



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 468 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORNMOENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 12.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 425 250 | 1 520 346 |
| Sum inntekter | | 1 425 250 | 1 520 346 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 43 358 |
| Annen driftskostnad | | 1 125 039 | 907 225 |
| Sum kostnader | | 1 170 679 | 950 583 |
| Driftsresultat | | 254 571 | 569 763 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 407 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 407 |
| Annen finanskostnad | | 434 933 | 532 138 |
| Sum finanskostnader | | 434 933 | 532 138 |
| Netto finans | | -434 933 | -531 731 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -180 363 | 38 032 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -180 363 | 38 032 |
| Årsresultat | | -180 363 | 38 032 |
| Totalresultat | | -180 363 | 38 032 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -180 363 | 38 032 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -180 363 | 38 032 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 55 700 000 | 55 700 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 55 700 000 | 55 700 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 55 700 000 | 55 700 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 43 341 | 57 360 |
| Sum fordringer | | 43 341 | 57 360 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 678 962 | 857 812 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 678 962 | 857 812 |
| Sum omløpsmidler | | 722 302 | 915 172 |
| SUM EIENDELER | | 56 422 302 | 56 615 172 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 90 000 | 90 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 14 868 727 | 15 049 090 |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 868 727 | 15 049 090 |
| Sum egenkapital | | 14 958 727 | 15 139 090 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 24 722 700 | 24 722 700 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 16 710 000 | 16 710 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 41 432 700 | 41 432 700 |
| Sum langsiktig gjeld | | 41 432 700 | 41 432 700 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 574 | 2 432 |
| Leverandørgjeld | | 28 301 | 38 534 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 2 416 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 30 875 | 43 381 |
| Sum gjeld | | 41 463 575 | 41 476 081 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 56 422 302 | 56 615 172 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234706

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 468 604
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KORNMØENGA BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 425 250 | 1 520 346 |
| Sum inntekter | | 1 425 250 | 1 520 346 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 43 358 |
| Annen driftskostnad | | 1 125 039 | 907 225 |
| Sum kostnader | | 1 170 679 | 950 583 |
| Driftsresultat | | 254 571 | 569 763 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 407 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 407 |
| Annen finanskostnad | | 434 933 | 532 138 |
| Sum finanskostnader | | 434 933 | 532 138 |
| Netto finans | | -434 933 | -531 731 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -180 363 | 38 032 |
| Årsresultat | | -180 363 | 38 032 |
| Totalresultat | | -180 363 | 38 032 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -180 363 | 38 032 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -180 363 | 38 032 |



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

55 700 000

55 700 000

Sum varige driftsmidler

55 700 000

55 700 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

55 700 000

55 700 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

43 341

57 360

Sum fordringer

43 341

57 360

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

678 962

857 812

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

678 962

857 812

Sum omløpsmidler

722 302

915 172

SUM EIENDELER

56 422 302

56 615 172

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

90 000

90 000

Sum innskutt egenkapital

90 000

90 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

14 868 727

15 049 090



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 14 868 727 | 15 049 090 |
| Sum egenkapital | 14 958 727 | 15 139 090 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 24 722 700 | 24 722 700 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 16 710 000 | 16 710 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 41 432 700 | 41 432 700 |
| Sum langsiktig gjeld | 41 432 700 | 41 432 700 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 2 574 | 2 432 |
| Leverandørgjeld | 28 301 | 38 534 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 416 |
| Sum kortsiktig gjeld | 30 875 | 43 381 |
| Sum gjeld | 41 463 575 | 41 476 081 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 56 422 302 | 56 615 172 |



Organisasjonsnr: 998 468 604
KORNMOENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4338 Kornmoenga Borettslag





Til andelseierne i Kornmoenga Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 21. april 2022 kl. 1800 i Kornmostua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kornmoenga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kornmoenga Borettslag
avholdes torsdag 21. april 2022 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 andelseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

**Orientering om vedlikehold v/tømmermester Bjørn Gunnar Pedersen, Futura
Entreprenør AS.**

- A) Ekstraordinære vedlikeholdsarbeider

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Nordre Follo, 10.3.2022
Styret i Kornmoenga Borettslag

Rolf Arnesen/s/ Tore Markussen/s/ Tore Wilhelm Teigen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|---------------|
| Leder | Rolf Arnesen | Kornmoenga 26 |
| Styremedlem | Tore Markussen | Kornmoenga 25 |
| Styremedlem | Tore Wilhelm Teigen | Kornmoenga 24 |
| Varamedlem | Kirsten Lindblom | Kornmoenga 25 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Kornmoenga Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Kornmoenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998468604, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Kornmoenga 24 og 25

Gårds- og bruksnummer:

238 724

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kornmoenga Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

P.g.a. pandemien har det kun vært avholdt 1 «fysisk» styremøte. Saker har vært drøftet/besluttet via mail, eller telefon.

HMS og bomiljø:

Det skulle vært en HMS – gjennomgang av bygget i løpet av høsten, men det har blitt utsatt p.g.a. smittevern.

Befaringen i 2019 viste at det var lite «å sette fingeren på».

Så snart situasjonen med hensyn til smittevern er endret vil styret gjøre en gjennomgang.

Det er ikke kommet personer til skade, eller skade på bygning i perioden.

Som en følge av Covid og restriksjoner har man måtte avlyse flere hyggekvelder.

Disse kveldene er et viktig bidrag til bofellesskapet.

Vedlikehold:

I løpet sommeren ble utført en del utbedringer på utvendige boder: nedsliping av mugg, tetting av synlige «glipper», innseting av ventiler. Reparert takbelegg.

Dette var ikke tilstrekkelig til å unngå innsig av vann/fukt. Ventilene bidro til at fuktigheten raskere tørket opp. Men det største problemet innsig av vann/fuktig er fortsatt tilstede.

Styret mente at man måtte foreta en del større arbeider for å rette opp dette. Forslag og kostnadsoverslag skulle legges frem før årsmøtet 2022.

Etter å ha kontaktet Futura AS – som utførte jobben sommeren 2021 – ble vi anbefalt å ikke påføre borettslaget flere kostnader fordi man ikke ville kunne løse problemet uten å rive alle boder. Samt panelen på yttervegg, fordi det kan være gjort byggeteknisk feil av vindspærre/panel/innfesting av vinduer. Årsaken til at Futura AS gir dette rådet er etter de har besiktiget bodene i sameie 4 (Kornmoenga 29.- 32.) hvor de har funnet de samme skadene/feilene som hos oss.

Styret har derfor tatt rådet fra Futura AS til etterretning og finner det ikke forsvarlig å gå videre uten at årsmøtet har behandlet saken. Det er imidlertid noen boddører i 3. etasje som er mer utsatt for vær/fukt enn andre, og her kan det være aktuelt å sette inn noen enkle tiltak, som f.eks. å montere alu-plater på nedre del av døren o.l.

Økonomi:

2022

For året 2022 vil fortsatt økonomi og HMS være viktig for styret. En god økonomistyring, og en forsvarlig kapital situasjon og oppfølging av likviditet vil være det primære målet.

Sammen med alle beboere vil styret prioritere forebyggende, og nødvendige tiltak for begrense kostnader til vedlikehold av bygninger og utstyr på fellesarealet.

Styret håper at det i løpet 2022 kan være mulig å gjenoppta det tradisjonelle hyggekveldene.

Kornmoenga Vel:

Vel-styret har nå en representant fra hver av de 7 borettslag/sameier/selveierforeninger i Kornmoenga. Styret består av en representant fra hvert av disse. Vår representant i styret er Rolf Arnesen, vararep. er Tore Markussen. Det påligger dette styre en rekke utfordringer i forhold til utbygger. Men en ser nå slutten på dette, og vel - styret vil etter hvert legge mer vekt på å

skape best mulig trivsel for alle beboere i Kornmoenga.

Det ble tegnet ny 3-års bredbåndsavtale med Telia gjeldene fra 01.01.22.

Vellet står som avtalepartner ovenfor vaktmestertjenestene av alle utearealer, garasje 1, 2, 3 og vår garasje. Tjenestene har vært delt mellom Alt-Mann AS og Braathen landskap AS.



Vellet har i de tre siste månedene hatt en stor utfordring hva gjelder de kraftige økningene i strømprisene. Alt varmtvann i Kornmoenga produseres av el.kraft. Det har vært diskutert ulike tiltak, men dette vil ikke avhjelpe dagens situasjon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 425 250,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 170 679,-**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold bygninger(boder) se note 7.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-180 363** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr **-180 363,-**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **691 427,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 3240,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kornmoenga Borettslag.

Lån

Kornmoenga Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 30 % økning av utgiftene til oppvarming fra 1.3.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kornmoenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kornmoenga Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 180.363. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

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 BORETTSLAG ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. | | | | |
| 01.01. | 871 790 | 833 758 | 871 790 | 691 427 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -180 363 | 38 032 | 44 928 | 233 728 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | 0 | 0 | -213 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -180 363 | 38 032 | 44 928 | 20 728 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 691 427 | 871 791 | 916 718 | 712 155 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 722 302 | 915 172 | | |
| Kortsiktig gjeld | -30 875 | -43 381 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 691 427 | 871 791 | | |

**KORNMOENGA BORETTSLAG**
ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 434 602 | 532 138 | 445 068 | 623 580 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 990 648 | 986 688 | 990 932 | 1 033 420 |
| Andre inntekter | | 0 | 1 520 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 425 250 | 1 520 346 | 1 436 000 | 1 657 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -5 358 | -5 600 | -5 600 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -38 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 375 | -5 250 | -5 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -71 828 | -75 920 | -68 000 | -73 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -10 945 | -5 189 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -401 532 | -97 845 | -114 784 | -129 784 |
| Forsikringer | | -37 760 | -33 224 | -35 000 | -41 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -175 559 | -215 638 | -212 000 | -189 000 |
| Kostnader sameie | 18 | -131 544 | -131 544 | -131 688 | -131 688 |
| Energi/fyring | 9 | -156 409 | -208 295 | -184 000 | -250 200 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -77 639 | -76 270 | -79 000 | -81 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -56 449 | -58 051 | -66 000 | -64 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 170 679 | -950 583 | -947 072 | -1 017 272 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 254 571 | 569 763 | 488 928 | 639 728 |
| DRIFTSRESULTAT | | 254 571 | 569 763 | 488 928 | 639 728 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 407 | 2 000 | 2 000 |
| Finanskostnader | 11 | -434 933 | -532 138 | -446 000 | -408 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -434 933 | -531 731 | -444 000 | -406 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -180 363 | 38 032 | 44 928 | 233 728 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 38 032 | | |
| Fra annen egenkapital | | -180 363 | 0 | | |



KORNMOENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 998 468 604, KUNDENR. 4338

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 52 167 200 | 52 167 200 |
| Tomt | | 3 532 800 | 3 532 800 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 55 700 000 | 55 700 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 30 860 | 55 025 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 12 481 | 2 335 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 678 962 | 857 812 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 722 302 | 915 172 |
| SUM EIENDELER | | 56 422 302 | 56 615 172 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 18 * | | | |
| 5000 | | 90 000 | 90 000 |
| Annen egenkapital | 14 | 14 868 727 | 15 049 090 |
| SUM EGENKAPITAL | | 14 958 727 | 15 139 090 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 24 722 700 | 24 722 700 |
| Borettsinnskudd | 16 | 16 710 000 | 16 710 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 41 432 700 | 41 432 700 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 28 301 | 38 534 |
| Påløpte renter | | 2 574 | 2 432 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 2 416 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 30 875 | 43 381 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 56 422 302 | 56 615 172 |
| Pantstillelse | 17 | 55 700 000 | 55 700 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Nordre Follo, 10.3.2022
Styret i Kornmoenga Borettslag

Rolf Arnesen/s/ Tore
Markussen/s/ Tore Wilhelm Teigen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i



pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 566 568 |
| Oppvarming | 171 360 |
| Velforening | 120 960 |
| Kabel-tv | 64 800 |
| Garasje | 40 176 |
| Ekstra garasje | 26 784 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 426 504 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 8 098 |
| Overført til kapitalkostnader | -434 602 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 990 648 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 945 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -10 945 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -280 082 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 125 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -37 179 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -1 875 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -2 668 |



| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -52 265 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -26 337 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -401 532 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -126 268 |
| Renovasjonsavgift | -49 291 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -175 559 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -29 309 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -127 100 |
| SUM ENERGI / FYRING | -156 409 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -1 782 |
| Driftsmateriell | -3 544 |
| Vakthold | -14 011 |
| Renhold ved firmaer | -28 390 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 395 |
| Trykksaker | -1 498 |
| Andre kontorkostnader | 365 |
| Porto | -1 134 |
| Bank- og kortgebyr | -2 070 |
| Velferdskostnader | -2 991 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -56 449 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -434 602 |
| Renter på leverandørgjeld | -331 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -434 933 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2012 | 52 167 200 |
| SUM BYGNINGER | 52 167 200 |

Tomten ble kjøpt i 2012. Gnr.38/bnr.724

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto | 12 481 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 12 481 |

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 601 427 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 14 267 300 |
| Egenkapital fra IN 2021 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 14 868 727 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Rentesats pr. 31.12: 2,4 %, løpetid 40 år

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| | -38 990 |
| Opprinnelig 2012 | 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 14 267 300 |
| Nedbetalt i år, IN | 0 |
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -24 722 700 |

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2022.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags-



og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | OBOS | Første avdrag er 30/09-2022 |
|--------------|--|-----------------------------|
| | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2022 | |
| 15 | | 1 400 |
| 11 | | 2 000 |
| 2, 5 | | 2 700 |
| 10 | | 2 750 |
| 8 | | 2 850 |
| 14, 17 | | 2 950 |
| 3, 4 | | 4 900 |
| 1, 6 | | 5 150 |
| 12 | | 5 450 |
| 16 | | 5 500 |

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2012 | -16 710 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -16 710 000 |

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 16 710 000 |
| Pantelån | 24 722 700 |
| Bregnede IN-forpliktelse | 14 267 300 |
| TOTALT | 55 700 000 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 52 167 200 |
| Tomt | 3 532 800 |
| TOTALT | 55 700 000 |



Forslag til årsmøtet 21.april 2021

Ekstraordinære vedlikeholdsarbeider

Etter den informasjonen årsmøtet har fått av byggmester Bjørn Gunnar Pedersen, Futura As så foreslår styret:

1. Det anses ikke forsvarlig å starte arbeider på boder, og på følgeskader uten at det først fremlegges en kostnadsoversikt, fremdrifts og finansieringsplan.

Dette er i seg selv et meget omfattende arbeid som styret får i oppdrag å fremlegge for årsmøtet 2022.

2. Boddører og avskallede listverk på ballkongene i 3. etasje males, og mindre reparasjoner utføres på dører for å skjule misfarge/svelling.

Dette er kostnader som dekkes innen rammen av vedlikeholdsbudsjettet.

3. Deler av beslag på gesimsene har blåst av senhøstes og i vinter. Slik beslagene er utformet og festet «innbyr» løsningen til at skader oppstår. Bl.a. vil det kunne medføre taklekkasjer og råte i og rundt gesimsen. Reparasjon av dette vil medføre kostnader som årsmøtet må godkjenne. (Arbeidene i sameie 3 - nr. 26 – 28 har kostet ca.250.000,- kroner. I tillegg til dårlige beslag fant en råte og tilløp til lekkasjer. Arbeidene ble utført av Nordtekk Taksenter AS)

a) Styret må kontakte blikkenslagerfirmaer/taktekker for å få oversikt over om det er samme type skader, som nevnt ovenfor, som er årsaken til at beslaget løsner.

b) Om så er tilfelle må det til årsmøtet 2022 legges frem kostnadsoverslag slik at årsmøtet kan ta standpunkt til om arbeidene skal igangsettes. Er skadene alvorlige, og bør utbedres så snart som mulig, vil styret be om saken behandles på et ekstraordinært årsmøte.

Styret anser dette som noe en må prioritere fremfor boder/ballkonger.

Tårnåsen 10.03.2022

Rolf Arnesen
Styreleder



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND 8530551 fra 01.01.2021

Forsikringen dekker bygningene og

fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styreleder Telf. 90923164, eller en av styrets medlemmer som kontakter forsikringsselskapet. Eventuelle avtaler med håndverker etc. er styrets ansvar i samråd med forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.januar og 1.juli** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.





4338 Kornmoenga Borettslag

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.