



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 369 834
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORSHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 954 434	2 674 188
Annen driftsinntekt		6 612	5 304
Sum inntekter		2 961 046	2 679 492
Kostnader			
Lønnskostnad	2	136 920	136 920
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 390 172	2 341 342
Sum kostnader		2 527 092	2 478 262
Driftsresultat		433 954	201 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 415	31 359
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		178 816	115 594
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-148 401	-84 235
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		285 553	116 995
Totalresultat		285 553	116 995
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	285 553	116 995
Sum overføringer og disponeringer		285 553	116 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 664 622	5 664 622
Sum varige driftsmidler		5 664 622	5 664 622
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		70	180 051
Sum finansielle anleggsmidler		70	180 051
Sum anleggsmidler		5 664 692	5 844 673
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 578	22 174
Andre fordringer		536 497	394 378
Sum fordringer		561 075	416 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		785 766	477 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		785 766	477 196
Sum omløpsmidler		1 346 841	893 749
SUM EIENDELER		7 011 532	6 738 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 391 049	1 676 602
Sum opptjent egenkapital		-1 391 049	-1 676 602
Sum egenkapital		-1 386 049	-1 671 602
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		70	180 051
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 956 615	6 182 268
Øvrig langsiktig gjeld		1 820 000	1 820 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 776 685	8 182 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		620 897	213 157
Annen kortsiktig gjeld			14 548
Sum kortsiktig gjeld		620 897	227 705
Sum gjeld		8 397 582	8 410 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 011 532	6 738 422



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 684098

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 369 834
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORSHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 948 369 834
KORSHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 954 434	2 674 188
Annen driftsinntekt		6 612	5 304
Sum inntekter		2 961 046	2 679 492
Kostnader			
Lønnskostnad	2	136 920	136 920
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 390 172	2 341 342
Sum kostnader		2 527 092	2 478 262
Driftsresultat		433 954	201 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 415	31 359
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		178 816	115 594
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-148 401	-84 235
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		285 553	116 995
Totalresultat		285 553	116 995
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	285 553	116 995
Sum overføringer og disponeringer		285 553	116 995



Organisasjonsnr: 948 369 834
KORSHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 664 622	5 664 622
Sum varige driftsmidler		5 664 622	5 664 622
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		70	180 051
Sum finansielle anleggsmidler		70	180 051
Sum anleggsmidler		5 664 692	5 844 673
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 578	22 174
Andre fordringer		536 497	394 378
Sum fordringer		561 075	416 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		785 766	477 196
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		785 766	477 196
Sum omløpsmidler		1 346 841	893 749
SUM EIENDELER		7 011 532	6 738 422
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 391 049	1 676 602
Sum opptjent egenkapital	-1 391 049	-1 676 602
Sum egenkapital	-1 386 049	-1 671 602
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Andre avsetninger for forpliktelse	70	180 051
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 956 615	6 182 268
Øvrig langsiktig gjeld	1 820 000	1 820 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	7 776 685	8 182 319
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	620 897	213 157
Annen kortsiktig gjeld		14 548
Sum kortsiktig gjeld	620 897	227 705
Sum gjeld	8 397 582	8 410 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 011 532	6 738 422



Organisasjonsnr: 948 369 834
KORSHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16920.00	16920.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	120000.00	120000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	136920.00	136920.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Korshagen Borettslag avholdes 17. April 2023

Kl. 18.00, sted: Varderåsen skole (SFO avdeling- base 2) Lurudveien 4, 2020 Skedsmokorset.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skedsmokorset,

I styret for Korshagen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 17.04.2023.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

- A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det positive årsresultatet går til dekning av tidligere udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A) 129.000,- fordeles innad i styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det har kommet inn 4 saker fra andelseiere og 3 saker fra styret til årets generalforsamling/årsmøte fra andelseiere.

A) Styret fremmer sak om bruk av vedlikeholdsfondet/inntektene for 2023

Styret anbefaler at vi fortsetter på vår vedlikeholdsplan og skifter ut råtne garasjeporter.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å vedta å bytte garasjeporter inntil 180.000 kr.

B) Styret fremmer sak om vedtektsendringer

Styret anbefaler å skifte ordlyden i vedtekter punkt;

5. Vedlikehold

(4) Ved ekstreme mengder snø, måking av hus, bod og garasjetak.

Styret anbefaler å endre dette til:

«Ved ekstreme mengder snø må andelseier måke av bod og garasjetak.»

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Forslag nytt punkt (6)

Borettslaget har ansvaret for å vurdere snømengde på tak. Skulle styret vurdere at det er behov for å måke av hustak skal de kostnader som påløper til dette tas opp som egen sak på neste og første GF for å vedta hvordan kostnadene skal dekkes/fordeles.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler å vedta endringene.

C) Styret fremmer sak om utnyttelsesgrad i Korshagen Borettslag.

Utnyttelsesgrad bestemmer hvor stor del av eiendommen du har lov å bygge på. Når du skal bygge, må du alltid holde deg innenfor det som kalles tillatt grad av utnytting på din tomt.

Andelseiere i Korshagen Borettslag sine ønsker om å bygge på, utvide, bygge boder etc har ikke blitt mindre med årenes løp. Det kan være vanskelig for styret å vedta og godkjenne slike saker fordi Borettslaget ikke har en klar strategi og fordeling av kvm. Styret ønsker å fremme en rettferdig fordeling av Borettslagets utnyttelsesgrad. Dette for å hindre at enkelte andeler ikke får noen kvm i det hele tatt.

Rekke 27 og 29 har tomteareal på 2498 kvm.
Totalt tilgjengelig ugrad 749,4 kvm.
Grovt estimert utbygget inkl garasjer 697 kvm (ikke foretatt kontrollmål, kun estimat)

Rekke 8 -20 har tomteareal 14093 kvm,
Totalt tilgjengelig ugrad 4228 kvm.
Grovt estimert utbygget inkl garasjer 3450 kvm.(ikke foretatt kontrollmål, kun estimat)

Ved forhåndsuttalelse fra Lillestrøm Kommune fremkommer det iht Fibergplanen medregnes ikke biloppstillingsplass. Vi ønsker likevel i tilfelle endringer av dette å ikke medvirke til ytterligere biloppstillingsplasser da borettslaget har mange allerede.

Styret foreslår å søke Lillestrøm Kommune å slå sammen Borettslagets matrikler. Styret kan etter sammenslåingen regne ut hver andel sin mulige kvm utnyttelse utifra husenes originale størrelse, videre hvilke ugrad hvert hus har brukt og fastslå /fordele pr andel tilslutt. Styret vil ikke medvirke til at andeler som har utbygget over sin andels fordelte areal må utføre noen endringer, men andelen vil ikke ha mulighet til å bygge mer på andelens området.

Styret kan tilstrebe å legge dette arbeidet frem på GF 24 og om mulig samtidig legge frem en utnyttelsesplan/fordeling til godkjenning av GF 24.

Dette kan gi Korshagen Borettslag muligheten til å utvikle seg, sørge for rettferdig fordeling av kvm. Selv om man selv kanskje ikke ønsker å utnytte disse kvm nå, så vil den fremtidige eier av andelen ha en mulighet og det er viktig ved salg av boligene.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å undersøke prosess, rutine og kostnader tilknyttet sammenslåing av matrikkel 0231,37-518 (Rekke 27 og 29) og 0231,37-527 (Rekke 8-20 + gjesteparkering og grøntareal)

Styret vil på neste Generalforsamling 2024 informere andelseiere om prosess, rutine og kostnader knyttet til matrikkel sammenslåing. Styret kan samtidig komme med et forslag til rettferdig fordeling av ugradens kvm som en egen sak på neste GF 2024.

D) Sak innsendt fra Korshagen 27 D – Cathrine Bexrud

Vi ønsker å fjerne det store treet i enden av rekke 27 og 29.

Det tar solen på ettermiddagen, mister greiner på bilene som står parkert. Og er generelt ikke til nytte for noen. Den mister masse blader på høsten, som samles på bilene og i hagen til alle i rekka.



Forslag til vedtak:
Borettslaget fjerner treet.

Styrets anbefaling:
Styret har ingen motsetninger mot dette.
Dersom trær ikke er til fare for å falle, er skadet eller dødt ønsker styret at GF skal vurdere å bruke borettslagets midler til dette. Kostnaden til å fjerne treet og treet i sak D) er beregnet til ca 14.800 kr eks mva.

E) Sak innsendt fra Korshagen 20C – Olai Johannessen

Øverst mellom 20A og 18A står det et veldig stort og slitent grantre, dette grantreet ønsker jeg at borettslaget prioriterer å hugge ned og fjerne.

Argumentasjonen min er:

Når det blåser ute står hele treet og vaier veldig.

Treet er gammelt, malplassert og står skjevt selv når det ikke blåser.

Altså vil det på ett eller annet tidspunkt falle ned.

Dette treet er så stort at når det faller vil det få fatale følger, noens hjem vil bli totalskadet og i verste fall vil liv gå tapt.

Det hindrer også sikt ved utkjøring fra 18-rekken.



Forslag til vedtak:

Borettslaget fjerner treet.

Styrets anbefaling:

Styret har ingen motsetninger mot dette.

Dersom trær ikke er til fare for å falle, er skadet eller dødt ønsker styret at GF skal vurdere å bruke borettslagets midler til dette. Kostnaden til å fjerne treet og treet i sak C) er beregnet til 14.800 kr. (Styret fikk treet vurdert av Arborist i 2021 som ikke anså at treet var til fare)

F) **Sak innsendt fra Korshagen 16 C- Mohammed Mesic**

Vi søker om tak over terrasse hagesiden som skal stå fastmontert hele året og som en del av resten av bygningsmassen. Taket skal males i samme farge som husene.

Høyde 3 meter

Dybde 3.5 meter

Bredde 4,2 meter



Forslag til vedtak:
Godkjenning av oppføringen.

Styrets anbefaling:
Styret ønsker ikke komme med en generell anbefaling om vedtak. Styret ber Generalforsamlingen vurdere kostnader og utførelse av vedlikehold, herav demontering ved behov for stilas, lysforhold og sol, avstand til naboer og benyttelse av Borettslagets utnyttelsesgrad (sak C) da byggverket vil bruke av kvm fra Borettslagets felles utnyttelsesgrad.
Dersom Generalforsamlingen godkjenner byggverket anbefaler styret at ansvar for vedlikehold og kostnader skrives inn i vedtektene.



G) Sak innsendt av Korshagen 14 D – Riccardo Destefanis

Jeg ønsker å opprette en beboerstyrt facebookgruppe for Korshagen borettslag. Mange bruker felles FB side for enkle kommunikasjon mellom beboerne. FB siden skal ikke erstatte borettslag og viktige saker må meldes inn til styret via email. FB siden bør brukes for informere naboene, selge/kjøre, osv. Jeg forstår at ikke alle har FB men jeg antar at minst 90% av oss har FB konto.

Forslag til vedtak:
Opprette en beboerstyrt Facebook gruppe.

Styrets anbefaling:
Styret fraråder dette og ønsker ikke å bidra til facebook gruppe. Borettslaget har epost og hjemmeside. Det er ganske mye administrasjon allerede og styret har ikke behov for en ny plattform å kommunisere på. Vi er dessverre ikke positive til at facebookside skal styres av beboere da dette ofte kan virke som en plass som styret forventes å følge med på og et sted for å diskutere Borettslags saker som ikke hører hjemme på en felles plattform.

Vi har også snakket med Bori og de anbefaler ikke at Borettslag bruker facebook som en plattform. Vi anbefaler at de som har et slikt behov benytter facebookside som heter "Skedsmokorset - Nabovarsel " som gjelder for hele Skedsmokorset.

I følge Huseiernes Landsforbund er det dessverre slik at enkelte er lite omtenkssomme når de ferdes på nett, og vi hører stadig om tilfeller hvor folk føler seg uthengt på grunn av uenigheter som løftes frem foran alle som har tilgang til gruppen.

FB sider bør administreres slik at dialogen og kommunikasjonen ikke bærer galt av sted. Det må være fornuftig å ha felles retningslinjer om hvordan brukerne skal kommunisere med hverandre på slike plattformer. Det kan fremstå feil dersom en beboer som ikke er del av styret skal administrere innlegg, lage retningslinjer for andre beboere som bruker siden- slik blir det fort uenigheter av.

Skulle GF vedta en beboerstyrt facebookside kommer ikke styret til å delta eller bidra til denne siden. Det må også fremkomme svært tydelig på en slik side.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 styreleder for 2 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



Korshagen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Mari Lilleby (valgt for 2 år i 2021)

Styremedlem Linn Volden (valgt for 2 år i 2021)

Styremedlem Finn Ove Larsen (Avsluttet verv 31.12.22) (valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Kenn Kvamsøy (valgt for 1 år i 2022)

Tor Midtskog (Styremedlem siden 01.01.23) (valgt for 1 år i 2022)

Valgkomiteen

Randi M. Fjelstad Strøm (valgt for 1 år i 2022)

Rolf Arne Ødegaard (valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Tor Midtskog som delegat

Kenn Kvamsøy som varadelegat

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Korshagen Borettslag ble stiftet 02/02/1970 og har organisasjonsnummer 948 369 834

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved faktura i pdf-format sendes dette på epost til 948369834@bori.no

Papirfakturaer stiles til:

Korshagen Borettslag, 948 369 834

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 50 andelsboliger med adresse Korshagen 8,10,12,14,16,18,20,27 og 29.

Eiendommen har gnr 37, bnr 518 og 527 i Lillestrøm kommune.

Borettslaget eier også en stor gjesteparkering og grøntområde.



- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
- Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget har en egen HMS plan som styret har revidert i 2021. Vedlagt.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling mandag 12.04.2021 har styret avholdt 11 møter og behandlet 23 saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Utlån av tilhenger og utstyr
- Fulgt opp 3 forsikringssaker
- Pga forsinkelser ble ikke garasjeportene for 2021 montert før i 2022
- Byttet 1 garasjeport for 2022 som ikke var en del av 2021
- Behandlet søknader om endringer i og utenfor boligene
- Behandlet søknader om uteboder
- Installert vannmålere
- Lagd og delt ut nye parkeringsbevis
- Svart og fulgt opp henvendelser
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Gjennomført Generalforsamling
- Rettet verandadør.
- Oppfølging av økonomi
- Engasjert snekker til diverse vedlikehold
- Gjennomført dugnad
- Gjennomført beboermøte 2022



- Oppdatere hjemmesiden og utsende informasjon til andelseiere
- Styremøter og behandling av saker
- Med mer+++

I 2022 har vi ønsket 5 nye andelseiere velkommen til oss.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Annen informasjon fra styret:

Korshagen Borettslag hadde i 2022 ca 1,6 millioner i udekket tap. Dette betyr at Borettslaget har negativ egenkapital og at det kan være vanskelig for Borettslaget å få lån eller refinansiering. Borettslaget kan ha behov for lån når de større vedlikeholdsprosjektene skal utføres. Styret arbeider for og mener det er viktig at vi har en sunn og bærekraftig økonomi.

REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 433.954 og et positivt årsresultat på kr 285.553.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til reduksjon i udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kommunale avgifter og eiendomsskatt ligger under det som ble budsjettet med for 2022.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2022 kr 725.944.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

6,1 % økning fra 01.01.23 og 7,76 % økning i internettkostnader fra 01.01.23

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 7% i forhold til 2022.

Finanskostnader

Nedbetalingsplanen pr oktober 2022 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,50 prosentpoeng i løpet av 2022.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

VEDLIKEHOLD

Styret følger vedlikeholdsplan.



År Oppgave	Kostnad	Finansiering
2023 Bytte garasjeporter	kr 180 000,00	Vedlikeholdsfond
2024 Bytte garasjeporter	kr 180 000,00	Vedlikeholdsfond
2025 Bytte garasjeporter	kr 180 000,00	Vedlikeholdsfond
2026 Spyle avløpsrør	kr 180 000,00	Vedlikeholdsfond
2027 Rense ventilasjonskanaler ut på tak	kr 180 000,00	Vedlikeholdsfond
2028 Asfalt, vurdering av rør før asfaltering	kr 180 000,00	Vedlikeholdsfond
2029 Ny asfalt 2 rekker	kr 240 000,00	Vedlikeholdsfond + øke beløp til 400kr pr andel.
2030 Ny asfalt 2 rekker	kr 240 000,00	Vedlikeholdsfond + øke beløp til 400kr pr andel.
2031 Ny asfalt 2 rekker	kr 240 000,00	Vedlikeholdsfond + øke beløp til 400kr pr andel.
2032 Ny asfalt 2 rekker	kr 240 000,00	Vedlikeholdsfond + øke beløp til 400kr pr andel.
2033 Ny asfalt 1 rekke	kr 240 000,00	Vedlikeholdsfond + øke beløp til 400kr pr andel.
2034 Maling av hus	Estimering	Ny vurdering av finansieringsbehov
2035 Maling av hus	Estimering	
2036 Nytt tak	Estimering	
2037 Nytt tak	Estimering	
2038 Nytt tak	Estimering	

FORSIKRING

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84944668. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

INTERNETT

Homenet.

Avtalen gjelder for Internett og ikke tv. Dersom du ønsker å bestille tv kanaler tar du kontakt med Riks tv eller Viasat. Kundeservice Homenet tlf 38 99 01 00 / www.homenet.no

Godkjent av styret, den 28.03.2023



Vedtekter for Korshagen Borettslag

org nr 948369834

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.februar 1970 og sist endret i ekstraordinær generalforsamling den 08.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Korshagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(4). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.



(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.



3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er lov til dyrehold så lenge det ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre andelseierne

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,



militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Etter pålegg fra generalforsamling, utføre nødvendig beising/maling av utvendig bygningsmasse. I tillegg skal utvendige oppføringer slik som gjerder, boder, lekehus etc. males/beises i husets hovedfarger, og jevnlig vedlikeholdes. Kostnadene ved dette skal holdes av den enkelte andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra inntak/stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, alle dører i boligen.

Boligens låsmekanismer, slik som utvendig dørlås og håndtak, i tillegg til garasjeportlås og vedlikehold av garasjeportmekanisme, skal vedlikeholdes/skiftes av andelseier. Generell innvendig bygningsmasse. Utbedring av skade på piper og kjellere samt bygningsmasse som er endret/tilført i forhold til opprinnelig oppføring.

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Stoppekraner for utvendig vannkran stenges av før kuldeperioder, og vann i disse rør tømmes for å unngå frostskafer. Overtredelse av dette punktet vil kunne føre til krav om



betaling av egenandel ved forsikrings sak.

Det må påses at renovering av våtrom, slikt som rørarbeid og membranarbeid, skal utføres etter gjeldene våtromsstandard.

Andelseier plikter å varsle styret skriftlig om igangsettelse av renovering av badetrom. Utført arbeid skal dokumenteres av fagkyndige og legges frem for styret i etterkant av gjennomført renovering.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Samt takrenner og nedløp. Ved ekstreme mengder snø, måking av hus, bod og garasjetak.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget tar opp saken med forsikringsselskapet og får utført takst. Beboer plikter selv å forebygge og begrense skader, men kan ikke selv sette i gang utbedring for borettslagets regning, uten skriftlig godkjenning fra styret. Beslutningen om skaden kommer inn under forsikringsmessig dekning, eller skal dekkes over lagets drift, tas av forsikringsselskap og eller styret. Forsikringens egenandel skal dekkes av andelseier dersom det er uaktsomhet som har medført skaden.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Brannvarsler/røykvarsler - brann og eksplosjonsfarlig stoffer
Andelseier har ansvar for å sjekke at det i boligen er brannvarsler/ røykvarsler og at denne er i orden og fungerer og å varsle styret om det er avvik. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(10) Utbedringer, endring av eksisterende bygningsmasse, og tilbygg.
Utbedringer og endringer av fasade/hage og av eksisterende bygningsmasse og tilbygg må søkes til styret i god tid før endringer iverksettes (fasadeendringer er også søknadspliktige til kommunen).
Endringer av bærende konstruksjoner, rørsystem, kjellere, garasjer og verandaer skal søkes skriftlig til styret før arbeid påbegynnes.
Fasadeendringer må godkjennes av ordinær generalforsamling.
Ved mislighold har styret fullmakt til å kreve at arbeide stilles tilbake i den standen det var på andelseier bekostning inntil godkjenning foreligger.
Alle arbeider og endringer skal godkjennes av styret før eventuell byggemelding



til kommunen sendes. Borettslag er ikke ansvarlig for at formelle krav til byggemeldinger følges.

(11) Kameraovervåkning er tillat utenfor egen andel, så langt kamera ikke filmer andre hager, veier eller forbipasserende. Filmen skal automatisk slettes etter 1 uke. Det er ikke lov å gi ut filmopptak til andre enn politi eller andre rettsinstanser. Dersom en andelseier mener et kamera er i strid med prinsippene for kamera i borettslaget, skal styret undersøke dette. Andelseier må fremvise dokumentasjon på hvor kamera gjør opptak, og at kamera har automatisk slettefunksjon. Kamera skal ikke være i avvikende farge på husvegg. Montering av kamera er søknadspliktig til styret, slik at man finner en naturlig og ikke sjenerende plass for montering. For øvrig gjelder personvernloven.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, vinduer, ytterdører, verandadør, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Unntatt fra dette er bygningsmasse som ikke er originalt oppfør, som kjellere og ekstra påbygg etc.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Husordensregler
Borettslagets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller



alvorlig/vesentlig brudd på disse, kan medføre pålegg fra borettslaget om salg av andelen. Se pkt. 13.3 (1).

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for gjentatte advarsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styrets leder og medlemmer må bo i Korshagen Borettslag for å kunne påta seg verv i styret. Så langt ikke generalforsamlingen stemmer for å leie inn en eller flere profesjonelle styreleder/medlemmer.



8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato



for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig



eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato



ORDENSREGLER FOR KORSHAGEN BORETTSLAG

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre ett godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

1. Orden og ro på borettslagets område

Beboerne oppfordres til å ta hensyn til sine naboer. Det må tas spesielt hensyn til husstander med små barn og husstander med syke mennesker. Det skal være ro på området fra kl. 23.00 -06.00.

Støyende aktiviteter bør unngås på søndager og helligdager, og i alle tilfelle avsluttes kl. 17.00 på dager før helligdager og på helligdager, og ikke starte opp før kl. 12.00 på helligdager.

Ved anledninger som man ønsker å gå utenom disse tider, bør man varsle naboene, eventuelt styret, på forhånd.

2. Bruk av borettslagets område

Bruk av området til andre aktiviteter enn det det er avsatt til må framlegges for styret.

All form for næringsvirksomhet er ikke tillatt (jfr. Borettslagsloven)

Reparasjoner o.l. av motorkjøretøy skal begrenses til småreparasjoner på eget kjøretøy.

Utekraner må sikres med stoppventil og tømmes før hver vintersesong for å unngå frostskaider/lekkasjer.

Andelshavere må sikre at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Forsikringens egenandel ved forsikrings-skade vil kunne bli viderefakturert ansvarlig andelshaver.

Andelshaver må jevnlig teste brannvarslingsanlegg og påse at slukningsutstyr er i orden, og varsle styret om det er avvik.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger, leegger o.l. før tiltak iverksettes. Det samme gjelder større endringer av terrasser og gjerder.

Andelshaver plikter å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inkl. fellesarealer.

3. Parkering

Det er forbud mot parkering i Korshagen (veien) og i stikkveiene langs rekkene. Parkering skal kun skje utenfor egen garasje og på gjesteparkeringen.

Biler må ikke parkeres til hinder for utrykningskjøretøy, snøbrøyting eller andre beboere. Lastebiler, busser o.l. skal ikke parkeres på borettslagets område.

Parkering på gjesteparkering utover 3 døgn, er kun tillatt etter avtale med styret.

OVERTREDELSE AV DISSE REGLENE VIL KUNNE MEDFØRE BORTTAUING FOR EIERS REGNING OG RISIKO



4. Sjøppel og renhold

Alle beboerne plikter å bidra til å holde fellesområder og egen del av eiendommen fri for søppel og rot. Avfall må emballeres godt for å hindre lekkasje i dunkene som kan medføre vond lukt, og tiltrekking av rotter.

Avfall skal ikke plasseres utenom de oppstilte søppeldunkene. Ved større mengder avfall, utenom vanlig mengde fra husstanden, må beboeren selv besørge transport til avfallsplassen.

5. Husdyrhold

Husdyrhold må ikke skje til sjenanse for andre. Hunder skal ikke løpe løse uten tilsyn.

I tilfelle hvor hunden kan framkalle frykt ved å være løs, skal den alltid føres i bånd eller være sikret på annen måte når den luftes utenfor egen inngjerdet parsell.

Ekskrementer som hund eller katt legger fra seg skal fjernes.

Eieren er ansvarlig for at husdyr ikke forstyrrer naboene ved vedvarende gjøring eller mjauing.

6. Skader/mangler/vedlikehold

Mangler og skader på borettslaget må meldes til styret uten ugrunnet opphold.

Beboer har plikt til å begrense skader som oppstår.

Ved utbedring av skader skal det benyttes autoriserte håndverkere.

Beboerne anmodes om å stille sin arbeidskraft til rådighet i forbindelse med dugnader.

7. Veggdyr- og soppkontroll

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes sopp eller utøy i leiligheten.

Styret skal ha adgang til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er sopp eller utøy ved mistanke om dette. Hvis det er påvist sopp eller utøy i leiligheten, må beboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få det gjort.

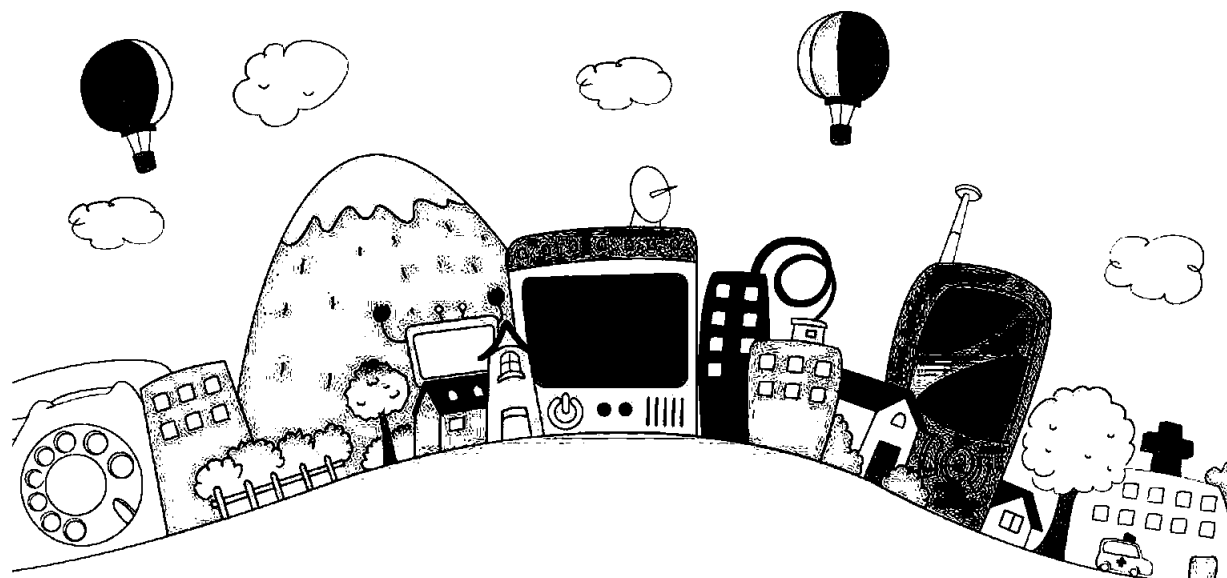
8. Framleie

Borettslagslovens regler gjelder. Andelseier plikter å gjøre ordensreglene kjent for leietakeren.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, kan føre til sanksjoner.

Link til ordensregler: <http://www.korshagen-borettslag.com/ordensregler/>
Sist endret av på ordinær generalforsamling 7. april 2016.



HMS-HÅNDBOK

Revidert Mars 2022



INNHALDSFORTEGNELSE

1. Helse, Miljø og Sikkerhet	3
1.1 Bakgrunn for arbeidet	3
1.2 Borettslagets mål for HMS arbeidet	3
2. HMS internkontroll og dokumenter	4
2.1 Hvem gjennomfører internkontroll	4
2.2 Om arbeidsdokumentet	5
2.3 Styrende dokumenter	5
2.4 Forsikring	5
2.5 Dokument tilgjengelighet	5
2.6 Årshjul, arbeidsrutiner	6
2.7 Hvem kontakter du når?	6
2.8 Kontaktpersoner i styret	7
3. Kartlegging av risiko	7
4. Vedlikehold og kontroll av uteareal og bygninger	8
4.1 Dugnad	8
4.2 Vedlikehold	8
4.3 Våtrom og ventilasjon	8
4.4 Elektrisk anlegg og utstyr	8
5. Avfallsrutiner	8
5.1 Sortering av avfall	8
6. Brann og ulykker	9
6.1 Mål med brannvern	9
6.2 Målsetting ved brannsikkersarbeid	9
6.3 Beredskap	9
6.4 Styrets arbeid etter brann og ulykker	9
6.5 Verneutstyr	9
6.6 Brannvernutstyr	9
6.7 Branninstruks	10
7. Interne kontrollskjemaer	13
7.1 HMS sjekklister	13
7.2 Internkontroll brannvern, beboer	15
7.3 Internkontroll våtrom og ventilasjon	16
7.4 Internkontroll avfallshåndtering og skadedyr	17
7.5 Varsel om bekjempelse av skadedyr	18
7.6 Vernerunde	19



1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET

1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET

Alle borettslag er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at borettslagets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS lovgivningen.

Styret i borettslaget har etter loven ansvar på vegne av laget til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av borettslagsloven eller annen lovgivning som borettslaget er underlagt. Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de benytter konsulenter til disse oppgavene. Alt arbeid skal dokumenteres.

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, mens det i forhold til beboere er styrets plikt å gjøre andelseier eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift. I henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) § 4 skal den som er ansvarlig for virksomheten sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. For borettslaget og andelseier vil dette si styret i samarbeid med beboere.

1.2 BORETTSLAGETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID

Styrets HMS arbeider gjelder for;

Fullt navn:	Korshagen Borettslag
Organisasjonsnummer:	948369834
Gårds og bruksnummer:	37-527 37-518
Antall enheter i borettslaget:	50
Forretningsfører:	BORI

Korshagen borettslag vil prioritere arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for å høyne kvaliteten på vårt daglige arbeid, øke trivselen og for å unngå skader på personer og eiendom.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet.

Borettslagets arbeid og tjenester skal oppfylle andelseiernes krav til kvalitet og service, både i dag og i fremtiden.

Borettslagets HMS-mål er:

- Borettslaget skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet
- Alle beboere skal ha gjort risikovurdering av sine egne boliger
- Alle beboere skal ha kjennskap til HMS-rutinene.
- Tilrettelegge slik at beboere får gjennomført internkontroller jevnlig

2. HMS INTERKONTROLL OG DOKUMENTER

2.1 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER



Styret står ansvarlig for gjennomføring av noe internkontroll, men også for å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollør.

Beboere har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager eller mistenker kan være farlig.

Styret har ansvar for å prioritere sakene etter viktighets-/farlighetsgrad.

2.2 OM ARBEIDSDOKUMENTET

Dette dokumentet skal revideres årlig, og om det er noen endringer skal de sendes ut til alle beboere etter generalforsamlingen hvert år.

- Dette dokumentet deles ut til alle beboere første gang etter det er ferdig, og deretter kun til nye beboere. Dokumentet skal ligge tilgjengelig på Internett\ borettslagets hjemmeside
- En gang i året minnes beboere på beredskapsplan og internkontrollskjemaer
- Det nye styrets kontaktinformasjon og ansvarsområder skal stå i dokumentets beredskapslister

Arbeidsdokumentet skal inneholde:

- Henvise til hvor man kan finne informasjon over ansvarsområder, hvem som skal gjøre hva om noe skjer, og eventuelle telefonlister, slik at alle vet hvor de skal henvende seg.
- Internkontrollskjema for styret og beboere, med tidsfrister. (Kun beboeres internkontrollskjemaer deles ut til beboerne)
- Referat fra forrige års HMS-arbeid

Den reviderte HMS-plan skal være klar i god tid før generalforsamling, slik at eventuelle saker kan tas opp til behandling.

2.3 STYRENDE DOKUMENTER

De viktigste styrende dokumenter for borettslaget er:

- Borettslagets Vedtekter og ordensregler
- Borettslagets HMS-plan

2.4 FORSIKRING

Borettslaget bygningsmasse er forsikret Gjensidige Forsikring.

Forsikringsnummer: 84944668

Forsikringen dekker bygningene utvendig, den enkelte andelseier må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Samt bygningsmasse som ikke er opprinnelig oppført.

2.5 DOKUMENTTILGJENGELIGHET

Borettslagets vedtekter, ordensregler, forsikringsbevis og HMS-håndbok er til enhver tid å jour, og danner grunnlaget for de systematiske handlingene i borettslaget.

Borettslagets dokumenter skal være tilgjengelig for alle beboere i borettslaget på borettslagets hjemmeside: <https://www.korshagen-borettslag.no/>



2.6 ÅRSJUL ARBEIDSRUTINER

Aktivitet	Frist	Ansvar
Innkalling generalforsamling	Mars	Styret
HMS-rutiner oppdateres	April før årsmøtet	Styret
Risikovurdering	April før årsmøtet	Styret
Avholde generalforsamling Evt beboermøte	April	Styret
Kontrakt stell av uteområder	April	Styret
Handlingsplan vedlikehold	Første styremøte etter Generalforsamling	Styret
Dugnad	April\Mai	Innkalles av Styret.
Spesialavfall	Ved behov	Den enkelte beboer
Rømningsveier	Fortløpende	Den enkelte beboer
Kontrakt brøyting og strøing	Oktober	Styret
Stenge utekraner	Ultimo september	Beboer
Gjennomgang og utdeling av branninstruks	Årlig påminnelse / Desember	Beboere og styret
Internkontroll av brannutstyr/røykvarslere	Årlig i desember	Den enkelte beboer med påminnelse fra styret. Sjekkliste utleveres fra styret.
Kontroll av bygninger og fellesområde / vernerunde	Årlig på første styremøte med nytt styre.	Styret

2.7 HVEM KONTAKTER DU NÅR?

Tema	Beskrivelse	Kontakt
Akutt vannlekkasje/ kloakkstopp	Akutt vannlekkasje – Steng stoppekraner Kloakkstopp – meld også fra til naboer Styret må informeres Alle må vite hvor stoppekran befinner seg.	Vurdere Rørlegger, Brannvesen, styret (styret kontakter forsikringsselskap.



Utvendig bygningsmasse	Skade	Styret
Vedlikehold sanitærutstyr	Skift pakninger ved behov Rengjør sluk minst to ganger pr år!	Beboers ansvar. Bruk fagautoriserte håndverkere.
Utekran	Stoppekran stenges om høsten før frost. Husk å tømme røret for vann! Lekkasje mv fra utekran	Beboers ansvar. Bruk fagautoriserte håndverkere
Skadedyr	Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.	Beboer. Kontakt styre for veiledning. Bruk fagautoriserte skadedyrbekjempere
Avfall	Matavfall, plast og restavfall Papir Glass, metall	Respektive avfallsdunker Pappcontainere Container ved Rema 1000
Ordensforstyrrelser	Ved hast/mer alvorlige forhold	Politi 02800

2.8 KONTAKTPERSONER STYRET PR 20.03.22

Styreleder	Mari Lilleby, Korshagen 14c. Tlf; 98814892
Styremedlem Styremedlem	Linn Volden, Korshagen 27c. Tlf; 92651122 Finn Ove Larsen, Korshagen 14e. Tlf; 48068081

3.KARTLEGGING AV RISIKO

Borettslaget har rutiner for å kartlegge og forbedre helse-, miljø- og sikkerhet. Hensikten er å avdekke feil og mangler, i tillegg vurdere enhver kjent risiko som blir fulgt opp ved behov.

Borettslaget bruker en enkel form for vurdering av risikoforhold

- Hva kan gå galt?
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme beboerne i vårt borettslag?
- Hva kan vi gjøre for å forhindre dette?
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer?

Punkter som vurderes i de ulike områdene er:

Sikkerhet – Brann – Miljø – Materiell og økonomiske verdier.

Vernerunder er en viktig del av HMS-arbeidet og skal gjennomføres minst 1 gang i året sammen med en snekker. Formålet med å gjennomføre vernerunder er å avdekke HMS-forhold som bør utbedres.



Vernerundene skal gjennomføres etter en sjekklister som er tilpasset virksomheten og skal dokumenteres skriftlig. Prioritering og planlegging av tiltak gjøres etter kartleggingen.

4. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER

4.1 DUGNAD

Det skal avholdes dugnad 1 gang i året, men styret kan kalle inn til dugnader hvis andre behov oppstår. Den faste dugnaden blir avholdt hver vår.

4.2 VEDLIKEHOLD

Styret har ansvar for å utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan som innebærer arbeid på de deler av bygninger og fellesarealer som er spesifisert i vedtektene. Beboer har også et eget vedlikeholdsansvar, for både indre og ytre arealer. For mer informasjon: se borettslagets vedtekter.

4.3 VÅTROM OG VENTILASJON

Den enkelte andelseier har ansvaret for eget våtrom, som feks rengjøring, kontroll og reparasjon av våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Feil og mangler rettes opp umiddelbart.

4.4 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

Den enkelte andelseier har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Ved feil og mangler er det andelseieren selv som må bekoste autorisert elektroinstallatør. Styret har ansvaret for felles anlegg, feil på dette meldes styret. Andelseiere bidrar med å bytte lyspærer på fellesanlegg ved å hente lyspærer i fellesgarasjen.

4.5 SKADEDYRSBEKJEMPELSE

Andelseier er ansvarlig for å overvåke egne boliger med hensyn til insekter, maur, rotter etc. Ved behov skal naboer skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.

Kun autoriserte skadedyrbekjempere har lov til å benytte skadedyrbekjempende midler av meget giftig art. Andelseiere som har behov for å gjennomføre større aksjoner mot skadedyr hvor bygningsmassen er særlig berørt, skal melde dette til styret.

5. AVFALLSRUTINER

5.1 SORTERING AV AVFALL

Alt avfall i borettslaget skal sorteres. Poser for mat og plastavfall er tilgjengelig ved avfallsdunkene. Husk på at all mat som ligger ute, tiltrekker seg skadedyr som fluer, rotter, veps, fugler o.l. Hver andelseier er ansvarlig for å se til at søppelskur er tilfredsstillende ryddet.

PAPP OG PAPIR

Papp og papir kastes i papp containere ved gjesteparkeringen. Pappesker og kartonger klemmes flate.

METALL OG GLASS

Glass og metall kastes i egnet container, f.eks. ved Rema 1000.

ISOPOR

Isopor er laget av plast, men kan ikke gjenvinnes sammen med annen plastemballasje. Derfor skal små mengder isopor kastes i restavfallet. Dersom du har større mengder isopor skal det leveres på en gjenvinningsstasjon. Dersom isoporen ikke blandes med annen plast, kan den nemlig materialgjenvinnes.



HUSHOLDNINGSAV FALL

Alt husholdningsavfall skal kastes i poser som knyttes med dobbel knute og kastes i søppeldunkene. Det er ikke lov å henstille avfall utenfor søppeldunkene. En rekke som opplever overfylte søppelkasser jevnlig må melde ifra til styret for en vurdering.

SPESIALAV FALL

Elektroniske artikler kan enten leveres til ROAF eller hos leverandøren av produktet som er pliktig til å ta det imot. Lyspærer, batterier og annet småelektrisk kan ofte leveres i nærmeste butikk. Malingrester, kjemikalier, bygningsartikler m. m leveres til f.eks. ROAF.

6. BRANN OG ULYKKER

6.1 Mål med brannvern

Borettslaget skal ikke ha uønskede hendelser som medfører personskade eller skade på bygning eller inventar.

6.2 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet

Alle beboere skal være kjent med borettslagets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instruksjoner og ha kjennskap til bruk av boligens slukkeutstyr.

Borettslaget skal være vedlikeholdt av en slik karakter at sannsynligheten for uønskede hendelser holdes lav. Borettslaget skal framstå som ryddig og alle rømningsveier skal være frie.

6.3 Beredskap

HMS planen er å beregne som enbeskrivelse av beredskapsplan for beboere og revideres ved behov og deles ut årlig til alle boenheter. Nye beboere mottar HMS-plan ved innflytting. Beredskapsplanen/ HMS planen skal også være lett tilgjengelig på internett.

Beboere må selv varsle styret, og styret vil deretter forsøke å holde oversikt over andeler der det trengs ekstra tilsyn eller hjelp ved brann og ulykker. Beboere i rekker der dette er tilfelle, informere s om dette, slik at beboerne kan hjelpe til i en krisesituasjon.

Styret holder oversikt over når borettslagets slukkeutstyr skal kontrolleres og minner beboere på å bytte batteri i røykvarslerer der dette er nødvendig som feks røykvarslerens dag 1 Desember.

6.4 Styrets arbeid etter brann og større ulykker

Styreleder melder fra om brann og ulykker til forsikringsselskapet, første virkedag etter ulykken inntreffer.

Styret informeres om ulykken og følgene ved første styremøte etter at ulykken inntraff. Ved ulykker med katastrofal utgang skal styreleder innkalle til ekstraordinært styremøte.

6.5 Brannvernutstyr

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje. Borettslaget foretar årlig kontroll av brannslukningsapparat og minner beboere på å skifte batterier i røykvarsler der dette er nødvendig. Det er beboernes ansvar å sørge for at dette utstyret er tilgjengelig, samt fungerer i egen leilighet.



Hvert rekkehus skal ha minst en røykvarsler i hver etasje som anbefales å være seriekoblet. Det bør være minimum ett slökkemidler tilgjengelig i boligen. Brannslukningsapparatet bør plasseres i nærheten av soverom.

6.6. BRANNINSTRUKS

Alle nye beboere får branninstruksen når de flytter inn i borettslaget. Branninstruksen skal også ligge tilgjengelig på borettslagets nettside.

Branninstruks for Korshagen Borettslag

VED BRANN RING TLF: 110

1. VARSLE 2. EVAKUERE 3. SLUKKE

1. Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.
2. Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
3. Ved mindre brantilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
4. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridor skiller og trapperoms dører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:

- Rømningsveier og nødutganger i egen andel.
- Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.
- Gjør deg kjent med hvordan slukkeutstyret skal brukes.
- Gjør deg kjent med oppmøtested : Gjesteparkeringen Korshagen Borettslag.

VED BRANN / BRANNTILLØP

- Varsle personer i umiddelbar fare
- Mindre branner slukkes med håndslucker
- Ved brann i elektriske apparater, dra ut støpsel
- Ikke utsett deg selv eller andre for unødig risiko
- Varsle brannvesenet på telefonnummer **110** og møt brannvesenet på gatenivå.



FOREBYGGENDE OPPGAVER

- Rømningsveier i andelene skal til enhver tid holdes fri for blokkeringer
- Røykvarslere i andelene kontrolleres av beboerne minst 1 gang pr år. Husk å skifte batteri!
- Håndslukkerapparat i andelene vendes minst 1 gang pr år og trykkmåler på håndslukkeapparat må visuelt kontrolleres.
- Vær forsiktig med levende lys og åpen flamme.
- Vis varsomhet ved lagring av eventuelle brennbare væsker eller gasser.

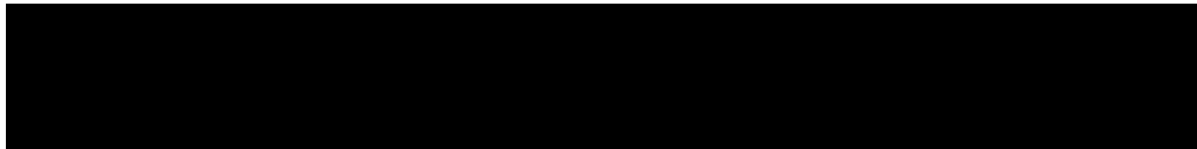
Nødtelefoner:





7. INTERNE KONTROLL SKJEMA

7.1 HMS-SJEKKLISTE



Nr	Spørsmål	Ja	Nei
1	Er rømningsveier (vinduer og dører) i orden og lett å komme til? Gjennomgå rømningsveier og hvordan en bør opptre ved brann med alle i husstanden, spesielt barna.		
2	Er røykvarsler i orden (testes) og batteri skiftet (en gang pr år)? Røykvarslere bør testes jevnlig, og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Røykvarslere skal ikke være eldre en 10 år. Husk å skifte batteri jevnlig. I større boliger bør det vurderes flere røykvarslere. Lyden fra en røykvarsler skal høres tydelig på soverom med lukket dør.		
3	Er brannsløkkingsutstyret i orden? Husbrannslange: Skal være tilkoblet kran. Rull ut hele slangen og kontroller at kranen og munnstykke på slangen virker og at slangen er uten sprekker. Håndsløkkerapparat: Sjekk at manometerpilen står på det grønne feltet. Pulverapparat vendes for å hindre at pulveret klumper seg.		
4	Er sikringsskapet i orden – ingen varmgang og nøkkel på plass? Alt som ikke trenger å være i sikringsskapet ryddes vekk. Sjekk om kursene er tydelig merket. Sjekk at sikringene er skikkelig tilskrudd. Er det en sikring som går ofte, eller er veldig varm, <u>må</u> dette kontrolleres av elektriker. Det anbefales å ha en lommelykt stående i skapet.		
5	Er elektrisk utstyr som ledninger, stikkontakter, støpsler, lamper m.m. i orden? Ser du svimerker er dette et alvorlig faresignal. Bruk ikke for sterke lyspærer. Ovner må ikke tildekkes eller komme nær brennbar materiale som gardiner og møbler. Se opp for løse og varme stikkontakter og støpsler, sprukne ledninger og unngå i størst mulig grad bruk av skjøteledninger.		
6	Skrur du av elektriske apparater på forsvarlig måte etter bruk? Ta alltid ut støpselet etter bruk av elektrisk apparater. Slå alltid av TV'en med Av/På knappen før du går og legger deg. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel slås alltid av når du forlater boligen. Rengjør lofilteret etter bruk av tørketrommelen.		
7	Har du vurdert behovet for komfyrvakt? Tørrkoking er en hyppig brannårsak. Har du lett for å glemme å skru av kokeplaten, finnes det utkoplingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid. For eldre og funksjonshemmede kan hjelpemiddelsentralen i kommunen gi nærmere informasjon. Det er også viktig regelmessig å rengjøre avtrekksvifta over komfyren. Fettet som samler seg i filteret kan lett ta fyr ved overoppheting. Dersom det er balansert ventilasjon i leiligheten, så bør anlegget rengjøres og filtrene skiftes minst en gang i året.		
8	Har du kontrollert våtrom (bad, kjøkken) for mulig vannlekkasje? Sjekk for lekkasjer i vannskap, bak/under oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap og vask på kjøkken og bad. Her skal vannlåsene trekkes til. Kontroller at avløp fra vaskemaskin og oppvaskmaskin er godt festet. Vannslanger og avløpsledninger til oppvaskmaskin bør skiftes dersom de er eldre enn 10 år. Rens sluk i gulv minst 1-2 ganger for året (avhengig av bruk). Det anbefales å stenke stoppekranene for vann og fjernvarme når du forlater leiligheten for lengre perioder. Steng gasstilførselen utenom fyringssesongen og ved lengre fravær.		
9	Oppbevares det brennbar væske i bod tilhørende leilighet i garasje/første etasje? NB! Det må ikke oppbevares gassflasker i underetasje/garasje/bod. Bensin eller annen brennbar væske maksimum 10 liter per boenhet.		
10	Er det kontrollert stenging av vanntilførsel utekran? Lekkasjer på kran eller rør til utevann er andelseiers ansvar.		
11	Har du forslag til forbedring i fellesareal:		



7.2 INTERNKONTROLL BRANNVERN - BEBOER

Utføres innen 1. Desember hvert år. Utsendes av styret

Navn:			
Adresse:			
Kontrollpunkter	JA	NEI	MERKNADER
Finnes det en røykvarsler i hver etasje, og har du sjekket at alle fungerer?			
Er røykvarslerne eldre enn 10 år?			
Henger røykvarslerne i taket?			
Skiftes batteri på røykvarslere regelmessig?			
Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
Har boenheten din pulverapparat?			
Er håndslukkeutstyret vedlikeholdt og kontrollert? (se merking)			
Er boenheten din utstyrt med husbrannslange?			
Er husbrannslangen din formstabil og fastmontert?			
Er rømningsveiene ryddet? Minst 2 rømningsveier pr. boenhet.			
Slår dørene i rømningsveiene ut?			
Kan du åpne rømningsveiene fra innsiden uten bruk av nøkkel?			
Har boenheten din ildsted?			
Er ildstedet ditt kontrollert/godkjent?			
Er det synlige feil/mangler på skorstein/ildstedet ditt?			
Oppbevarer du brannfarlig vare i boenheten din? (f.eks. propan skal ikke oppbevares i kjeller)			
Kjenner du borettslagets beredskapsplan og branninstruks?			
Ved eventuelt brann, trenger du assistanse for å rømme?			
Kjenner husstandens medlemmer til hva de skal gjøre dersom det oppstår brann?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			

For pulverapparat:

- Står manometernålen på grønt?
- Er splinten på plass?
- Vende apparatet minst en gang i året, slik at det ikke klumper seg
- Er det etterfylt ved bruk?

Dato: _____ **Signatur andelseier:** _____



7.3 INTERNKONTROLL VÅTROM OG VENTILASJON

Utføres innen 1. Desember hvert år. Utsendes av styret

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Dusjer du rett på gulvet? Er gulvet laget til å dusje på?			
Er det lagt vanntett membran alle steder der vann treffer gulv/vegg på badet?			
Drypper vannkranene/armaturene?			
Lekker det eller renner det fra sisternen (do)?			
Renser du alle sluk to ganger i året?			
Er vannslanger/avløpsledninger fra vaskemaskin/oppvaskmaskin eldre enn 10 år?			
Sjekker du hvordan det ser ut bak/under oppvaskmaskin/vaskemaskin regelmessig?			
Vet alle i husstanden hvor stoppekranene er?			
Er stoppekranene lett tilgjengelig?			
Har vannførende maskiner som står i rom uten sluk automatiske avstengningsventiler, og står de på vanntett gulvbelegg med oppbrett i bakkant?			
Er avløp fra vannførende maskiner forsvarlig festet?			
Stenger du vanntilførselen når vannførende maskiner ikke er i bruk?			
Lar du vannførende maskiner gå når ingen er tilstede eller når du sover?			
Heller du matolje i sluket?			
Er avtrekksventilene åpne (kjøkken og bad/wc)?			

Dato: _____ Signatur andelseier: _____



7.4 INTERNKONTROLL AVFALLSHÅNDTERING/SKADEDYR

Utføres innen 1. Desember hvert år. Utsendes av styret.

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Sorterer du søppelet ditt?			
Knyter du poser med dobbel knute før du putter dem i avfallsdunken?			
Vet du hvor du skal kaste glass og metall?			
Vet du hvordan du skal kvitte deg med søppel som ikke skal i avfallssystemet til borettslaget?			
Har du spesial- eller farlig avfall?			
Sender du små barn ut med søppel? Rekker de opp til søppelkassa?			
Plukker du opp søppel på fellesområder?			
Kildesorterer du papiravfall?			
Har du lært egne barn hvordan de skal håndtere søppel?			
Finner du en ledig søppelkasse dersom det er fullt der du hadde tenkt å kaste posen din?			
Legger du ut mat til fugler eller dyr?			
Har du sett/hørt om noen steder i Borettslaget der det finnes skadedyr? Om ikke gitt beskjed, Varsle styret.			
Har du vært plaget av skadedyr rundt din boenhet? Om ikke gitt beskjed, Varsle styret.			

Dato: _____ Signatur andelseier: _____



7.5 VARSEL OM BEKJEMPELSE AV SKADEDYR

Navn: _____ Adresse: _____

Melding til styret i Korshagen Borettslag.

Vi har gjennomført bekjempning av skadedyr dato: _____

HVA	BEBOERS/SKADEDYRSKJEMPERS SVAR	MERKNADER
Når ble skadedyrene oppdaget første gang?		
Hva slags skadedyr ble oppdaget?		
Når ble det kontaktet hjelp for å fjerne skadedyrene?		
Hvem ble kontaktet for å fjerne skadedyrene?		
Hvor ble skadedyrene lokalisert?		
Hvem oppdaget skadedyrene først?		
Har beboer forsøkt å fjerne skadedyrene først, selv?		
Hvilke(t) middel(er) ble brukt for å fjerne skadedyrene?		
Hvor stor mengde av hvert middel ble brukt?		
Hvilken metode ble brukt?		
Hva ble resultatet av skadedyrbekjempelsen?		
Ble det gitt nabovarsel (dersom det var nødvendig)?		
Har skadedyrene gjort noen materiell skade?		
Annet?		

Dato: _____ Signatur andelseier: _____



7.6 VERNERUNDE

Kontrollpunkt	Status	Merknad	Tiltak	Ansvarlig	Tidsfrist
Brannslanger og brannvarslere					
Garasjer					
Utelys og elektrisk					
Fellesgarasje og utstyr					
Tak og sluker					
Bygningsmasse					
Fellesområde					
Renhold, orden og ryddighet					
Sluker					



Korshagen Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Korshagen Borettslag org.nr. 948369834



Resultatregnskap 2022

Korshagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 954 434	2 674 188	2 953 987	3 127 523
Annen driftsinntekt		6 612	5 304	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		2 961 046	2 679 492	2 958 987	3 132 523
Kostnader					
Lønnskostnad	2	136 920	136 920	136 920	147 612
Konsulenttjenester	3	122 128	118 817	135 250	137 650
Kontingenter		23 053	22 130	22 450	26 105
Rep og vedlikehold	4	344 690	411 907	308 500	292 000
Forsikringer		311 636	286 760	300 700	342 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	952 543	1 009 506	1 107 000	1 134 000
Energi og fyring		5 560	5 434	8 000	12 000
Kabel-TV og telefoni		254 681	245 735	255 000	275 000
Driftskostnader	6	342 953	220 124	260 000	243 000
Andre driftskostnader	7	32 530	20 928	20 000	23 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		398	0	0	0
Sum driftskostnader		2 527 092	2 478 262	2 553 820	2 632 667
Driftsresultat før finansposter		433 954	201 230	405 167	499 856
Finansielle poster					
Finansinntekt		30 415	31 359	3 633	500
Finanskostnad		178 816	115 594	156 000	300 000
Sum finansposter		-148 401	-84 235	-152 367	-299 500
Årsresultat		285 553	116 995	252 800	200 356
Overført udekket tap	10	285 553	116 995	0	0
Sum disponering		285 553	116 995	0	0

Resultatrapport 2022 for Korshagen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Korshagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	5 183 484	5 183 484
Tomt	8, 13	481 138	481 138
Sum varige driftsmidler		5 664 622	5 664 622
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		70	180 051
Sum finansielle anleggsmidler		70	180 051
Sum anleggsmidler		5 664 692	5 844 673
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		390 242	394 379
Kundefordringer		24 578	22 174
Andre fordringer		146 255	0
Sum fordringer		561 075	416 552
Bankinnskudd, kasse o.l.		785 766	477 196
Sum omløpsmidler		1 346 841	893 749
SUM EIENDELER		7 011 532	6 738 422

Balanserapport 2022 for Korshagen Borettslag



Balanse 31.12.2022

Korshagen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	5 000	5 000
Udekket tap	10	-1 391 049	-1 676 602
Sum egenkapital		-1 386 049	-1 671 602
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		70	180 051
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	5 956 615	6 182 268
Borettsinnskudd	12	1 820 000	1 820 000
Sum langsiktig gjeld		7 776 685	8 182 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		620 897	213 157
Annen kortsiktig gjeld		0	14 548
Sum kortsiktig gjeld		620 897	227 705
Sum gjeld		8 397 582	8 410 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 011 532	6 738 422

Korshagen Borettslag

Mari Lilleby
Styrets leder

Linn Volden
Styremedlem

Finn Ove Larsen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Korshagen Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	2 110 848	1 988 736	2 110 987	2 170 523
Kabel-TV/Bredbånd	255 000	40 900	255 000	275 000
Refusjon felleskostnader	606	0	0	0
Stipulerte avdrag	250 224	259 320	250 000	200 000
Stipulerte rentekostnader	155 952	121 464	156 000	300 000
Tilbygg	1 804	1 968	2 000	2 000
Vedlikeholdsfond	180 000	261 800	0	0
Sum felleskostnader	2 954 434	2 674 188	2 953 987	3 127 523



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	120 000	120 000	120 000	129 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920	18 612
Sum lønnskostnader	136 920	136 920	136 920	147 612

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførrel	116 988	113 692	117 000	122 300
Revisjon	5 000	5 000	0	0
Teknisk bistand	0	0	10 000	10 000
Tilleggstjenester	140	125	0	0
Sum konsulenttjenester	122 128	118 817	135 250	137 650

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	180 000	180 000
Brannsikring	0	8 688	500	0
Bygninger	66 579	189 934	30 000	180 000
Dugnad	0	0	10 000	3 000
Egenandel	10 000	0	12 000	10 000
Eiendom	0	0	20 000	71 000
Elektro	0	6 575	3 000	20 000
Garasjer	0	6 392	10 000	0
Utvendig anlegg	207 668	8 276	40 000	3 000
Vedlikeholdsfond	-179 981	180 051	0	-180 000
VVS	240 425	11 992	3 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	344 690	411 907	308 500	292 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	121 492	111 220	107 000	134 000
Kommunale avgifter	831 051	898 286	1 000 000	1 000 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	952 543	1 009 506	1 107 000	1 134 000



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	264 699	173 974	160 000	193 000
Gressklipping	46 098	40 025	50 000	50 000
Skadedyrbekjempelse	0	6 125	0	0
Søpeltømming / container	32 157	0	50 000	0
Sum driftskostnader	342 953	220 124	260 000	243 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	999	1 000	2 000
Renhold	2 010	332	0	0
Verktøy og redskaper	12 751	5 450	1 000	2 000
Sum driftsmateriale	14 761	6 781	2 000	4 000
Generalforsamling	10 012	5 762	10 000	11 000
Lisenser/software	5 350	5 350	5 600	5 600
Sum kontorkostnader	15 362	11 112	15 600	16 600
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 407	3 035	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 407	3 035	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	32 530	20 928	20 000	23 000



Note 8 Anleggsmidler

Bygninger		Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr 01.01.	5 183 484	0
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	5 183 484	0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
Bokført verdi pr 31.12	5 183 484	0
Antall levetid i år		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 000 fordelt på 50 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 676 602	-1 793 598
Tilført til/fra EK fra årets resultat	285 553	116 995
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 391 049	-1 676 602

Note 11 Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Formål:	
Lånenummer:	62018151451
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4,45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Oppr. Lånebeløp:	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	6 182 268
Avdrag i perioden:	225 653
Lånesaldo 31.12:	5 956 615
Saldo 5 år frem i tid:	4 790 432



Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 776 615	8 002 268
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 664 622	5 664 622
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	16 790 000	16 790 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	666 044	810 028
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	285 553	116 995
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	0	180 051
Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedlikehold	-179 981	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-225 653	-260 980
Endringer i andre langsiktige poster	179 981	-180 051
B. Årets endring i disponible midler	59 901	-143 985
C. Disponible midler 31.12	725 944	666 043
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 346 841	893 749
- Kortsiktig gjeld	620 897	227 705
= Disponible midler 31.12	725 944	666 044



Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Lilleby, Mari **2023-03-21**

Identifikasjon

 bankID Lilleby, Mari
PA MOBIL


Navn Dato
Volden, Linn **2023-03-21**

Identifikasjon

 bankID Volden, Linn
PA MOBIL

Navn Dato
Larsen, Finn Ove **2023-03-22**

Identifikasjon

 bankID Larsen, Finn Ove
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i KORSHAGEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KORSHAGEN BORETTSLAG som viser et overskudd på NOK 285 553. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 23. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.03.2023 22.37.13

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.