



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 145 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 145 511	6 995 122
Sum inntekter		12 145 511	6 995 122
Kostnader			
Lønnskostnad		444 990	435 862
Annen driftskostnad		14 974 763	4 009 515
Sum kostnader		15 419 753	4 445 377
Driftsresultat		-3 274 242	2 549 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		167 348	123 427
Sum finansinntekter		167 348	123 427
Annen finanskostnad		183 846	137 202
Sum finanskostnader		183 846	137 202
Netto finans		-16 498	-13 775
Resultat før skattekostnad		-3 290 740	2 535 970
Årsresultat		-3 290 740	2 535 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 290 739	2 535 970
Sum overføringer og disponeringer		-3 290 739	2 535 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		60 091	
Andre fordringer		340 204	1 549 921
Sum fordringer		400 295	1 549 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 117 731	5 117 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 117 731	5 117 746
Sum omløpsmidler		4 518 026	6 667 667
SUM EIENDELER		4 518 026	6 667 667

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 109 042
Udekket tap		1 181 697	
Sum opptjent egenkapital		-1 181 697	2 109 042
Sum egenkapital		-1 181 697	2 109 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 638 145	2 674 725
Sum annen langsiktig gjeld		2 638 145	2 674 725
Sum langsiktig gjeld		2 638 145	2 674 725
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 120	363 000
Leverandørgjeld		2 988 921	580 913
Annen kortsiktig gjeld		71 536	939 987
Sum kortsiktig gjeld		3 061 577	1 883 900
Sum gjeld		5 699 722	4 558 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 518 025	6 667 667



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 450526

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 145 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORPÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 986 145 664
KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 145 511	6 995 122
Sum inntekter		12 145 511	6 995 122
Kostnader			
Lønnskostnad		444 990	435 862
Annen driftskostnad		14 974 763	4 009 515
Sum kostnader		15 419 753	4 445 377
Driftsresultat		-3 274 242	2 549 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		167 348	123 427
Sum finansinntekter		167 348	123 427
Annen finanskostnad		183 846	137 202
Sum finanskostnader		183 846	137 202
Netto finans		-16 498	-13 775
Resultat før skattekostnad		-3 290 740	2 535 970
Årsresultat		-3 290 740	2 535 970
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 290 739	2 535 970
Sum overføringer og disponeringer		-3 290 739	2 535 970



Organisasjonsnr: 986 145 664
KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		60 091	
Andre fordringer		340 204	1 549 921
Sum fordringer		400 295	1 549 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 117 731	5 117 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 117 731	5 117 746
Sum omløpsmidler		4 518 026	6 667 667
SUM EIENDELER		4 518 026	6 667 667
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 109 042
Udekket tap		1 181 697	



Sum opptjent egenkapital	-1 181 697	2 109 042
Sum egenkapital	-1 181 697	2 109 042
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 638 145	2 674 725
Sum annen langsiktig gjeld	2 638 145	2 674 725
Sum langsiktig gjeld	2 638 145	2 674 725
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 120	363 000
Leverandørgjeld	2 988 921	580 913
Annen kortsiktig gjeld	71 536	939 987
Sum kortsiktig gjeld	3 061 577	1 883 900
Sum gjeld	5 699 722	4 558 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 518 025	6 667 667



Organisasjonsnr: 986 145 664
KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1579

Korpåsen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Korpåsen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:30, Oslofjordmuseet, Chr Jensens vei 8, 1390 Vollen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økning av felleskostnadene
8. Revidering av skjøtselsplan
9. Ekstraordinær og midlertidig økning av felleskostnader - fotballbaneprosjektet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Korpåsen Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 2023 1579.pdf
- 2. Regnskap 1579.pdf
- 3. 1579 Korpåsen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-



Sak 7

Økning av felleskostnadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Felleskostnadene i sameiet ser ut til å ligge på et fornuftig nivå med tanke på vedlikeholdskostnader og løpende utgifter de nærmeste årene. Styret anser det som svært viktig å opprettholde nivået fremover, og foreslår derfor å justere felleskostnadene iht. Konsumprisindeksen i år som endte på en økning med rundt 4%. Dette for å sikre at man har midler til å dekke utgiftene til kommende vedlikehold iht. vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at akontobeløpet økes med 4 prosent fra 1. mai 2024 for å dekke økningen i felleskostnadene

Sak 8

Revidering av skjøtselsplan

Forslag fremmet av:
Dag Thorkildsen, Korpåsen 81 A.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over flere år for mange leiligheter blitt redusert utsikt til Oslofjorden og reduserte solforhold og store trær som påfører terrasser og verandaer store ulemper. Det er pr. i dag for stor tilvekst av vegetasjon som gir redusert lys inn i boligene, utsikt mot fjorden. Dette gjelder for flere leiligheter på flere av Tunene. De færreste i Korpåsen Boligsameie har vel ønsket å «bo i skogen». Rett over veien og i nærmiljøet forøvrig har vi flotte turforhold og en mengde stier alle generasjoner trygt kan benytte. Det er nå tett skog mellom TUN 3 og Tun 4 når det er sommer med løv på trærne. De av beboerne som ønsker tett vegetasjon som skjerm mot innsikt finnes det mange praktiske og hyggelige løsninger for dette formålet. Som eksempel for mitt forslag til diskusjon på Årsmøtet, er det over lengre tid vært en konflikt hva gjelder et tre mellom Tun 2 og Tun 3. Et annet eksempel er det 3 store furutrær oppe ved parkeringsgarasjen som har vokst seg så høye på 22 år at vi om tre til fem år ikke vil ha ettermiddags og kveldssol på verandaen i 81 A. Allerede nå har vår utsikt mot Oslofjorden blitt redusert med 1/3. Det er sannsynlig et stort flertallsønske om maks utsikt til Oslofjorden + maks solforhold på terrasser og utearealer. Trær som i tillegg er en sikkerhetsrisiko og kan påføre skade på bygninger bør felles. Trær nærmere bygninger enn ca. 6 – 8 meter fra bygning / verandaer bør / må vurdert hugges.

Styrets innstilling

1. Styret mener at det ikke er noe i dagens skjøtselsplan som hindrer ønskene fremsatt forslaget. Styret mener derfor at skjøtselsplanen ikke trenger å revideres. Skjøtselsplanen for Nordre Gullhella ble utarbeidet i løpet av en relativt lang periode fra 2015 til 2017, og satt ut i live fra 2018. Planen er utformet i samarbeid mellom de fire sameiene, og ved hjelp av landskapsarkitekt. Alle beboerne ble invitert til å bidra med synspunkter og planen er forankret og godkjent av kommunen. Det ligger med andre ord omfattende arbeid bak dagens plan, og et omfattende arbeid må til for en eventuell revisjon. Styret mener at planen må få flere år til å fungere slik den er tenkt.



2. Styret stiller seg bak forslag 2 til vedtak. Styret mener at en referansegruppe for skjøtsel vil kunne bedre informasjonsflyten til styret når det nærmer seg nye skjøtselsrunder, og vil kunne være med å løse utfordringene fremlagt i forslaget mer effektivt en revisjon av selve skjøtselsplanen.

Forslag til vedtak 1

Dagens skjøtselsplan for fellesområder fra 4 april 2018 vurderes revidert av årsmøte siden det er stor endring av høyde og volum på mye av vegetasjon / trær på flere av områdene i skjøtselsplanen. F.eks. Område G,H,2 b, B og I .

Forslag til vedtak 2

Som et alternativ vedtak, opprettes en gruppe beboere med representanter fra hver av tunene som rapporterer til styret, slik at det blir rask og effektiv fremdrift når trær ønskes fjernet eller beskjæres.

Sak 9

Ekstraordinær og midlertidig økning av felleskostnader - fotballbaneprojektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets begrunnelse

Prosjektet som miljøarkitekt Christine Ø. Amundsen, medeier i seksjon 50, har laget som et forslag for å gjøre fellesområdet ved fotballbanen mer tilgjengelig for barn og voksne og som er oppsummert i de vedlagte tegningene trenger et estimert beløp på 2.300.000kr for å fullføres i sin helhet. Mesteparten av dette beløpet forsøkes det å dekke ved ulike støtteordninger. Hoveddelen av støtten vil, dersom vi får tilslag, komme fra spillemiddelsøknaden som ble sendt inn i vår av Christine i samarbeid med styret, der vi håper å få tilslag på 1.000.000kr. I tillegg til dette mottar man momsrefusjon på 400.000kr. Vi har også fått tildelt 200.000kr av sparebankstiftelsen. Dette betyr at prosjektet trenger ytterligere 700.000kr for å kunne fullføres. Det vil i tillegg jobbes videre med andre mindre søknader om støtte for å senke kravet til egenkapital, men for å sikre fremdrift i prosjektet ønsker styret at egenkapitalen sikres. På grunn av økende vedlikeholdsbehov i sameiet, ser ikke styret på det som forsvarlig å finansiere prosjektet over det ordinære driftsbudsjettet. Samtidig ønsker vi ikke å øke felleskonstandene på generell basis for finansiering av prosjektet.

* Eksempel på hvordan kostnaden blir fordelt på to typer leiligheter i perioden f.o.m. mai 2024 og t.o.m. juli 2025:

* Leilighet på 62kvm: 177kr/mnd, til sammen 2655 kr

* Leilighet på 119kvm: 339kr/mnd, til sammen 5085 kr

En mer gjennomgående presentasjon av det foreslåtte prosjektet vil bli gitt på årsmøtet.



Forslag til vedtak

Styret foreslår at Årsmøtet vedtar en ekstraordinær og midlertidig økning av felleskostnader f.o.m. mai 2024 og t.o.m. juli 2025 for en totalsum av 700.000 kr, fordelt etter sameiebrøk, som finansiering til fotballbaneprosjektet med forutsetning av punkt 1-7 under: 1. At finansieringen settes av til prosjektet og ikke kan brukes til andre formål. 2. At fullføring av prosjektet, og derfor bruk av de avsatte midlene, er gitt at vi får tilslag på 1.000.000 kr. i støtte fra spillemiddelsøknaden. 3. At de avsatte midlene tilbakebetales hver seksjon med fratrukk fra felleskostnader innen 2 måneder fra når det evt. avklares at prosjektet ikke får støtte fra spillemiddelsøknaden. 4. At dersom prosjektet blir nedskalert, eller får tilslag på flere støtteordninger som senker kravet til egenkapital, vil også midlene tilbakebetales tilsvarende. 5. At en arbeidsgruppe for detaljprosjektering blir laget, ledet av Christine Ø. Amundsen, medeier i seksjon 50, som prosjekteringsansvarlig, samt Sameiets styreleder som økonomiansvarlig og et styremedlem som ansvarlig for koordinering. 6. At arbeidsgruppa skal ha mellom én representant fra hvert tun. Tunkontaktene nomineres som første representanter og ytterligere én representant kan nomineres av hvert tun bl. sine beboere. Det er ikke krav om at representantene blir de samme gjennom hele prosjektet. 7. Arbeidsgruppa skal presentere planene enten ved neste ordinære årsmøte, eller ved ekstraordinært årsmøte før arbeidet igangsettes.

Vedlegg

4. NGN - Vedlegg 03 Utomhusplan NORD 1_250.pdf
5. NGN - Vedlegg 04 Utomhusplan SØR 1_250.pdf
6. NGN - Vedlegg 05 Snitt Landskapsprofil 1_200.pdf
7. vedlegg 1579.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling vedlagt

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paolo Romanello

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bo Christian Trollsås
- Else Merete Thyness

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Nesse Gjørund
- Geir Magne Merkesvik



- Gunnar Isaksen
- Monica Grønning Tvervaag
- Øystein Anker Sørensen

Valg av 6 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn William Strand
- Harald Bjørnstad
- Knut Olav Solheim
- Line Midtgaard
- Stein Arne Bakken
- Steinar Daltveit

Valg av 5 tunkontakter Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som tunkontakter:

- Christine Ønvik Amundsen
- Ermias Ayele
- Heather Solheim
- Hilde Haugen
- Ronny Ellefsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024_1579.pdf



Styrets arbeid 2023

Styrets medlemmer har i denne perioden vært:

Medlem	Hovedansvarsområder (uthevet = ansvarlig)
Bjørn William Strand (styreleder)	Økonomi, vedlikehold, vedtekter mv
Harald Holden	Vedlikehold, forsikring
Paolo Romanello	Elektro, vedtekter mv
Ronny Ellefsen	Skjøtsel, nettsiden, Nordre Gullhella Vel
Ann Margrethe Isachsen	HMS, vedlikehold, VVS, gass

Flere saker har preget styrets arbeid i perioden:

- Bytte av forretningsfører, fra BOA til OBOS
- Installasjon av AMS-målere
- Takvindusprosjektet
- Økt fokus på brannsikkerhet

ØKONOMI OG STYRING

Sameiets økonomi er god, og nåværende nivå på felleskostnadene ser ut til å ligge i et område som er fornuftig fremover, eventuelt med mindre justeringer. Årsresultatet for 2023 ble negativt på -3 274 244,- som følge av prosjektet med å bytte ut takvinduene. Prosjektet er finansiert av oppsparte midler og likviditetsanalyse utført av OBOS-banken bekreftet at likviditeten i sameiet var tilstrekkelig før igangsettelse av prosjektet. Den langsiktige gjelden til sameiet utgjør omkring 2,6 mill. Styret foreslår å betale denne gjelden raskere ned grunnet det høye rentenivået.

Felleskostnader

Felleskostnadene i sameiet ser ut til å ligge på et fornuftig nivå med tanke på vedlikeholdskostnader og løpende utgifter de nærmeste årene. Styret anser det som svært viktig å opprettholde nivået fremover, og foreslår derfor å justere felleskostnadene iht. Konsumprisindeksen i år som endte på en økning med rundt 4%.

Bytte av forretningsfører

I løpet av vinteren 2022 ble det besluttet å bytte forretningsfører til Obos, av årsaker beskrevet for årsmøtet i 2023. Gjennomføringen av bytte ble offisielt gjennomført 1. Juli 2023.

Mye av styrets kapasitet gikk derfor i starten til å håndtere dette bytte, både med tanke på økonomistyring, hjemmeside, leverandøravtaler, dokumentarkiv, spørsmål fra beboere osv.

Styret opplever at den nye løsningen fungerer mye bedre enn den gamle, både for styret og beboere. Dette merker vi blant annet ved at terskelen for å ta kontakt med styret er blitt lavere, noe man må se på som positivt. Fra overgangen i juli, har styret mottatt og behandlet rundt 400 individuelle



henvendelser via meldingssystemet i Vibbo, samt rundt 700 henvendelser på e-post (e-post inkluderer også kommunikasjon med leverandører).

I tillegg ser vi at beboerne bruker Vibbo aktivt og vi oppfordrer til å utnytte dette videre. Vibbo er en fin plattform for styret som informasjonskanal, men kan også brukes for interaksjon beboere imellom.

VEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN

Som det også ble fremhevet i fjor, er sameiet inne i en periode med gradvis økende vedlikeholdsbehov. Dette er en naturlig utvikling, sett i lys av sameiets alder. Frem til nå, har vedlikehold i hovedsak bestått av fortløpende vedlikehold. Fremover, vil trenden være at mer omfattende arbeid må utføres. Et slik tiltak var i år utskifting av alle takvinduene, som på grunn av en kombinasjon av feilmontering og nært forestående forventet levealder måtte byttes ut.

Forsikringssaker

Det har i år vært svært få forsikringssaker, foruten om en sak rundt påkjørsel av garasjeport på tun 2.

Etter at trykkreduksjonsventiler ble installert, har antall forsikringssaker knyttet til vannskader gått drastisk ned. Dette er svært lovende med tanke på å kunne forhandle bedre forsikringsavtaler i årene fremover. Styret oppfordrer fortsatt alle til å installere waterguard, da dette vil være enda et viktig tiltak i kampen mot alle vannskadene vi har hatt.

Vedlikeholdsplan

Det er i år utarbeidet en grundig vedlikeholdsplan for sameiet. Dette er en helhetlig plan på nødvendig vedlikehold av bygningsmassen framover. Planen er basert på en kombinasjon av omfattende arbeid gjort av tidligere styre, samt arbeid utført av nåværende styre sammen med Obos. Summen av dette er implementert i en ny vedlikeholds modul i Styreverktøyet som gir fremtidige styre et godt verktøy for planlegging av vedlikehold. Vedlikeholdsplanen er også et viktig verktøy for fremtidige budsjetter i sameiet. Det er styrets ønske at nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal kunne gjøres uten større låneopptak. For å få til dette bør sameiet styre mot et overskudd i den underliggende driften på ca 2.8 millioner kroner med de tiltakene som ligger inne i dagens vedlikeholdsplan.

Takvinduer

Bakgrunnen for prosjektet med utskifting av takvinduer er at det har vært en økende frekvens av lekkasjer fra takvinduer grunnet fukt og råte. Dette er en viktig del av taket i sameiet som bidrar til å beskytte leilighetene våre mot vær og vind. Styret engasjerte i 2021 rådgivningsfirmaet OPAK til å vurdere tilstanden til utvalgte takvinduer (basert på styrets første kartlegging). På grunnlag av OPAKs rapport og styrets egne vurderinger, anslås levetiden på takvinduene på Korpåsen til å være mellom 20 og 25 år. Vi har de siste årene byttet noen få vinduer hvert år ut fra hvilke vinduer som har vært i dårlig forfatning. Dette er en dyr og lite effektiv måte å gjøre det på. Det ble derfor besluttet å bytte ut alle takvinduene i sameiet, noe det ble informert nærmere om på årsmøtet i fjor.

I 2023 ble det derfor inngått kontrakt med Vinduentreprenøren AS for å bytte ut alle takvinduene i sameiet. Vinduentreprenøren vant jobben etter en grundig og omfattende anbudskonkurranse med bistand fra Obos. I anbudskonkurransen ble kun seriøse entreprenører med gode referanser fra tidligere prosjekt i regi av Obos invitert. Vinduentreprenøren hadde det klart beste tilbudet, og vant



både på erfaringsmessig kvalitet og pris. Totalprisen for bytte av alle vinduene ble på 5 millioner eks. mva. Dette må ses i sammenheng med en estimert kostnad ved gammel avtale der vi byttet ut ett og ett vindu på anslagsvis 10-12 millioner. Det er med andre ord spart mye penger ved å bytte ut vinduene samlet.

Styret er svært fornøyd med jobben entreprenøren har gjort. Fremdriften har vært raskere enn antatt på forhånd, og tilbakemeldingene fra de fleste beboere er gode.

I tillegg til å bytte selve vinduet, ble de avdekket underveis at det var svært mangelfull, og til tider fraværende isolering rundt vinduene. Etterisolering ble derfor også utført sammen med skiftet.

Under prosjektet ble det dokumentert at svært mange vinduer har råtnet fra utsiden og inn. Dette betyr at selv om mange vinduer har sett fine ut fra innsiden dersom beboere har pusset og lakket iht. beste praksis, har de vært så godt som råtnet tvers igjennom uten at dette var mulig å se fra innsiden.

Justering av dører

Vinduentreprenøren fikk også oppdraget med å justere alle dørene i sameiet (ytterdør og terrassedører). Dette har i de fleste tilfeller bedret trekkproblematikk rundt dørene.

Garasjeanleggene

Flere garasjeporter er skiftet ut på grunn av alder og slitasje. Det er nå bare porten på tun 3 som fortsatt er av den gamle typen.

Systemet Parqio har blitt installert i garasjene på tun 1 og 5 som et prøveprosjekt. Dette er et system som blant annet lar beboere åpne porten fra telefonen sin. Tilbakemeldingene fra de som bruker systemet ser ut til å være gode, og planen er at dette installeres også på de resterende garasjene.

Ett nytt avløpssystem er etablert i garasjen på tun 2. På garasjetakene er det generelt plassert et sentralt sluk, som skal håndtere vannet på garasjetaket. Sluket har en takrenne som går igjennom garasjen og ned under garasjegulvet. På tun 2 har denne vært tett i mange år. Etter å ha undersøkt dette nærmere ble det konkludert med at strøgrusen man bruker på garasjetakene over tid har pakket seg så tett ned i sluket under garasjegulvet, at det ikke er mulig å suge opp eller rense. Avløpet under garasjen er derfor stengt, og ny rørføring er etablert for å føre vannet direkte til avløp slik at det skal være lettere å rense rørene. Dersom tiltaket viser seg å være effektivt over tid, vil det bli innført på andre tun etter behov.

Pærene til utelysene i sameiet, både utenfor garasjene og husdørene, er av en gammel type som man ikke lenger får kjøpt. Vi må derfor bytte ut disse med LED. Dette vil bli gjennomført gradvis framover.

Utbedring av terrasser ved inngangspartiet over boder

Styret har inngått et samarbeid med A-membran AS om utbedring av membran ved inngangspartiet til leilighetene i 2. etasje.

Med jevne mellomrom rapporteres det lekkasje inn i boden under inngangspartiet. Dette skyldes at membranen er lagt med svært dårlig utførelse originalt, samt at det i de fleste tilfellene ikke er tilstrekkelig fall på terrassen for at vann som samler seg der skal renne bort.

Den nye løsningen innebærer å bygge opp et bedre fall som fører ut til en ny takrenne på fremsiden av terrassen, samt legge ny membran som ligger under et beskyttende lag istedenfor fritt og ubeskyttet mot overliggende terrasse som den gamle løsningen. Denne løsningen ligner på det som er gjort tidligere, men med noe enklere utførelse, og til en lavere pris.



A-membran har også gjort en enkel kartlegging av membranene i sameiet, og satt opp en prioriteringsliste på hva som bør byttes, og hvilke som bør følges med på. Dette vil følges videre opp fremover.

Gnagersikring

Gnagersikringen på flere av byggene er i dårlig forfatning. Det er derfor startet en jobb med utbedring av disse av Anticimex. Planen er å gjøre utskiftingen over noe tid, sett i sammenheng med sameiets andre vedlikeholdsoppgaver, og dette vil fortsette i 2024.

Løpende vedlikehold

Som andre år, er det blitt utført en del løpende vedlikehold. Det har vært en økende trend at sikkerhetsglasset ved fransk balkong sprekker. Disse byttes fortløpende dersom de sprekker og flere har blitt byttet i år.

Plasttakene over inngangsdører og terrassedører begynner også å bli mer utsatt for brudd på grunn av alder. En del plasttak er derfor byttet ut på grunn av skader etter snøras fra taket.

Hengslene på mange boddører begynner å bli skjeve, slik at boddørene ikke henger slik de skal. Disse rettes opp dersom mulig, og byttes ved behov.

ELEKTRO

Det har i år vært mye arbeid med elektro for styret, og mange små og store saker har blitt fulgt opp tett.

På høsten 2023 utførte Ørnulf Wiig en fullstendig inspeksjon av anlegget og har rapportert flere avvik. Mange av disse ble garantisaker som Ørnulf Wiig har utbedret ila februar 2024. Styret skal følge opp med dem ang. de resterende punkter ila våren. Inspeksjonen skal utføres periodevis iht. forskriftene.

Elbillading

Ladepunktene i hver garasje er koblet til et styringssystem som garanterer at totaleffekten som trekkes fra nettet ikke overskrider grensen for garasjen. Ladeboksene kommer fra leverandør ABL, som gikk konkurs ila 2023. Dette har gitt sameiet en utfordring i å få tak i nye bokser. DEFA, som er leverandøren til styringssystemet, har flere ganger bekreftet at det skal nå være mulig å få tak i nye bokser, etter at det konkursrammede selskapet ble kjøpt opp. Styret har dessverre opplevd utfordringer med å få tak i de nye boksene via vår montør Ørnulf Wiig. Kommunikasjonssystemet mellom fordelingsskapet og ladeboksene er dessverre ikke det samme som nyere bokser bruker. Styret har dette høyt på agenda og har bl.a. oppfordret Ørnulf Wiig å foreslå alternative løsninger.

I tillegg, har styret begynt å se på muligheter for å automatisere faktureringen for elbillading. Prosessen som vi har i dag, krever en manuell avlesning hver måned, og er tungvint både for beboere og styret.

AMS-målere

Etter lang tids innsats er endelig AMS installert på Korpåsen. Dette har vært en svært krevende prosess for mange involverte. Tidligere styrer har lagt grunnlaget for at dette endelig skulle komme i mål og nå er endelig saken avsluttet. Med en automatisk strømmåler installert i sikringsskapet, blir hver beboer nå sin egen strømkunde, og kan fritt velge egne strømvtaler. Man slipper å betale a-



konto strøm, og man slipper styrets avregning 2 ganger i året. Man har også muligheten til å installere smartprodukter, som styrer strømforbruket etter når på døgnet strømmen er billigst.

Årsaken til at dette er blitt trukket ut, er at Elvia har sett AMS-saken i sammenheng med deres ønske om å få overta fordelingsnettet som sameiet eier, men da ved å stille vilkår som potensielt kunne påført sameiet utgifter i millionklassen. Dette har styret ikke kunnet gå med på. Korpåsen Boligsameie er en av svært få private aktører eier sitt eget fordelingsnett, og deler anlegg i trafostasjonen sammen med Elvia. Styret har hatt en klar formening om at eierfordelingen av nettet, og installasjon av AMS målere ikke har noe med hverandre å gjøre. Etter utallige møter, diskusjoner og nærmest daglig purring i den siste perioden, har Elvia gitt etter for styrets syn på saken.

Når det kommer til fordelingsnettet, vil styret sette ned en referansegruppe bestående av personer i sameiet og Styret med spesiell kompetanse på området. Jobben blir å vurdere fordelene, ulempene og risikoen ved å eie sitt eget fordelingsnett i fremtiden. Elvia er fortsatt interessert i å overta nettet, men Styret og sameiet må først ta stilling til om dette er økonomisk gunstig eller ikke i årene som kommer.

Lønnsomhetsvurdering av solcelleanlegg

Det ble i 2023 startet opp en jobb med lønnsomhetsvurdering av et fremtidig solcelleanlegg på takene i sameiet. Dette fordi man kan forvente høyere strømpriser og høyere forbruk enn vi er vant med i årene fremover. Det er også de siste årene kommet et stort fall i kostnaden ved installasjon av solcelleanlegg. Samtidig er sameiet plassert høyt og fritt i terrenget, med store skrå takflater pekende i retning av gunstige solforhold, noe som gjør sameiet til en ekstra god kandidat for solceller.

Denne jobben ble satt på pause over vinteren på grunn av for mange store prosjekter samtidig, men vil bli startet opp igjen våren 2024.

HMS

Lekestativet på lekeplassen er revet av sikkerhetsmessige årsaker. Nye apparater vil bli vurdert i sammenheng med det større prosjektet som omhandler oppgradering av fotballplassen til et nærmiljøanlegg.

Det planlegges en større branninspeksjon av bygningsmassen i sameiet. Siden sameiets oppføring for over 20 år siden, er det gjort mange private tiltak og utbygginger i sameiet. Siden brannsikkerhet er under styrets ansvar, anser vi derfor at det er på høy tid med en gjennomgang av bygningsmassen, og sjekke at den fortsatt er i brannteknisk forsvarlig stand. Det ble derfor på høsten 2023 startet et arbeid med å vurdere hvordan en slik inspeksjon bør starte og hva den bør innbefatte. Det ble også gjort en initiell befaring sammen med brannteknisk rådgiver. Dette arbeidet vil fortsette i 2024.

VVS

I fjor fikk vi installert trykkreduksjonsventiler i kummene som fordeler vann inn til alle tun bortsett fra tun 4. Her var det for trangt i kummen, og ny kum måtte etableres. Det er nå gravd og etablert en ny kum inne på tun 4, og ventilen er installert.

Etter at ventilene ble installert har vi hatt vesentlig færre vannskader en tidligere. Dette gir et godt grunnlag for å forhandle billigere forsikringsavtaler i årene fremover.



UTEAREALER

Vinterskjøtsel

Det har de siste årene vært ujevn kvalitet på brøytingen utført av Vethe Maskin/Finstad og Jørgensen. I vinter, ble det derfor utført en full gjennomgang av avtalen sammen med Vethe, og en befaring i hele sameiet for å sikre en felles forståelse av hvor det skal brøytes, og hvor snøen skal dumpes. Styrets inntrykk er at kvaliteten på brøytearbeidet har blitt vesentlig jevnere og bedre etter dette, og vesentlig bedre en første del av vinteren i år.

Sommerskjøtsel

Sommerskjøtsel blir håndtert av Bygårdsservice AS som har gjennomført gressklipping og generell kjøtsel på en fin måte. For å sørge for at vi vedlikeholder områdene mellom hvert tun og rundt bebyggelsen på Korpåsen i tråd med kjøtselsplanen benytter vi oss av tjenestene til Sjur og Kenneth som på våren og høsten er med på befaring. På befaringen går vi igjennom nødvendig kjøtsel, samt innspill fra beboerne. Fremover, planlegger vi å opprette en referansegruppe for kjøtsel. Her kan frivillige fra sameiet melde seg inn, og bidra til å samle inn forslag til styret. Dette for å sikre at vi får med oss alle relevante innspill inn i kjøtselsrundene.

Restaurering av fotballplassen

I fjor høst ble søknad om støtte til midler for oppussing av fotballbaneområdet sendt inn. Christine Ønvik Amundsen har ledet et fantastisk stykke arbeid for å få på plass en plan og en søknad det står respekt av. Vi krysser fingre og tær for at vi får støtten til å løfte dette området til å bli både en flott sosial møteplass samt et område der barn og unge kan leke og oppholde seg.



KORPÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 145 664, KUNDENR. 1579

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 623 022	6 838 922	7 595 088	7 967 000
Andre inntekter	3	522 489	156 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 145 511	6 995 122	7 595 088	7 967 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 990	-53 862	-54 990	-56 400
Styrehonorar	5	-390 000	-382 000	-390 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-29 913	-18 900	-13 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-217 328	-133 736	-208 164	-222 000
Konsulenthonorar	7	-81 467	-15 219	-214 008	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 722 615	-1 416 907	-2 370 004	-4 408 359
Forsikringer		-757 176	-705 187	-729 996	-808 000
Kommunale avgifter	9	-628 157	-617 455	-738 252	-700 000
Energi/fyring	10	-4 210 100	4	-270 000	-254 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 036 956	-935 555	-966 000	-932 124
Andre driftskostnader	11	-291 053	-166 560	-40 484	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 419 755	-4 445 377	-5 994 898	-8 000 883
DRIFTSRESULTAT		-3 274 244	2 549 745	1 600 190	-33 883
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	167 348	123 427	0	0
Finanskostnader	13	-183 846	-137 202	-189 000	-205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 498	-13 775	-189 000	-205 000
ÅRSRESULTAT		-3 290 742	2 535 970	1 411 190	-238 883
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 109 042			
Udekket tap		-1 181 697			





KORPÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 145 664, KUNDENR. 1579

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		97 678	144 971
Kundefordringer		60 091	0
Forskuddsbetalte kostnader		239 786	893 352
Gass og strøm, avregnes		0	511 598
Andre kortsiktige fordringer	14	2 740	0
Driftskonto OBOS-banken		4 117 731	0
Innestående i andre banker		0	5 117 746
SUM OMLØPSMIDLER		4 518 026	6 667 667
SUM EIENDELER		4 518 026	6 667 667
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 109 042
Udekket tap	15	-1 181 697	0
SUM EGENKAPITAL		-1 181 697	2 109 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 638 145	2 674 725
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 638 145	2 674 725
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 536	0
Leverandørgjeld		2 988 921	580 913
Påløpte renter		1 120	11 432
Påløpte avdrag		0	351 568
A-konto gass og strøm, avregnes		0	939 987
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 061 578	1 883 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 518 026	6 667 667
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, __. __. 2024
Styret i Korpåsen Boligsameie





Bjørn William Strand

Ronny Ellefsen

Harald Holden

Ann M. Brekke Isachsen

Paolo Romanello





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Januar-juni:	
Akonto strøm	1 985 716
Service gass	558 604
Felleskostnader eks vedl.fond	3 247 489
Andel vedlikeholdsfond	347 515
Juli-desember:	
Felleskostnader brøk	1 769 130
Felleskostnader likt	1 768 752
Akonto strøm	1 500 048
Vedlikeholdsfond likt	175 422
Vedlikeholdsfond brøk	175 098
Service gass	95 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 623 022



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

Montering av brannvarsel	17 820
Gjensidige Forsikring	69 875
Regnskapskorrigeringer	630
Asker Kommune	1 771
Elbillading	350 476
Nøkler	73 205
Portåpner	8 712
SUM ANDRE INNTEKTER	522 489

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-54 990
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 990

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 390 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 913.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 495
Tilleggstjenester, Boalliansen Forvaltning AS	-19 284
SUM KONSULENTHONORAR	-81 467



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

Vindu Entreprenøren AS, akonto	-4 810 000
Vindu Entreprenøren AS, endringer	-521 663
Prosjektledelse takvinduer, OBOS Prosjekt AS	-216 433
Konsulentonorar Multiconsult Norge AS	-53 561
Teknisk bistnad, Statikk AS	-8 266
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 609 922
Drift/vedlikehold bygninger	-537 215
Drift/vedlikehold VVS	-129 051
Drift/vedlikehold elektro	-77 324
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-621 582
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-341 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 022
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-361 066
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 722 615

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 082
Renovasjonsavgift	-627 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-628 157

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 702 097
Andre fyringskostnader	-508 004
SUM ENERGI / FYRING	-4 210 100



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 734
Verktøy og redskaper	-558
Driftsmateriell	-10 278
Lyspærer og sikringer	-1 039
Vaktmestertjenester	-42 478
Snørydding	-156 769
Andre fremmede tjenester	-35 688
Kontor- og datarekvisita	-712
Andre kontorkostnader	-6 231
Gaver	-4 212
Bank- og kortgebyr	-3 482
Velferdskostnader	-19 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 053

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 966
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 770
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 947
Andre renteinntekter	67 665
SUM FINANSINNEKTER	167 348

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-183 776
Renter på leverandørgjeld	0
Andre rentekostnader	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-183 846

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strømvaregning 2023, faktureres i 2024	2 740
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 740



**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-2 692 000

Nedbetalt tidligere

17 275

Nedbetalt i år

36 580

-2 638 145

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 638 145





Verifikasjon

Transaksjon 0922211555751222283

Dokument

Regnskap 1579
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2024-03-05 20:05:52 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-03-11 11:03:35 CET (+0100)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Bjørn William Strand (SBWS)
bjorn.william.strand@gmail.com
+4792252271



Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn William Strand"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-10-24 09:43:29 CEST (+0200)
Signert 2024-03-05 20:26:10 CET (+0100)

Styremedlem: Ronny Ellefsen (SRE)
ronnyellefsen@gmail.com
+4791831175



Navnet norsk BankID oppga var "Ronny Ellefsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-06-09 12:34:14 CEST (+0200)
Signert 2024-03-05 20:59:24 CET (+0100)

Styremedlem: Harald Holden (SHH)
harald.holden@gmail.com
+4740221371



Navnet norsk BankID oppga var "Harald Holden"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-05-03 13:24:29 CEST (+0200)
Signert 2024-03-11 11:03:35 CET (+0100)

Styremedlem: Ann Margrethe Brekke Isachsen (SAMBI)
Annmargrethe.isachsen@pfizer.com
+4791686414



Navnet norsk BankID oppga var "Ann Margrethe Brekke Isachsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-16 09:42:25 CET (+0100)
Signert 2024-03-05 20:09:44 CET (+0100)

1/2

Vedlegg 2

23 av 35





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557512222283

Styremedlem: Paolo Romanello (SPR)
paolo.romanello@gmail.com
+4794848747



Navnet norsk BankID oppga var "Paolo Romanello"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-08-29 14:46:50 CEST (+0200)
Signert 2024-03-05 20:10:01 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 2

24 av 35

2/2





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KORPÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S2E5L-UTWVE-WEIMJ-06003-HY6Y3-2DHV5



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-12 20:46:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: S2E5L-UTWVE-WEIMJ-06003-HY6Y3-2DHV5

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 bekrefte at dette dokumentet er originalen?

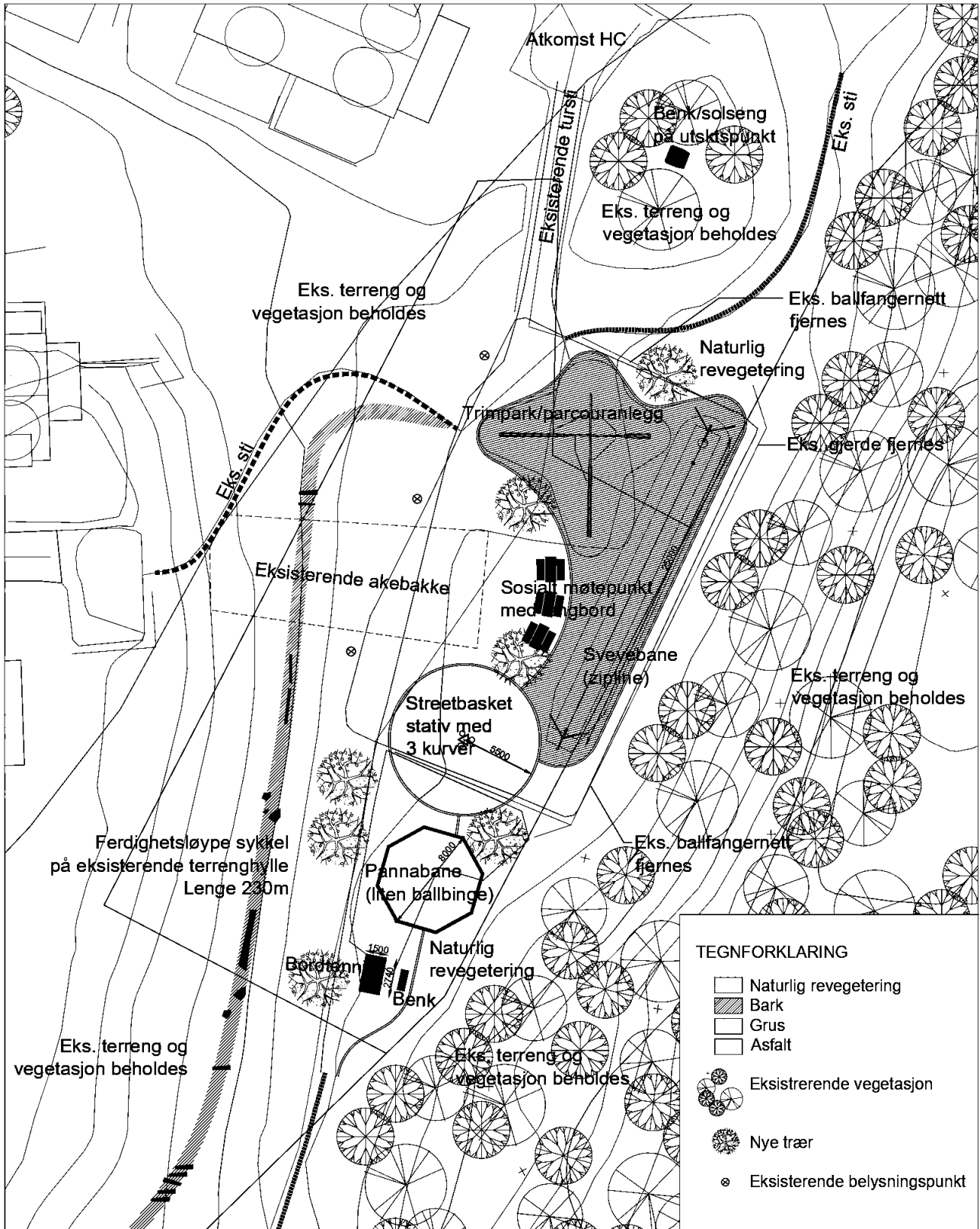
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. 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/validator>

27 av 35

1579 Korpåsen Boligsameie.pdf



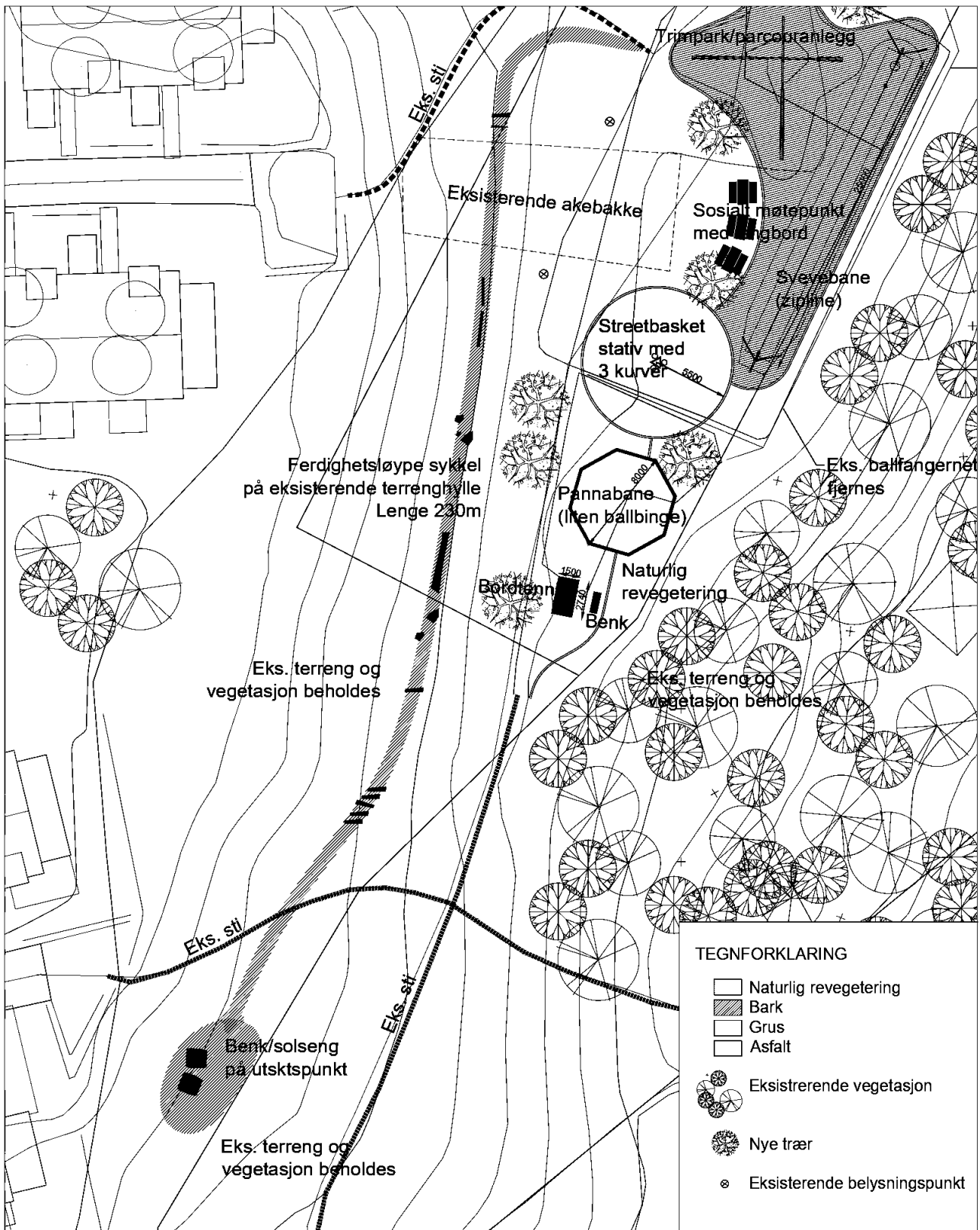
Nordre Gullhella nærmiljøanlegg

Utomhusplan NORD | M 1:250 (A3) | 30.08.2023 | Christine Ønvik Amundsen | Landskapsarkitekt MNLA

Vedlegg 4

28 av 35

NGN - Vedlegg 03 Utomhusplan NORD 1_250.pdf



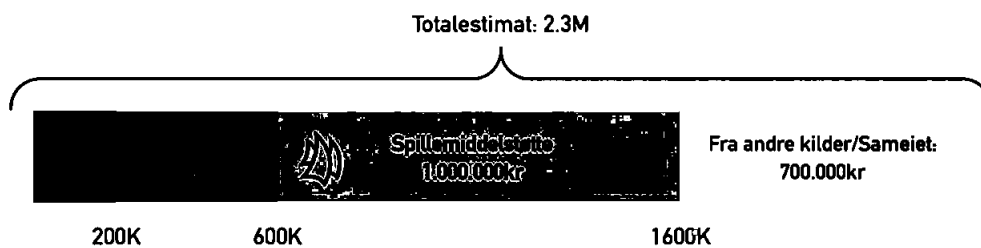
Nordre Gullhella nærmiljøanlegg

Utomhusplan SØR | M 1:250 (A3) | 30.08.2023 | Christine Ønvik Amundsen | Landskapsarkitekt MNLA

Vedlegg 5

29 av 35

NGN - Vedlegg 04 Utomhusplan SØR 1_250.pdf





Korpåsen Boligsameie

Asker, 20.02.2024

VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Oppnevning og sammensetning

Valgkomiteen ble valgt på sameiets årsmøte i 2023, og har hatt følgende sammensetning:

Tun 1: Harald Bjørnstad
Tun 2: Steinar Daltveit
Tun 3: Knut Olav Solheim
Tun 3: Stein Arne Bakken
Tun 4: Wilhelm Kavli
Tun 5: Line Midtgaard

Valgkomitéens arbeid

Valgkomitéen har avholdt to møter i perioden og deltakelsen har vært høy. I tillegg har komitéen hatt dialog med styret.

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.

Komitéen har ønsket bredde i styremedlemmenes kompetanse fra arbeidslivet. Videre tilsier behovet for langsiktighet i styringen av sameiet at man bør legge til rette for kontinuitet i styrets sammensetning.

Valgkomitéen anser at godtgjørelsen til styret er lagt på et riktig nivå, gitt at styret forvalter verdier på over trekvart milliard kroner. Komitéen vil advare mot reduksjoner i styrets godtgjørelse. Styret fordeler selv godtgjørelsen mellom styremedlemmene.

Styreleder

Som styreleder innstilles Paolo Romanello. Han ble valgt som styremedlem i 2023 og har vært villig til å stille som styreleder i året som gjenstår av hans periode. Styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Medlemmer og varamedlemmer til styret

Som styremedlemmer innstiller valgkomitéen:

Paolo Romanello (Tun 3), ny styreleder for ett år	paolo.romanello@gmail.com
Else Merete Thyness (Tun 1), ny	emt@ergoterapeutene.org
Ann Margrethe Isachsen (Tun 2), ikke på valg	AnnMargrethe.Isachsen@pfizer.com
Harald Holden (Tun 3), ikke på valg	harald.holden@gmail.com
Bo Christian Trollsås (Tun 5), ny	bochristian.trollsas@afgruppen.no

Varamedlemmer (ett år av gangen):

32 av 35

Valgkomiteens innstilling 2024_1579.pdf

Monica Grønning Tvervaag (Tun 1), gj.v.	monica.g.tvervaag@gmail.com
---	-----------------------------



Geir Magne Merkesvik (tun2), gj.v.	geir.magne.merkesvik@gmail.com
Øystein Anker Sørensen (Tun 3), gj.v.	oystein.sorensen@gmail.com
Gunnar Isaksen (Tun 4), gj.v.	isaxzen@online.no
Cathrine Nesse Gjørsund (Tun 5), ny	catgjo@hotmail.com

Tunkontakter

Tunkontakter innstilles av valgkomiteen og velges for ett år.

Som tunkontakter innstilles:

Ermias Ayele (Tun 1), ny	ayele27@hotmail.com
Christine Ønvik Amundsen (Tun2) gj.v.	copeders@hotmail.com
Heather Solheim (Tun 3), gj.v.	heather.solheim@telenor.no
Ronny Ellefsen (Tun 4), ny	ronnyellefsen@gmail.com
Hilde Haugen (Tun 5), ny	hilde.folkedahl.haugen@gmail.com

Valgkomite

Det er styret som innstiller på medlemmer av valgkomitéen til årsmøtet. Etablert sedvane i sameiet, er at siste utgående styremedlemmer fra hvert tun går inn i valgkomiteen, dersom det ikke er forhold som tilsier noe annet. Der man ikke har et tidligere styremedlem tilgjengelig for et tun, innstiller styret andre kandidater som styret finner best.

Med vennlig hilsen
For valgkomitéen
Knut Olav Solheim



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 1579 Selskapsnavn: Korpåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.