



Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Korpåsen Boligsameie



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Korpåsen Boligsameie

Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern. Hos oss har styret kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å gjennomføre årsmøte uten fysisk oppmøte, ved å benytte en digital løsning.

Dette vil skje på følgende måte:

1. Innkallingen legges ut på sameiets hjemmeside og sendes ut på epost.
2. Drøftelsesfasen: For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.
3. Avstemmingsfasen:
 - a. På dette tidspunktet kan ingen forslag til vedtak endres.
 - b. Eierne får tilsendt en sms med en link til en nettside hvor alle forslag til vedtak kan stemmes over.
 - i. Det er kun 1 stemme per seksjon, men begge eierne får tilsendt en sms. Dere bestemmer selv hvem som avgir stemmer. Hvis begge har stemt, så vil den siste innsendte stemmeavgivningen være gjeldene.
 - ii. Eier du flere seksjoner, så vil du kun motta 1 sms og dine seksjoner vil være oppført i linken du mottar. Dine stemmer vil gjelde for alle seksjonene, altså eier du to seksjoner vil dine stemmer multipliseres med to. Ønsker du å avgi ulike stemmeavgivning på de to seksjonene, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.
 - iii. Har du ikke en smart-telefon og ønsker å få tilsendt en stemmeseddel, gi beskjed til styret på telefon 993 85 334 eller til Boalliansen Forvaltning 453 70 271
 - iv. Har du fått fullmakt, så ber vi deg sende inn din fullmakt til styrets mail styret@korpasen.no, med kopi til regnskap1@boalliansen.no ifm. drøftelsesfasen med din kontaktinformasjon, slik at du blir oppført på utsendelseslisten og får tilsendt en sms. Er du allerede en eier og det skal avgis ulik stemmeavgivning på egen seksjon og den du har fullmakt til, må du ta kontakt med Boalliansen Forvaltnings sentralbord 453 70 271, så bistår de med det praktiske.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@korpasen.no innen **22.04.2021 kl. 18.00**

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på vår hjemmeside www.korpasenboligsameie.no, og senest innen **24.04.2021**.

Det blir så mulighet for å stille nye spørsmål med frist **26.04.2021 kl. 18.00**. Styret vil så svare på disse via nyhetssaken på hjemmesiden, senest innen **27.04.2021**.

Årsmøte åpnes for avstemming **28.04.2021**, dere vil motta en sms med en link. Dere som har gitt beskjed om at de ønsker stemmeseddelen per post vil få svarskjemaet utdelt i postkassen.

Avstemmingen avsluttes **29.04.2021 kl. 13.00**.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **29.04.2021 kl. 17.00**.

Kontakt oss på styret@korpasen.no eller per telefon på 976 59 553 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

med vennlig hilsen
Styret i Korpåsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato: 22.- 29.04 2021 kl. 17:00
Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkallingen
- Valg av møteleder. Styreleder foreslås som møteleder.
- Status for fremmøte (fremkommer av antall innleverte stemmeskjemaer)
- Valg av protokollfører, styret foreslår Steinar Daltveit som referent
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder), styret foreslår at styremedlemmer/seksjonseiere Ronny Ellefsen og Knut Olav Solheim undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2021 tas til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.991.487,- godkjennes.
Resultatet føres til egenkapital.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 400.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2020 vedtas.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 styremedlemmer til styret for to år, 5 varamedlemmer for 1 år, 5 personer til valgkomiteen for 1 år og en tunkontakt for hvert tun.

Med vennlig hilsen for styret
Asker 14. april 2020

Ola Viken
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning (ettersendes)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR KORPÅSEN BOLIGSAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Korpåsen boligsameie ligger i Asker kommune, og har org.nr 986 145 664

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Tun	Valgt	Ant år
Styreleder	Ola Viken	Ekstern	2020	2
Styremedlem	Steinar Daltveit	Tun 2	2020	2
Styremedlem	Harald Bjørnstad	Tun 1	2020	2
Styremedlem	Sandra Simonsen	Tun 5	2020	2
Styremedlem	Knut Olav Solheim	Tun 3	2019	2
Styremedlem	Ronny Ellefsen	Tun 4	2019	2
Varamedlem	Monica Grønning Tvervaag	Tun 1	2020	1
Varamedlem	Ann Margrethe Isachsen	Tun 2	2020	1
Varamedlem	Øyvind Kapstad	Tun 3	2020	1
Varamedlem	Bjørn William Strand	Tun 4	2020	1
Varamedlem	Leif Ståle Nævestad	Tun 5	2020	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Valgkomiteen ble valgt på sameiets årsmøte i 2020, og har hatt følgende sammensetning:

Navn	Tun	Valgt	Ant år
Gudmundur Bardarson	Tun 1	2020	1
Line Midtgaard	Tun 5	2020	1
Stein Arne Bakken	Tun 3	2020	1
Jan Wilhelm Kavli	Tun 4	2020	1

3. STYRETS ARBEID

Salg av parkeringsplasser

Årsmøtet i 2018 vedtok at to parkeringsplasser som tilhørte sameiet skulle selges, det vil si en carport på Tun 2 og en garasje plass på Tun 3. Etter en to-trinns prosedyre, der styret først kartla hvem i sameiet som ønsket å delta i bud-konkurransen, ble carporten og garasjeplassen solgt for henholdsvis kr 110 000,- og kr 160 000,-.

Vedlikehold av takvinduer

Takvinduer har normalt en levetid på omkring 30 år, men en kartlegging utført av styret høsten 2020 viste at det sannsynligvis er nødvendig å skifte ut eller reparere omkring 10 takvinduer. I utgangspunktet er det sameiets ansvar å utbedre takvinduer under visse betingelser. Det forutsetter at seksjonseier utfører nødvendig innvendig vedlikehold som for eksempel å vedlikeholde maling/lakk og skifte pakning ved behov. Seksjonseier har også ansvar for å

rapportere lekkasjer til styret umiddelbart når det skjer. Is og snø må også fjernes utenfor vinduet på vinteren, slik at det ikke hopper seg opp og forårsaker lekkasjer.

Det har imidlertid vist seg svært vanskelig å fastslå om det er sameiets eller seksjonseiers ansvar å utbedre skader på takvinduer. Skaden kan for eksempel ha oppstått ved monteringen av takvinduet, som etter hvert fører til at det oppstår råteskader på selve vinduet.

Styret har derfor vedtatt at kostnadene som hovedregel skal deles 50/50 mellom sameiet og seksjonseier. Dette gjelder ikke takvinduer som seksjonseier har satt inn for egen regning, etter at utbyggingen av sameiet var ferdigstilt. Sameiet vil først dekke alle kostnadene, deretter vil seksjonseier bli fakturert for sin andel. Seksjonseiers andel kan etter avtale med styret betales tilbake i månedlige avdrag over en periode på inntil 2 år. Ved salg av leiligheten må gjenstående betales fullt ut.

For å sikre at utskiftning og reparasjon av takvinduer blir utført på en faglig forsvarlig måte og til en markedsmessig pris, gjennomførte styret en anbudskonkurranse høsten 2020. Det ble inngått en rammeavtale med Bygg og Teknikk Tømrerfirma som gjelder fra 11.01.2021 til 11.01.2024, med mulighet til forlengelse i ytterligere 2 år. Bygg og Teknikk startet opp med befaringer av vinduer basert på styrets kartlegging i februar 2021.

Avvikling av felles måling av strøm

Etter krav fra NVE må Sameiets gamle målesystem for strøm avvikles og erstattes med nye trådløse fjernavleste målere i hver leilighet. Det betyr at alle seksjonseierne blir individuelle strømkunder.

1 Oppgradering av sikringsskapene i alle leilighetene som består av demontering av det gamle laststyringssystemet som har vært ute av drift i flere år, og utgjorde brannfare fjernes, oppgradering av gammelt sikringsmateriell samt forberedelse til utskifting av strømmålerne. Dette har pågått hele vinteren og er snart ferdig. Selve målerbytte utføres av Elvia (tidl. Hafslund) og er utenfor styrets kontroll.

2 Demontering av gamle målere og eventuelle endringer av driftssentralen. Dette skal utføres av Elvia, og har gitt styret mange utfordringer. Men med god hjelp av Referansegruppen, som består av en gruppe seksjonseiere med ulik faglig bakgrunn, håper styret at denne delen av prosjektet snart er på plass.

Vedlikehold av takterrasser

Det siste året har det oppstått betydelige råteskader på flere terrasser og i bodene under. Skadene skyldes i hovedsak feil og mangler ved konstruksjonen av terrassene. En vurdering av fageksperter viste at terrassen har flere svake punkter som over tid kan føre til at vann kommer inn under membranen og over tid føre til råteskader. Dette er skader som sameiet har ansvar for å utbedre. Styret har med bistand fra fageksperter kommet frem til en løsning der vannet dreneres bort fra bygningen og ut i en takrenne på fremsiden av terrassen. Dermed unngår man at vannet ledes ned trappen der innfestingen av trappen er et sårbart punkt.

Styret planlegger å oppgradere alle terrassene de neste årene. Det vil derfor bli utlyst en anbudskonkurranse med sikte på å inngå en rammeavtale i løpet av høsten 2021.

Kostnadene for utbedringen av terrasser dekkes i utgangspunktet av sameiet. Styret vurderer imidlertid det som rimelig at en oppgradering av plattingen dekkes av seksjonseier, da plattingen faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Styret vil komme tilbake med mer informasjon om dette i løpet av våren 2021.

Opprydding av ladeanleggene for elbiler og merking av samtlige parkeringsplasser med seksjonsnummer.

Vi har etter hvert fått mange elbiler og ladestasjoner i sameiet og flere vil det bli i tiden som kommer. Det har derfor vært viktig å få enkel identifisering av hver enkelt ladestasjon, slik at systemet som er tilkoblet internett, lett kan identifisere forbruk på hver enkelt og lettere kunne finne eventuelle feil som måtte oppstå.

Sameiet har tilgang til DEFA's system og kan dermed enkelt avlese forbruk for den enkelte bruker istedenfor som tidligere å gå rundt å lese av hvert enkelt telleverk i sikringsskapene i hver enkelt garasje.

Systemet styrer også det totale forbruk av strøm i hver enkelt garasje og ved høy belastning vil systemet fordele strømleveransen til de enkelte ladere for å unngå overbelastning (laststyring). Søking og melding av eventuelle feil ved den enkelte lader, vil også kunne bli gjort tilgjengelig for brukerne. Rutiner for dette vil komme på våre hjemmesider.

Merkingen av plassene med seksjonsnummer har vist seg å avdekke enkelte feil, så som bruk av feil plass eller ombytting av plasser i forhold til seksjoneringen.

Trykkregulering av tappevann

Dette er en gammel sak som sittende styre forsøker å prioritere. Det har vært mange lekkasjer og havari på varmtvannsberedere, noe som til dels antas å skyldes for høyt vanntrykk. Når lekkasjedektoren i leiligheter som har dette, varsler er lekkasje allerede i gang og skader i de fleste tilfeller uunngåelig. Dette har medført mange forsikringsutbetalinger som i sin tur betyr øket forsikringspremie og egenandeler for den enkelte seksjonseier. Montering av trykkreduksjonsventiler er derfor en absolutt nødvendighet på alle tun. Med hensyn til montering av slike ventiler ga Asker Kommune oss sommeren 2020 føringer på hva som kunne aksepteres med hensyn til bruk av de kommunale kummene og ikke minst hva som ikke kunne aksepteres av bruk i disse. Konklusjonen ble derfor at vi måtte inn på tunene og at graving ikke var til å unngå.

Konsulent ble engasjert og forespørsel sendt 6 rørleggerfirmaer. Veldig få var interesserte i å gi pristilbud på grunn av risiko med mye rør og kabler i områdene hvor graving var aktuelt. Alternativ løsning ville da være trykkreduksjon i hver enkelt leilighet. I etterkant er det imidlertid kommet forslag om å anvende de 5 kommunale kummene langs veien, da kommunen nå skal ha signalisert at dette kan tillates.

Styret har derfor valgt å følge opp dette.

Ny avtale for TV/bredbånd

Styret inngikk høsten 2020 en ny avtale med Telenor. Avtalen gir, gjennom produktet Frihet M, tilgang til bredbånd og strømmetjenesten T-We (TV-kanaler). Frihet M gir hver boenhet 240 poeng som i utgangspunktet er benyttet til bredbånd 75 Mbits (40 poeng) og TV-kanaler (200 poeng). Beboer bestemmer selv hvordan poengene skal brukes, på TV-kanaler og/eller bredbånd. Beboer kan også kjøpe tilleggspakker med ekstrapoeng for å øke bredbåndshastigheten eller for å få tilgang flere TV-kanaler. Dette gjøres under [Telenor.no/Min side](https://telenor.no/MinSide)

Standardavtalen (240 poeng) og leie av dekoder med opptaksmuligheter, dekkes over fellesutgiftene. Ekstrapakker vil bli fakturert beboer direkte. Avtalen med Telenor koster per boenhet godt under halvparten av det den koster for en enebolig.

Lanseringen av Frihet M er ifølge Telenor forsinket med noen måneder. Inntil videre gjelder derfor den gamle avtalen. Som en kompensasjon får alle boenheter i mellomtiden bredbånd 300 Mbits kostnadsfritt.

Hjemmesiden / Korpåsen.no

Ble oppdatert og lagt inn i Boalliansens plattform, Getynet, som gir Styret en felles plattform for både styrearbeid og nettkommunikasjon. I løsningen har vi mulighet for at beboere kan sette opp eget brukernavn og passord for å publisere informasjon som kun er tilgjengelig for beboerne. Men foreløpig har vi ikke begynt å benytte oss av å publisere informasjon bak innlogging. Løsningen er under utvikling av Boalliansen og ny funksjonalitet blir stadig tilgjengeliggjort.

Vinter/sommer skjøtsel

I mars har sameiet hatt en større skjøtsel av området på andre siden av veien ved tun 1, 2 og 3. Det er blitt betydelig mer åpent og et mer tilgjengelig turterreng. Gjennom 2021 vil planlegger styret å gjennomgå alle delområdene i den overordnede skjøtelsplanen. Styret vil arbeide for at områdene er i tråd med den vedtatte skjøtelsplanen. I løpet av vår/tidlig sommer vil det bli gjennomført en grundig feiing av garasjer samt ny merking av parkeringsplasser både inne og ute og det avsatt penger til dette i år.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø,

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Visuell takkontroll er gjort. Total gjennomgang med lift og utbedring/bytting av skadet taksten ble utført i 2019
- Service brannvarslingsanlegg ble utført delvis i 2019 og tidlig 2020. Avvik ble korrigert. Største del av 400 V røykvarslere skal byttes ut innen 2023. Ekstern kontroll av varslere og brannslukningsutstyr er ikke gjennomført i høst på grunn av Coronasituasjonen.
- Egenkontroll brann sikkerhet og brannvern. Brannslukningsutstyr og rømningsveier i garasjebyggene er kontrollert.
- Årlig kontroll av gass-peis og gass koketopp, samt utvendige gass-skap er utført.
- Egenkontroll av lekeplass. Lekeplass skal ombygges og egen komite er oppnevnt for dette formål. Nordre Gullhella Vel tar hånd om dette. Lekeapparater er tatt ned.
- Viktig mulig brannforebyggende tiltak er utført i forbindelse med oppgradering av sikringsskapene i alle leiligheter ved at den gamle laststyringsenheten nå er koblet fra strømførende ledninger og vil bli fysisk fjernet når automatiske strømmålere installeres.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSType:

Sameiet består av 173 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 61/695 og har følgende adresse: Korpåsen 1A – 165B, 1386 Asker.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2020 var det 1 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 13 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 1.991.487,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapitalen.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2020 er behandlet av styret.

Prosjekter planlagt i 2021 (inkl. moms)

Prosjekt	Budjett 2021	kommentarer
Maling av bolighus og boder	8 600 000	finansieres med oppsparte midler
Tilstandsvurdering av terrasser	14 000	
Reparasjon av terrasse (2020)	270 000	(+ 67B og 73B)
Reparasjon av takvinduer	270 000	(kostnadsdeling)
Justering av dører	48 000	
Reparasjon av søppelboder	50 000	
Vask og merking av garasjeplasser	55 000	
Utskifting av håndløpere, og toppbord balkonger og terrasser	70 000	
Utskifting av plasttak over non balkonger	60 000	
Diverse uforutsette skader	60 000	
Skogskjøtsel	70 000	
Sum	9 567 000	(inkl. mva)

Det budsjetteres med et underskudd på 7.087.794,- i 2021, som følge av prosjektet maling av bolighus og boder. Dette finansieres av oppsparte midler.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Asker, 14.04.2021

Ola Viken
Styreleder

Steinar Daltveit

Sandra Simonsen

Knut Olav Solheim

Ronny Ellefsen

Harald Bjørnstad

RESULTATREGNSKAP

Korpåsen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	-5 977 080	-6 227 920	-6 227 922	-2	-6 227 922
3600 Innkrevde felleskostnader eks vedl.l		-5 977 080	-6 227 920	-6 227 922	-2	-6 227 922
Andre inntekter	2	-106 624	-317 000	0	317 000	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt		-106 624	-47 000	0	47 000	0
3901 Overdragelse av garasje plass		0	-270 000	0	270 000	0
Sum driftsinntekter		-6 083 704	-6 544 920	-6 227 922	316 998	-6 227 922
Varekostnad		0	535	0	-535	0
4300 Innkjøp av varer for videresalg		0	535	0	-535	0
Lønn og personalkostnader	3	456 400	444 901	456 400	11 499	456 400
5330 Styrehonorar		400 000	400 000	400 000	0	400 000
5400 Arbeidsgiveravgift		56 400	56 400	56 400	0	56 400
5403 Refusjon aga 3 termin -korona		0	-11 499	0	11 499	0
Driftskostnader		3 031 473	2 584 279	2 637 420	53 141	2 674 934
6200 Elektrisitet		34 452	19 315	116 200	96 885	35 900
6210 Gass		332 450	236 838	341 600	104 762	339 600
6300 Leie lokale		3 460	0	3 500	3 500	3 500
6320 Renovasjonsavgift		407 946	512 578	431 600	-80 978	529 600
6370 Vaktmestertjenester		208 813	12 641	0	-12 641	0
6381 Skadedyrarbeid		17 694	24 074	18 210	-5 864	22 320
6491 Containerleie		9 875	26 462	10 000	-16 462	10 000
6540 Inventar		0	5 115	0	-5 115	0
6550 Driftsmateriale		0	16 911	0	-16 911	0
6701 Honorar revisjon		9 294	-10 447	8 500	18 947	10 000
6705 Forretningsførerhonorar		123 919	126 603	128 480	1 877	129 894
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		21 308	6 910	28 120	21 210	10 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fradrag		0	0	15 000	15 000	0
6790 Annen fremmed tjeneste		19 485	33 750	0	-33 750	0
6793 Teknisk rådgivning		131 814	82 112	100 000	17 888	50 000
6800 Kontorrekvisita		0	0	2 000	2 000	2 000
6810 Data/EDB kostnad		43 105	49 030	44 400	-4 630	47 900
6815 Internett / TV		766 032	800 636	788 200	-12 436	819 100
6940 Porto		5 514	4 454	5 000	546	5 000
7500 Forsikringspremie		748 743	624 261	589 610	-34 651	653 120
7710 Årsmøter		1 525	0	2 000	2 000	2 000
7740 Øreavrundning		43	272	0	-272	0
7770 Bank og kortgebyr		5 409	3 217	5 000	1 783	5 000
7771 Fakturagebyr		0	8 789	0	-8 789	0
7790 Annen kostnad		5 106	0	0	0	0
7799 Rydding i reskontro		675	760	0	-760	0
7830 Tap på fordringer		19 535	0	0	0	0
7831 Endring i avsetning tap på fordringe		115 278	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1 202 273	1 514 249	1 290 860	-223 389	1 012 110
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninge		354 967	532 870	520 000	-12 870	9 399 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		3 424	5 076	100 000	94 924	0
6602 Drift/vedlikehold elektro		386 597	47 478	125 000	77 523	0
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		332 459	812 894	500 000	-312 894	570 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		68 571	0	0	0	0
6610 Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		36 690	82 644	15 860	-66 784	15 110
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		9 450	0	0	0	50 000
6612 Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	0	0	0	48 000
6614 Egenandel forsikring		0	30 000	0	-30 000	0
6615 Kostnader dugnader		10 116	3 287	30 000	26 713	30 000
Sum driftskostnader	3	4 690 146	4 543 963	4 384 680	-159 283	13 243 444
Driftsresultat		-1 393 558	-2 000 956	-1 843 242	157 714	7 015 521
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		-63 208	-79 495	-25 000	54 495	-25 000
8051 Renteinntekter bank		-63 208	-79 495	-25 000	54 495	-25 000
Annen finansinntekt		-350	-30 524	0	30 524	0
8070 Annen finansinntekt		-350	-30 524	0	30 524	0
Annen rentekostnad		109 876	115 288	113 147	-2 141	96 773
8150 Annen rentekostnad		0	2 279	0	-2 279	0
8151 Renter lån		109 876	113 009	113 147	138	96 773
Annen finanskostnad		70	4 200	0	-4 200	0
8170 Annen finanskostnad		70	4 200	0	-4 200	0
Resultat av finansposter	5	46 805	9 469	88 647	79 178	72 273
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 346 754	-1 991 487	-1 754 595	236 892	7 087 794
Ordinært resultat		-1 346 754	-1 991 487	-1 754 595	236 892	7 087 794
Årsresultat	8	-1 346 754	-1 991 487	-1 754 595	236 892	7 087 794

BALANSE

Korpåsen Boligsameie

EIENDELER	Note	2020	2019
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 6	231 695	272 129
1500 Kundefordringer		5 032	221 838
1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		155 376	0
1580 Avsetning tap på fordringer		-115 278	-115 278
1592 Kostnader strøm - avregnes seksjoner		38 610	165 569
1593 Kostnader service innvendig gass - avreg		147 955	0
Andre kortsiktige fordringer	6	785 548	813 850
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		785 548	813 850
Sum fordringer		1 017 243	1 085 979
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	10 982 443	8 633 445
1920 Bankinnskudd (kto. 94930584619)		193 220	339 039
1921 Sparekonti (kto. 94930584600)		10 757 321	8 276 009
1950 Bankinnskudd for skattetrekk 9493.05.854		31 902	18 397
Sum omløpsmidler		11 999 686	9 719 424
Sum eiendeler		11 999 686	9 719 424

BALANSE

Korpåsen Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum opptjent egenkapital		7 408 994	5 417 507
2050 Annen egenkapital		7 408 994	5 417 507
Sum egenkapital	8	7 408 994	5 417 507
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 791 676	2 854 785
2220 Gjeld til kredittinstitusjoner		2 791 676	2 854 785
Sum annen langsiktig gjeld	9	2 791 676	2 854 785
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	1 130 422	1 010 487
2400 Leverandørgjeld		1 130 422	1 010 487
Skyldig offentlige avgifter		17 293	15 791
2600 Forskuddstrekk		12 000	10 500
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		5 293	5 291
Annen kortsiktig gjeld	10	651 301	420 854
2906 Forskudd fra kunder, akonto strøm		260 153	258 168
2907 Forskudd fra kunder, service innvendig g		385 725	157 125
2950 Påløpt rente		5 423	5 561
Sum kortsiktig gjeld	10	1 799 016	1 447 132
Sum gjeld		4 590 692	4 301 917
Sum egenkapital og gjeld		11 999 686	9 719 424

Asker, 15.04.2021
Styret i Korpåsen Boligsameie

Ola Viken /s/
styreleder

Steinar Daltveit /s/
styremedlem

Harald Bjørnstad /s/
styremedlem

Knut Olav Solheim /s/
styremedlem

Ronny Ellefsen /s/
styremedlem

Sandra Eileen Rødseth Simonsen /s/
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder overtagelse av garasjeplasser og tilbakebetaling (støtte) for montering av ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2019/2020. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr -10 447, mottatt kreditnota i 2020.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 1 514 248,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner samt utbedring av lekkasje og utbedring balkong. De to sist nevnte er ikke budsjettert i 2020.

Sameiet har ført prosjektrekskap på følgende prosjekter i 2020;

P.nr.	Prosjekt	Regnskap hittil	Budsjett 2020	Avvik
2	Vedlikehold bygg	33 354	50 000	16 646
17	Ladepunkt elbil	92 602	0	-92 602
27	Avvikling av fellesmåling	0	70 000	70 000
28	Tak over inngangspartiene	220 500	220 000	-500
29	Kjøkkenvindu, tun 2	46 430	30 000	-16 430
30	Justere dører	10 095	50 000	39 905
31	Beising 2021	0	30 000	30 000
32	Plasttak, 10stk 2020	89 252	150 000	60 748
33	Fuging langs veggen, alle leiligh.	30 965	10 000	-20 965
34	Trykkreduksjon av vanntilførsel	5 076	100 000	94 924
35	Varmekabel i slukene i garasjen	20 175	100 000	79 825
36	Konsulenttjenester el. distribusjon	0	50 000	50 000
Sum		548 449	860 000	331 551

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr110 019,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr119 488,-, hvorav 113 009,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør 58 008,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på 52 972,-.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er avsatt til tap.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 10 982 443,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1900	Kontanter		0	0
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493 05 84619	193 220	339 039
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493 05 84600	10 757 321	8 276 009
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493 05 85402	31 902	18 397
			10 982 443	8 633 445

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 7 408 994,- korrigert for faktisk resultat 2020 .

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Inngående balanse	5 417 507	4 070 753
Fra årets resultat	1 991 487	1 346 754
Faktisk egenkapital hittil år	7 408 994	5 417 507

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 10 200 670 per 31.12.2020.

	2020	2019
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	231 695	272 129
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	785 548	813 850
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10 982 443	8 633 445
Sum omløpsmidler	11 999 686	9 719 424
Leverandørgjeld	-1 130 422	-1 010 487
Betalbar skatt	0	0
Skattetrekk og andre trekk	-12 000	-10 500
Skyldige offentlige avgifter	-5 293	-5 291
Annen kortsiktig gjeld	-651 301	-420 854
Disponible midler	10 200 670	8 272 292

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Lånegiver: Handelsbanken.

Saksnr. / Bevilgningsnr.: 5102.07434 / 5100.93394

Kredittbeløp: 3.000.000,-

Nominell rente: 3,45% (justert rente per mai 2020)

Løpetid: 5 år, første forfall 14.08.2017.

Lån	
Opprinnelig 2017	3 000 000
Nedbetalt tidligere	145 215
Nedbetalt i år	63 109
Sum lån	2 791 676

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2020.

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Trykkreduksjonsventiler

Forslagstiller: Dag Thorkildsen

1. Årsmøtet ber styret ikke å gå videre med alternativet med montering av ca. 170 trykkreduksjonsventiler i leilighetene, inntil det eventuelt blir avklart at det ikke er lovlig, praktisk mulig eller økonomisk forsvarlig å montere fem trykkreduksjonsventiler i eksisterende eller nye kummer på tunene.
2. Årsmøtet ber styret (uavhengig av løsning) finansiere etablering av trykkreduksjonsventiler over sameiets felles budsjett, med dekning fra ordinære fellesutgifter.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at alternativ 1. velges med bakgrunn i at forslaget som er fremsatt benytter 5 kommunale kummene langs veien for montering av trykkreduksjonsventiler. Styret igangsatt utarbeidelse av anbudsdokumentasjon fra konsulent. Alle kummene er ferdig målt opp og arbeidet med dokumentasjonen er i gang. Tilbud må innhentes basert på anbudsdokumentene, før styret kan fastsette et budsjett for full dekning av kostnadene for sameiet.

Styrets forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret ikke å gå videre med alternativet med montering av ca. 170 trykkreduksjonsventiler i leilighetene, inntil det eventuelt blir avklart, at det ikke er lovlig, praktisk mulig eller økonomisk forsvarlig å montere fem trykkreduksjonsventiler i eksisterende eller nye kummer på tunene.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 styremedlemmer til styret for to år, 5 varamedlemmer for 1 år, 5 personer til valgkomiteen for 1 år og en tunkontakt for hvert tun.

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2021

Asker, 06.04.2021

Oppnevning og sammensetning

Valgkomiteen ble valgt på sameiets årsmøte i 2020, og har hatt følgende sammensetning:

Tun 1: Gudmundur Bardarson

Tun 2: Ubesatt

Tun 3: Stein Arne Bakken (Fratrødt 31.03.2021)

Tun 4: Wilhelm Kavli

Tun 5: Line Midtgaard

Konstituering

Komiteen har manglet et medlem fra Tun 2. Da valgkomiteen ikke har anledning til å supplere seg selv, ble dette forelagt styret. Styreleder ba i epost av 25. mars komiteen konstituere seg med de fire gjenværende medlemmene. Valgkomiteen konstituerte seg samme dag.

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har gjort en vurdering av årets kandidater til styret ut ifra deres kompetanse og erfaring, og vektlagt deres motivasjon for å gjøre en innsats for sameiet. Komiteen har ønsket bredde i styremedlemmenes kompetanse fra arbeidslivet. Videre tilsier behovet for langsiktighet i styringen av sameiet at man bør legge til rette for kontinuitet i styrets sammensetning.

Valgkomiteen anser at godtgjørelsen til styret er lagt på riktig nivå, gitt at styret forvalter verdier på over trekvart milliard kroner. Komiteen vil advare mot reduksjoner i styrets godtgjørelse.

Som tidligere år har valgkomiteen organisert sitt arbeid tunvis, ved at medlemmene i utgangspunktet har stått for forarbeidet fra hvert sitt tun (mens Tun 2 og Tun 3 har blitt dekket i fellesskap). Stein Arne Bakken informerte valgkomiteen 30.03.2021 om at han stilte seg til rådighet som kandidat til verv som styremedlem, og trådte formelt ut av komiteen neste dag. Innstillingen er basert på felles samtaler og felles vurderinger blant valgkomiteens tre gjenværende medlemmer. Alle komiteens innstillinger er enstemmige.

Komiteen innstiller som følger:

Styreleder

Som styreleder innstiller valgkomiteen på Harald Bjørnstad. Han ble i 2020 valgt som styremedlem for to år, og har på valgkomiteens initiativ sagt seg villig til å stille som styreleder i det gjenværende året av sin styreperiode. Valgkomiteen innstiller på en styreledergodtgjørelse på kr 150 000.

Styremedlemmer

Styrets medlemmer velges for to år av gangen. I år er ikke representantene fra tunene 1 og 2 på valg, så årsmøtet skal velge styremedlemmer fra tunene 3, 4 og 5. Steinar Daltveit, Tun 2, er ikke på valg. Valgkomiteen innstiller på styregodtgjørelse på kr 50 000.

Som styremedlemmer innstiller valgkomiteen:

Knut Olav Solheim, Tun 3 (gjenvalg)

Stein Arne Bakken, Tun 3 (ny)

Ronny Ellefsen, Tun 4 (gjenvalg)

Varamedlemmer til styret

Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Som varamedlemmer til styret innstiller valgkomiteen:

Monica Grønning Tvervaag, Tun 1 (gjenvalg)
Ann Margrethe Isachsen, Tun 2 (gjenvalg)
Øyvind Kapstad, Tun 3 (gjenvalg)
Bjørn William Strand, Tun 4 (gjenvalg)

Tunkontakter

Tunkontakter velges for ett år av gangen. Som tunkontakter innstiller valgkomiteen:

Kenneth Lee Olsen, Tun 1 (ny)
Christine Ønvik Amundsen, Tun 2 (ny)
Kristin Levinsen Sporild, Tun 3 (gjenvalg)
Joachim Haugen, Tun 4 (gjenvalg)
Wenche Løbben, Tun 5 (gjenvalg)

Valgkomite

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

Med vennlig hilsen

Gudmundur Bardarson, Wilhelm Kavli og Line Midtgaard

Styrets innstilling til valgkomite:

Som valgkomiteen nevner er en etablert sedvane i sameie at siste utgående styremedlem fra hvert tun går inn i valgkomiteen. Basert på valgkomiteens forslag til kandidater, så innstiller styret på følgende for 1 år:

Gudmundur Bardarson, tun 1 (gjenvalg, sedvane)
Helle Johnsrud, tun 2 (ny)
Knut Hellemann, tun 3 (ny)
Wilhelm Kavli, tun 4 (gjenvalg, sedvane)
Line Midtgaard, tun 5 (gjenvalg, sedvane)

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Korpåsen boligsameie den 22.-29.04.2021.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

