



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMOENGA 3 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 658 826	1 604 770
Sum inntekter		1 658 826	1 604 770
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 802 961	1 271 753
Sum kostnader		1 928 471	1 397 263
Driftsresultat		-269 645	207 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 172	1 573
Sum finansinntekter		5 172	1 573
Annen finanskostnad			10
Sum finanskostnader		0	10
Netto finans		5 172	1 563
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 473	209 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 473	209 070
Årsresultat		-264 473	209 070
Totalresultat		-264 473	209 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 473	209 070
Sum overføringer og disponeringer		-264 473	209 070



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 121	251
Sum fordringer		50 121	251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		743 747	1 038 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 747	1 038 055
Sum omløpsmidler		793 868	1 038 305
SUM EIENDELER		793 868	1 038 305

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		740 892	1 005 365
Sum opptjent egenkapital		740 892	1 005 365
Sum egenkapital		740 892	1 005 365
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 468	15 277
Annen kortsiktig gjeld		20 508	17 664
Sum kortsiktig gjeld		52 976	32 941
Sum gjeld		52 976	32 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		793 868	1 038 305



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367822

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 799 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KORNMØENGA 3 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 658 826	1 604 770
Sum inntekter		1 658 826	1 604 770
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 802 961	1 271 753
Sum kostnader		1 928 471	1 397 263
Driftsresultat		-269 645	207 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 172	1 573
Sum finansinntekter		5 172	1 573
Annen finanskostnad			10
Sum finanskostnader		0	10
Netto finans		5 172	1 563
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 473	209 070
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 473	209 070
Årsresultat		-264 473	209 070
Totalresultat		-264 473	209 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 473	209 070
Sum overføringer og disponeringer		-264 473	209 070



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 121	251
Sum fordringer		50 121	251
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		743 747	1 038 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 747	1 038 055
Sum omløpsmidler		793 868	1 038 305
SUM EIENDELER		793 868	1 038 305
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		740 892	1 005 365
Sum opptjent egenkapital		740 892	1 005 365



Sum egenkapital	740 892	1 005 365
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	32 468	15 277
Annen kortsiktig gjeld	20 508	17 664
Sum kortsiktig gjeld	52 976	32 941
Sum gjeld	52 976	32 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	793 868	1 038 305



Organisasjonsnr: 998 799 449
KORNMOENGA 3 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

4339 Kornmoenga 3 Sameie





Til seksjonseierne i Kornmoenga 3 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 13.april 2023 kl. 1800 i Kornmostua.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kornmoenga 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Kornmoenga 3 Sameie
avholdes 13.april 2023 kl. 1800 i Kornmostua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Implementering av målere i de enkelte leilighetene og oversendelse av forbruksdata
- B) Felles vann avregnes likt pr leilighet
- C) Informasjon om fordeling av felleskostnader
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Kornmoenga, 21.02 .2023
Styret i Kornmoenga 3 Sameie

Kari Merete Dancke/s/ Kirby Jakob Daughdrill/s/ Rune Jahren/s/
Erling Børge Steen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Merete Dancke	Kornmoenga 27
Styremedlem	Kirby Jakob Daughdrill	Kornmoenga 27
Styremedlem	Rune Jahren	Kornmoenga 27
Styremedlem	Erling Børge Steen	Kornmoenga 27
Varamedlem	Ellen Arlid	Kornmoenga 27

Valgkomiteen

Bjørn Kihl Bødtker	Kornmoenga 26
Viggo A Martinussen	Kornmoenga 28

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Kornmoenga 3 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Kornmoenga 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998799449, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
238 725

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Kornmoenga 3 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Årsmøteperioden er fra 5.4.2022 frem til årsmøtet 13.4.2023.

Styret har i løpet av årsmøteperioden avholdt 11 styremøter hvor 5 var digitale.

Styret har prioritert de viktigste oppgavene som følger:

HMS og internkontroll fellesanlegg

Styret har eget HMS utvalg.

Sameiet HMS område omfatter bygningenes fellesområder.

Teknisk rom og garasje ligger under Kornmoenga Vel.

HMS området omfatter også områdene under tak ved inngangspartier.

HMS utvalget har gjennomført risikoanalyser og 1 inspeksjoner i årsmøteperioden. Styret viser til vedlagt HMS rapport for 2022.

Styret har gjennomført en egen HMS runde på alle terrassene for å avdekke rustgjennomslag og forvitring av beslag på gelender. Dette er planlagt å utbedre til våren.

Utover sameiets fellesarealer er det å bemerke at risiko for ulykker i garasjen ved utgangsdører er til dels stor, grunnet tilfeller av høy hastighet nær dørene. Det henstilles derfor til alle å vise forsiktighet når utgangsdør fra oppgang benyttes.

For vår egen sikkerhet er det viktig at ingen slipper uvedkommende inn i oppgang.

Brannvern og rømningsveier er ivaretatt. Det er ikke meldt om brudd på regler om rømningsveier.

Internkontroll boliger

Styret har gjennomført med spørreskjema internkontroll for leilighetene.

Internkontroll i leiligheter er basert på brann, vann og el sikkerhet for egen og andre beboeres gjensidige sikkerhet.

Det er ikke meldt personskader i perioden.

Det er ikke meldt brudd på vedtekter og bomiljøregler i perioden.

EI kontroll av fellesarealer

Gjennomføres av eksternt selskap, Assistenpartner hvert 3. år. Neste kontroll er 2024



Dugnad

Det er ikke avholdt fellesdugnad 2022. Dugnad ble gjennomført med arbeidslister i oppgang hvor beboere krysset av for utførte oppgaver. I år var nok ikke dette like vellykket som tidligere da flere oppgaver ble ugjort.

Vedlikehold og investeringer

Arbeid med å tette elementskjøter i 4 etg som vi antok var årsak til lekkasje i underliggende boder er slutført, men noe lekkasje er fortsatt gjeldene.

Det er urovekkende mange bygningsmessige avvik og styret har bestemt å leie inn ekstern ekspertise på området for å avdekke alle bygningsmessige mangler og feil.

Varmeveksler i teknisk rom ble skifte januar 2023 og er bekostet av Vellet.

Det ble på ekstraordinært sameiermøte vedtatt at vi skulle installere vannmålere i hver enkelt leilighet for individuell avlesing av vannforbruk. Vannmålere er bestilt og blir installert så fort disse blir levert fra kommunen.

Utover dette er det utført normalt daglig og fast vedlikehold.

Faste avtalepartnere er:

- Follo tak og vedlikehold as er avtalepart for årlig takinspeksjon av hovedtakene og vedlikehold fra 2022.
- Kone AS er avtalepart for heiser og alarmsentral
Heisene har ettersyn 4 ganger pr år.
- Norsk heiskontroll AS er avtalepart for offentlig heiskontroll.
Heiskontroll utføres 2. hvert år på like årstall.
- Icopal AS er avtalepart for kontroll og vedlikehold av oppgangens røykluke, vifte og betjening.
- Hedengren AS for kontroll av brannvarslingsanlegg i alle oppganger (røykvarslere, trykkvifte og takluke) samt automatisk lukking av branndører.
- Insider Facility Solution (Elite) er avtalepart for rengjøring av gulver og trapper i oppganger.
- Assistentpartner AS er avtalepart for vedlikehold av dører/låser med dørautomatikk der dette er bekostet av sameiet. (NAV har installert og har ansvaret for vedlikehold av automatikken på egne dører) samt kontroll av EI anlegg.



- Larmerud Rør AS for VVS i teknisk rom i hus 2 og 3.

For annet variabelt vedlikehold innhentes fagfirmaer ved behov.
Sameiet har ikke vaktmestertjeneste.

Regnskap og økonomi

Det fremlagte regnskap med balanse og tilhørende noter, mener styret gir et rettvis bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, samt dets økonomiske og finansielle stilling. Styret er videre komfortabel med Sameiets likviditet ved utgangen av året. Det er å bemerke at vi hvert år spiser av egenkapitalen og det er bekymringsfullt med tanke på påløpende kostnader for 2023 og 2024.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret, og som er viktig for bedømmelsen av Sameiets resultat og økonomiske stilling. Avregning på varmesentralen er ikke kommet med på regnskapene for 2022, men kommer i regnskapet for 2023.

2023

For året 2023 vil god økonomistyring, en forsvarlig kapitalsituasjon og en løpende tilfredsstillende likviditet fortsatt være i fokus.

Styret vil fortsatt prioritere forebyggende og nødvendig vedlikehold av bygninger og utstyr.

De oppsatte vedlikeholdsavtaler vil bli vurdert ved behov hva angår tjenesteyting og prising.

Vi håper å få gjennomført ordinær dugnad i mai.

Kornmoenga Vel og garasjer:

Sameiene, selveierforeningene og borettslaget på Kornmoenga eier i fellesskap alt felles uteareal, varmesentralen og Kornmostua. Kornmoenga Vel forestår forvaltning, drift og vedlikehold av disse fellesområdene

Kornmoenga Vel har egne vedtekter, styre, samt budsjett og regnskap.

Alle boliglagene på Kornmoenga er representert med ett styremedlem. Styrene i boliglagene utgjør Kornmoenga Vel's Årsmøtet.

Garasjesameiets forvaltning, drift og vedlikehold styres av Kornmoenga Vel. Dette inkluderer alt underjordisk anlegg, inkludert tekniske rom og utvendige trappenedganger. Private parkeringsplasser og boder inngår ikke i styrets forvaltning. Egne installasjoner skal allikevel meldes/søkes om gjennom eget styre og bekostes av seksjonseier. Alle regler og vedtekter for disse lagene finnes på Vibbo under tema 12



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til vedlikehold av bygninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 740 892,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kornmoenga 3 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene for Kabel-Tv/Bredbånd, grunnet økning av prisene fra leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Kornmoenga 3 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kornmoenga 3 Sameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



KORNMOENGA 3 SAMEIE
ORG.NR. 998 799 449, KUNDENR. 4339

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 658 676	1 596 932	1 659 000	1 707 000
Andre inntekter	3	150	7 838	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 658 826	1 604 770	1 659 000	1 707 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-5 813	-5 313	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-87 170	-84 470	-88 500	-91 500
Konsulenthonorar	7	-7 915	-5 868	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-630 815	-271 287	-288 800	-320 300
Forsikringer		-60 100	-55 128	-60 000	-66 000
Kommunale avgifter	9	-87 651	-140 267	-160 000	-170 000
Kostnader sameie		-276 379	-241 164	-241 164	-241 164
Energi/fyring	10	-433 500	-252 724	-433 500	-450 840
TV-anlegg/bredbånd		-153 648	-142 338	-153 648	-182 325
Andre driftskostnader	11	-59 971	-73 195	-61 500	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 928 471	-1 397 263	-1 649 122	-1 734 139
DRIFTSRESULTAT		-269 645	207 507	9 878	-27 139
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 172	1 573	5 000	3 000
Finanskostnader		0	-10	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 172	1 563	5 000	3 000
ÅRSRESULTAT		-264 473	209 070	14 878	-24 139
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	209 070		
Fra opptjent egenkapital		-264 473	0		



KORNMOENGA 3 SAMEIE
ORG.NR. 998 799 449, KUNDENR. 4339

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 567	0
Forskuddsbetalte kostnader		45 554	251
Driftskonto OBOS-banken		191 945	436 848
Driftskonto OBOS-banken II		3 082	7 415
Sparekonto OBOS-banken		438 342	484 497
Sparekonto OBOS-banken II		110 378	109 294
SUM OMLØPSMIDLER		793 868	1 038 305
<hr/>			
SUM EIENDELER		793 868	1 038 305
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		740 892	1 005 365
SUM EGENKAPITAL		740 892	1 005 365
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 508	17 664
Leverandørgjeld		32 468	15 277
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 976	32 941
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		793 868	1 038 305
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 21.02.2023
Styret i Kornmoenga 3 Sameie

Kari Merete Dancke/s/

Kirby Jakob Daughdrill/s/

Rune Jahren/s/

Erling Børge Steen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	693 564
Oppvarming	433 500
Velforening	241 164
Kabel-tv	153 648
Garasje	79 200
Ekstra garasje	57 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 658 676

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	150
SUM ANDRE INNETEKTER	150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 915
SUM KONSULENTHONORAR	-7 915

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-262 468
Drift/vedlikehold VVS	-51 537
Drift/vedlikehold elektro	-101 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 062
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 585
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 971
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 124
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-136 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-630 815

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-87 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-87 651

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-433 500
SUM ENERGI / FYRING	-433 500

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-786
Driftsmateriell	-4 295
Lyspærer og sikringer	-720
Renhold ved firmaer	-36 070
Andre fremmede tjenester	-674
Trykksaker	-1 593



16

Kommoenga 3 Sameie

Andre kontorkostnader	-829
Telefon, annet	-3 917
Gaver	-6 090
Bank- og kortgebyr	-2 858
Velferdskostnader	-2 140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 971

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINTEKTER	5 172



A) Forslag til årsmøte:

(ref tidligere møte samt utsendelse av grunnlag i postkasse samt på Vibbo)

Implementering av målere i de enkelte leilighetene og oversendelse av forbruksdata

Monteres varmemåler, en på hver radiator, samt varmtvannmåler som monteres på varmtvannsrør(ene). Alt måleutstyr er digitalt. Det ender automatisk forbruksdata til en hovedsentral som beregner andelen til leiligheten etter forbruk. Det er ingen manuelle avlesninger som må foretas.

Installasjon, drift og kostnader med individuell varmemåling, prisene er fra 2022

Med individuell varmemåling investeres det i måleutstyr i den enkelte leilighet.

Dette består av:

- 1) Varmemålere på radiatorene, 132 stk.
- 2) Vann-varmemåler, 36 stk. en modul monteres på varmtvannsrør som installeres på hovedinntaket i den enkelte leilighet.
- 3) Innsamlingsenheter for moduler, 2 stk. en i hvert hus (radiostyrte)

Installasjoner/engangsinvesteringer

Kr. 159 500,-

Herav investeringer i leilighetene:

Kr. 138 585,-

Herav investeringer i fellesområdene:

Kr. 20 915,-

Årlig fordelingsregnskap og administrasjon

Individuelle faste kostnader:

Drift-og vedlikeholdskostnader leverandør:	Kr. 21 676,-	pr. leilighet:	Kr. 657,-
+ Regnskapskostnader forretningsfører:	Kr. 15 873,-	pr. leilighet:	Kr. 481,-
		Sum pr. leilighet:	Kr. 1 138,-

=====

Det er å bemerke at Kornmoenga Vel utreder mulighetene for bergvarme.



Forslag B) Felles vann avregnes likt pr leilighet

Kommentar til forslag i sak 3 digitalt årsmøte i desember 22:

Der ble bemerket at felles vann (utekraner og brannslanger) avregnes via felleskostnadene etter sameiebrøken.

Vi mener at avregningen bør fordeles likt pr leilighet da nytten er lik for hver leilighet uavhengig av areal. Vedtektenes § 6-1(2) åpner for å avregne på denne måten.

Forslag til vedtak: felles vann avregnes likt pr leilighet.

Tårnåsen, 08. 03.23

Per Anders Sletten
(Sign)

Viggo A. Martinussen
(Sign)

Kari Malthé-Sørenssen
(Sign)



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL NYTT STYRE TIL
ÅRSMØTE 13.4.2023**

A. Som styremedlem foreslås:

Kari Malthe-Sørenssen Kornmoenga 28 Velges for 2 år

Rune Jahren Kornmoenga 27 Velges for 2 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kari Merete Dancke Kornmoenga 27

Erling Steen Kornmoenga 27

B. Som varamedlemmer for ett (1) år foreslås:

Per Anders Sletten Kornmoenga 26 Velges for 1 år

**C. Som valgkomité for ett (1) år foreslås, i god tradisjon, medlemmer som
går ut av styret:**

Ellen Arlid Kornmoenga 27

Kirby Daughdrill Kornmoenga 27

Valgkomiteen har lagt vekt på et forslag hvor alle oppgangene er representert.

Valgkomitéen for Kornmoenga 3 Sameie


Wiggo Martinussen


Bjørn Kihl Bødtker



FIRMA/OPPGAVE	OPPDRAK	FREKVENNS	Sist utført	2023	2024	2025	Deretter	Utførelse	Anmerkninger
Innvendig vedlikehold	Renhold trapper	Ukentlig	Ukentlig	Ukentlig	Ukentlig	Ukentlig	Ukentlig	Auto	Insider AS
	Lyspærskift/skifte hele lampe oppgang	Ved behov	Nye lamper 2021	Variabel	Variabel	Variabel	Variabel	Bestilles	Styreansvar. Vi kjøper inn og skifter selv.
	Boning av trappeløp	ca 2. hvert år	02.10.2021	2023				Bestilles	Insider AS
	Hovedrengjøring trapperom	Ved behov	02.10.2021	2023				Bestilles	Insider AS
	Skifte av gulvbelegg i trapperom	Ved behov	2012 nytt						Vurderes av styret
	Male oppganger	Ved behov	2012 nytt						Vurderes av styret
	Male vinduskarmer/rammer	Ved behov	2012 nytt						Vurderes av styret
	Male vindushylle (nederste kam)Ved behov		2019 (dugnad)						Ofte stygge etter gjenstander på hylle
lopal (avtale)	Røykluker og vifte	Årlig	13.03.2019	Feb/mars	Feb/mars	Feb/mars	Feb/mars	Auto	Melder ankomst og låses inn
VillaVent ventilasjon	Filterbytte	Årlig	aug.21	August				Bestilles	Bestilles hos valgt forhandler pr dato.
	Skifte vifteteim	4. hvert år		2023			2028	Bestilles	
	Services på aggregat	Ved behov	Variabel					Bestilles	Beboer gjør dette selv fra 2022, bestilles på Systemair.
	Kanalrensing	Hvert 6. år	2018		2024?			Bestilles	Bestilles, PowerClean eller andre. Sjekket 2022 helt OK
KONE Norge AS (avtale)	Heiskontroll alle heiser	4 ganger årlig	2022	1,4,7,10	1,4,7,10	1,4,7,10	Årlig	Auto	Fast besøk KONE, har nøkkel
	Utcall etter behov		05.01.2019						Feilsøk
Heiskontrollen (avtale)	Offentlig heiskontroll	2. hvert år	2022		2024		2026	Auto	Melder ankomst, låner nøkkel.
	Overflatebehandling								
Utvendig vedlikehold	Beising trekleddning	Behov	2015 vår				2025	Bestilles	Utføres hvert 10 år
	Vinduskarmer/dører vestvegg male	Behov	2012 nytt				2025	Bestilles	Utføres hvert 10 år
	Fasade Tegstein vaske	Behov	2018					Dugnad	Vask de nederste stener årlig på dugnad
	Fasade og treverk vaske	Behov	Mai/juni 2015					?	Det hvite må bestilles, balkongvegger???? Hvert 5. år. Obs 4. etg.
	Skifte trekleddning	Behov	2012 nytt				2042		Levetid 30-40 år
	Skifte toppbord balkong 4.etg.beise	Behov	mai.22					Dugnad	
	Skifte vinduer	Behov	2012 nytt				2052		Levetid 30-50 år. Avhengig av overflatebehandling.
	Skifte lamper, oppgang og ute	Behov	2021 nytt						Vurderes av styret
Balkonggulv	Endestykke på balkonger repareres	Engangs	2012 nytt/rep.2021						Tilstandsrapport ev. reklamasjon eller egen utførelse
Balkong, beslag på gøleider	Skifte forvitrede deler ved behov, ref HMS	Behov	2012 nytt	2023					
Tak	Takbelegg skifte	Behov	2012 nytt					Bestilles	
Tak	Beslag rundt bygning	Behov	2022 nytt					Bestilles	
Follo Tak og vedlikehold	Taksjekk årlig	Årlig	1.9.2022	April	April	April	Årlig	Auto	
Nedløpsrør	Inspesjon	Årlig	2012 Nytt						Inspiseres av styret
Annet:									
Dører, låser og autom.	Vedlikehold og oppsmøring og skifte av batteri	Årlig	1.9.2022	September	September	September	September	Auto	Assistentpartner
El kontroll	Gjennomgang av sterkstrøm hvert 3 år		2.12.2021		2024				Assistentpartner
Larmerud rørservice	Kontroll av varmeveksler i teknisk rom	Årlig	2023	2023	2024	2025	Årlig	Auto	Fast besøk, har nøkkel.
Arvøpsrør	Spyling av rør	Ved behov	2012 Nytt					Bestilles	Anbefales hvert 10. år eller ved behov. Sjekket 2022, ny sjekk 2027 Power Clean



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2001003. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



HMS Årsskiema 2022
Rapport HMS utvalg Kirby Daughdrill og Rune Jahren

27/9-2022

Brann risiko: Hvilke helse og miljø risikoer kan utløse skader eller ulykker?	Område	Oppgave risikomomenter	Rapport til styret og tiltak
Rømningsveier: Blokkering.	Trapperom, celler og tilhørende trapperom.	Det skal ikke oppbevares gjenstander som er til hinder for rømningsvei. Min 90 cm klaring. De skal holdes ryddig og tilgjengelige.	OK
Røykluker og trykksetting: Blokkering av betjeningspanel.	Røykluke på tak Nødrøyter for røykluker i trapperom Trykksettingsvifte i trapperom Betjeningspanel	Nøkkel til røyklukeåpner og betjeningspanel finnes i nøkkelskap teknisk rom nr 27. Tilgjengelig panel under trapper.	OK
Branndører. Dører uten automatikk står åpne. Utetheter i dører. Dørautomatikk i garasjeplan i uorden	Alle dører i oppgang er branndører som holder brann i 60 minutter. Godkjenningsmerker.	Dører uten magnetlås holdes i lukket stilling. Det må ikke være skader/hull i branndører.	OK
Inngangsdør til bolig Skadede dører utside.	Alle inngangsdører skal oppfylle krav om å holde brann i 60 minutter	Det må ikke være skader på dør utvendig.	OK



HMS Årsskjema 2022
Rapport HMS utvalg Kirby Daughdrill og Rune Jahren

	Område	Oppgave risikomomenter	Rapport til styret og tiltak
Elektrisk anlegg			
Målerskap.	I garasje	Kontroller for skader. Reserverenøkkell i nøkkelskap i teknisk rom i nr. 27.	OK
Oppgang og uteareal ved dør.	Lamper og kabler i oppgang Lampe utenfor dør.	Kontroll for skader. Kontroll og bytte av pærer er styrets ansvar	OK
Bygget forøvrig			
Oppganger	Trapperom	Kontroll av gelender og glass V Kontroll av vinduer V Kontroll av gulvbelegg V Kontroll av rengjøring V	OK
Teknisk rom	Teknisk rom i nr 26 og 27	Kontroll av VVS, lekkasjer isolasjon Rengjøring i rom ved behov/dugnad.	OK
Heis	26, 27 og 28	Kontroller heis for skader Teste alarm mot KONE. V Heiskontroll 2 *årlig ved KONE. V Off. heiskontroll 2 hvert år. V	OK



HMS Årsskjema 2022
Rapport HMS utvalg Kirby Daughdrill og Rune Jahren

Utvendig	Vegger Vannkran	Kontroll for skader og løse gjenstander. Sjekk avstengt for vinter.	OK
Støyskjerem	Vegg	Kontrollere vegg ang vedlikehold	OK
Garasje.	Farer som skal meldes Velforening for utbedring.		
Andre	Momenter som er oppdaget. <ul style="list-style-type: none">• Sprekkdannelse i mellom 1ste. etg. Og kjeller i nr. 27• Kjeller i nr. 27 v/garasjeøør, fukt i himlingsplate (tørr)		

HMS befaring utført av Kirby Daughdrill og Rune Jahren den 27/9 2022.

• Rune Jahren





4339 Kornmoenga 3 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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