestimat: kr 270 000.- ifølge tilbud.

**Forslag:**

Styret gis fullmakt til å utbedre brannalarmen i Garasje 1 slik at den får brannalarm av samme standard som de andre garasjene dvs samme type som under Marietunet.