



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 307 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 579 826	2 663 865
Sum inntekter		2 579 826	2 663 865
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Annen driftskostnad		2 317 038	2 072 543
Sum kostnader		2 537 238	2 300 743
Driftsresultat		42 588	363 122
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 637	27 247
Sum finansinntekter		24 637	27 247
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 637	27 247
Ordinært resultat før skattekostnad		67 225	390 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 225	390 369
Årsresultat		67 225	390 369
Totalresultat		67 225	390 369
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 225	390 369
Sum overføringer og disponeringer		67 225	390 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		201	
Andre fordringer		135 506	294 181
Sum fordringer		135 707	294 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 383 591	2 820 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 383 591	2 820 608
Sum omløpsmidler		3 519 298	3 114 789
SUM EIENDELER		3 519 298	3 114 789

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 727 519	2 660 293
Sum opptjent egenkapital		2 727 519	2 660 293
Sum egenkapital		2 727 519	2 660 293
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		36 010	166 365
Annen kortsiktig gjeld		755 770	288 131
Sum kortsiktig gjeld		791 779	454 496
Sum gjeld		791 779	454 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 519 298	3 114 789



Årsmøte 2021

Finstad Park 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Finstad Park 3 Boligsameie. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4907>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensregler
6. Maksimere sameiets bankinnskudd på sparekonto
7. Endring av vedtekter
8. Tillegg til husordensreglene - sykkelparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Finstad Park 3 Boligsameie

Ottar Johansen

Jon Gleditsch

Øistein Olaf Pettersen

Hilde Sollien

Tonje Katrine Wilhelmsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslå Carsten Hansen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Carsten Hansen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 67 225,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. S. 4907 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Ottar Johansen	Midtskogen 1 B	2020-2022
Styremedlem	Jon Gleditsch	Midtskogen 11 B	2019-2021
Styremedlem	Øistein Olaf Pettersen	Midtskogen 1 A	2020-2022
Styremedlem	Hilde Sollien	Midtskogen 1 B	2019-2021
Styremedlem	Tonje Katrine Wilhelmsen	Midtskogen 1 B	2019-2021

Valgkomiteen

Per Lillegård	Midtskogen 2	2020-2021
Hans Kristian Norli	Midtskogen 11 A	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Finstad Park 3 Boligsameie

Sameiet består av 88 seksjoner.

Finstad Park 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918307788, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Midtskogen 2
Midtskogen 1 A & B
Midtskogen 11 A & B

Gårds- og bruksnummer :
137 782

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Finstad Park 3 Boligsameie 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. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Organisering og eiendomsforhold for Finstad Park

Fellessameiene Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus er etablert som egne sameier med egne vedtekter.

Organisasjonsmessig er Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus underlagt Finstad Park Garasjesameie, som er registrert i Brønnøysundregistrene med org. Nr. 919 262 729. Det føres et felles regnskap for Finstad Park Garasjesameie med avdelingsregnskap for Garasje, Drift og Grendehus. Styrene i fellessameiene er bemannet med styremedlemmer fra hvert av boligsameiene.

STYRETS ARBEID – ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT I FINSTADPARK 3

ANNERLEDESÅRET 2020

Styret har i løpet av siste periode avholdt 8 styremøter og en rekke fellesmøter med Finstad park 1 og Finstad park 2.

Ottar Johansen har vært nestleder i garasje/drift/grendehus-styret mens Øistein Pettersen har vært styremedlem og Jon Gleditsch fast møtende varamedlem. Hilde Sollien og Tonje Wilhelmsen har vært deltakere i Grendehusutvalget.

Styret er avhengige av og takknemlige for innspill fra beboere, og har behandlet en rekke hendelser via e-post og Vibbo, herunder noen få klager på husbråk.

HMS (HELSE-MILJØ OG SIKKERHET)

Styret er ansvarlig for å sikre at disse faktorene blir ivaretatt på en forsvarlig måte. I praksis betyr dette at vi gjennomfører årlig kontroll av

- fellesarealer, herunder lekeplasser
- sørger for at brannvernutstyr, elektriske anlegg og ventilasjonsanlegg blir kontrollert
- avholder brannøvelser

Av sikkerhetstiltak som er gjennomført i år er beskjæring av hekken ut mot Villenga for å bedre sikkerheten da mange krysser denne veien samt skape bedre oversikt ved utkjøring fra garasjen. Hekkens høyde skal være max. 50 cm.

Av hygienehensyn har vi også beplantet sandkassene da det er umulig å holde katter m.m. vekk fra sandkassene.

VIBBO

Vi lanserte i 2020 Vibbo og benytter nå Vibbo til det meste av informasjon til beboere og sameiere.

Det er kun 2 eiere som ikke har meldt seg inn i portalen.

Husk at du også kan benytte Vibbo når du vil kontakte styret.

KOMMUNALE AVGIFTER

Nordre Follo kommune endret faktureringsrutinene for kommunale avgifter i 2020.

Dette medførte at ny årlig abonnementsavgift for vann, avløp og renovasjon ble sendt direkte til seksjonseiere. Styret hadde et langt og omfattende arbeide med å justere felleskostnadene og med å informere seksjonseierne om endringene.

Hver boenhet betalte for 2020 kr 7704,- i abonnement for vann, avløp og renovasjon.

GEBYRAKSJONEN 2020

Våre boligsameier i Finstad Park ble særdeles overrasket over de nye gebyrene som ble innført for vann, avløp og renovasjon i Nordre Follo kommune fra nyttår i 2020. Vi ble raskt enige om å ta kontakt med kommunen for å gi uttrykk for vår reaksjon både av det nye avgiftssystemet og de urimelige prisøkningene som dette medførte. Rundt regnet ble avgiftene for vann, avløp og renovasjon økt med nær 40 prosent i forhold til året før. Vi har i en rekke e-poster etterlyst dokumentasjon for at gebyrene er beregnet med basis i selvkostprinsippet. Slik dokumentasjon har vi aldri mottatt. I tillegg har vi påpekt at den voldsomme økningen i abonnementsgebyret synes å være i strid med forurensningsforskriftens §16.4. Abonnementsgebyret er nemlig et fastledd som er uavhengig av forbruket av vann og avløp og likt for alle boenheter, fra en stor enebolig til en liten leilighet i et sameie. Også denne urimeligheten har blitt neglisjert av flertallet i kommunestyret. Abonnementsgebyret i 2020 ble fastsatt til kr. 4.793,- per boenhet. I tillegg betaler vi for vannet og avløpet vårt etter målt forbruk.

Etter flere omfattende artikler i Østlandets Blad har Gebyraksjonen til nå fått tilslutning fra 20 sameier og borettslag. I alt utgjør disse 1522 boligseksjoner.

I kommunestyremøte den 21. oktober fremmet Knut Tønnes Stenersen en interpellasjon, hvor han ba om en uavhengig gjennomgang for å avklare om de kommunale avgiftene var fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Ordføreren motsatte seg dette. Kommunestyret fattet imidlertid følgende vedtak: «Kommunestyret ber kontrollutvalget vurdere om en gjennomgang av de kommunale avgiftene på selvkostområdet skal legges til planen i forbindelse med kontrollutvalgets planarbeid for perioden 2020-2024». Saken ligger derfor nå i Kontrollutvalget.

Vi har sendt en henvendelse til Kontrollutvalget og spurt om hvilken fremdriftsplan de har for å følge opp kommunestyrets vedtak. Så langt har vi ikke mottatt svar derfra.

Kommunestyret fattet vedtak i desember om nye gebyrsatser for vann og avløp. Vedtaket har i en viss grad imøtekommet Gebyraksjonens krav om å redusere det faste abonnementsgebyret. Fra nyttår er dette faste gebyret redusert fra kr. 4.793,- til kr.3.756,-. Samtidig er forbruksgebyret som vi må betale etter måler økt med rundt 16 % for vann og avløp.

KOMMUNAL OVERTAKELSE AV VEI, VANN OG AVLØP

Helt siden 2018, etter at alle tre boligsameiene på Finstad Park var innflyttet, har styrene i våre sameier gjentatte ganger bedt kommunen om å overta ansvaret for driften av den kommunale infrastrukturen, inkludert vei, vann og avløp. Etter en rekke e-poster til ansvarlig virksomhetsleder og til ordføreren den 18.02.2020 har vi i beste fall fått til svar at man arbeider med saken. Kommunen har beroliget oss med at de vil ta ansvaret for utbedring av eventuelle feil som måtte oppstå, selv om det ikke er kommunens formelle ansvar.

Etter beboermøte med Ski kommune 26.09.2019 fikk vi beskjed om at det var forhandlinger på gang med grunneier/utbygger om overtakelse av vann og avløp for Finstad Park. Senere skjedde ingen ting. Saken ble purret opp fra vår side. Den 14.09.2020 fikk vi følgende svar fra kommunen: «Vi ser på saken og har gjennomgått dokumentasjon av ledningene. Så fort gjennomgangen er klar og ledningene er klare for overtakelse vil vi sette i gang prosess sammen med Jacobsen».

**10 mars 2021 får vi følgende informasjon:**

Kommunen har nå vært i forhandlinger med Jacobsen-gruppen og er i ferd med å slutføre en avtale om drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegget ned Villenga. Denne avtalen sikrer at kommunen tar ansvar for hele ledningsnettets fra deres eiendommer frem til det kommunale ledningsnettets. Avtalen blir offentlig så fort den blir underskrevet og dere vil da få oversendt en kopi. Dette skal sikre at dere behandles likt som andre abonnenter i kommunen og at dere kan være trygge på vannforsyningen og håndteringen av avløpet deres.

FASADEPLATER UTVENDIG**Utbedringsarbeidene fortsetter i 2021**

Styrene har som kjent reklamert på fasadeplater som sprekker. Skanska mener at dårlig ventilasjon bak fasadeplatene er en vesentlig årsak til problemene som har oppstått. Deres plan for utbedring av skadene er å heve gesimsbeslagene på alle blokkene og å fjerne jord og beplantning ved sokkelen, slik at luft vil kunne strømme fritt opp bak platene og ut på toppen. Videre vil de bytte plater som er sprukket, feste plater som er løse, feste lekter som er løse og bytte lekter som har fått vridninger.

SØPPELPROBLEM

Vi har en utfordring med forsøpling på området særlig ved høytider og ujevne tømmedager.

I 2019 brukte vi nesten 100.000.- kroner for å flytte en avfallsbrønn (molokk) fra Midtskogen 8 til Midtskogen 1. Dette har hjulpet noe, men fortsatt er de to «gamle» molokkene overfylte mens den tredje er nesten tom. Hvorfor brukes ikke denne? Skjærer og andre udyr koser seg med matavfall og vi har per i dag ingen god løsning på problemet, men styrene vil diskutere behovet for kameraovervåking. Det finnes som regel også god plass i molokkene ved Midtskogen 8.

Vi tror vårt «anlegg» også benyttes av folk fra nærliggende boområder.

Ytterligere kostnader og arbeide i forbindelse med dette burde være unødvendig i og med at den totale dekningen av avfallsbrønner er god nok. Om beboerne har noen gode forslag til løsninger på problemet, mottar vi de med takk.

PS: Styret i garasje/driftssameiet vedtok den 8.2.2021 at området skal skiltes:
PRIVAT RENOVASJON FOR BEBOERE I MIDTSKOGEN 1-11

SYKKELAKSJON

Det ble gjennomført en vellykket aksjon for å bli kvitt kassable eller eierløse sykler fra Finstad Park i 2020. I alt ble 17 sykler kastet.

Det er behov for å gjenta aksjonen i 2021 da det fortsatt står mange sykler rundt omkring på feltet, og som er i en forfatning som gjør at de nok aldri kommer i bruk mer.



VIDEOOVERVÅKING

I februar-mars 2020 ble det installert 14 nye kameraer i inngangspartiene til bodene. Dette ble gjort for å sikre bodene bedre etter at det hadde vært flere innbrudd i dem.

Det er tidligere etablert videoovervåking av garasjeområdet og innkjøringen. Dette området er dekket av til sammen 17 kameraer.

En person fra hvert sameie er kurset i avlesning av videoopptak. Ønsker om gransking av videoene rettes til styrene i hvert boligsameie. Innsyn skal følge gjeldende lover og forskrifter.

LEVERANDØRAVTALER

FP1,2 og 3 har siden oppstarten gjort avtaler med en rekke leverandører når det gjelder tjenester som sameiene har behov for. Dette er gjort ut fra det enkelte sameies behov på innflytningstidspunktet.

Vi ønsker nå å gå gjennomgå avtalene med det formål i størst mulig grad å lage felles avtaler for alle 3 sameiene, både for å forenkle arbeidet for styrene samt også å spare inn kostnader der det er mulig. Vi er godt i gang med arbeidet, men er blitt noe forsinket i disse Koronatider.

GRENDEHUSET

Grendehuset har en egen bookingkalender på sameiets nettside. Her bookes det inn på dato, mail sendes via kalender til to av grendehusetvalgets medlemmer som sender ut godkjenning, detaljerte utleieregler, betalingsinformasjon og informasjon om nøkkelutlevering. Det utføres også etterkontroll av lokalene etter endt utleieperiode. Grendehusetvalget står også for innkjøp av artikler til lokalene.

Driften av Grendehuset har vært styrt av en komite´ på 4 personer fra FP1-3. Her har FP3 hatt 2 representanter, Hilde Sollien og Tonje Wilhelmsen.

Grendehuset har vært stengt for utleie store deler av året grunnet Covid-19. Det har vært noe sporadisk utleie til små grupper og ellers har det vært avholdt styremøter når dette har vært anbefalt. Det anbefales maks 30 middagsgjester grunnet kjøkkenkapasiteten.

LADEANLEGG FOR EL-BILER I GARSJEANLEGGET

Det vises til fjorårets redegjørelse for nytt ladeanlegg hvor det i begynnelsen av 2020 ble avsluttet med en intensjonsavtale om arbeidene med Minel Kreativ Elektro Ski AS. Oppstart og kontraktsinngåelse måtte avvendes mulig tidspunkt for søknad om tilskudd fra Viken fylkeskommune.

Søknad om tilskudd ble sendt Viken 27.03.20- Søknadsbeløp kr, 250 000,-
07.04.20 mottok vi «Tilsagn om støtte til infrastruktur» på kr. 250 000,- fra Viken Fylkeskommune.

Arbeidene kunne da starte opp og 25.04.20 avholdt vi oppstartmøte med Minel Kreativ Elektro Ski AS. Følgende fremdrift ble avtalt:

- *Infobrev til beboere sendes ut 25/4-20*
- *Oppstart arbeider mandag 4/5-20*
- *Frist for bestilling av ladestasjon i denne omgang – 25/5-20*
- *Ferdigstillelse ladeanlegg er foreløpig satt til 1/8-20*



Arbeidene har i grove trekk fulgt avtalt fremdriftsplan og det meste av arbeidet ble ferdigstilt før ferien. Restarbeidene ble avsluttet i august/september. Sluttavregning fra Minel fratrukket tilskudd fra Viken viser at vi har gjennomført installasjonen av infrastrukturen godt innenfor budsjett fra 2019 på 1 150 000,-. Overskudd på ca 70 000,- tilføres EK i garasjesameiet til bruk ved nødvendig oppgraderinger fremover

Det er pr 1. mars 2021 installert 103 stk ladestasjoner.

Som det er orientert om flere ganger bl.a. via Vibbo er det nå ikke lenger tillatt å lade bil på de stikkontaktene i garasjen. Det som står i oppstartmøte med Minel er:

- *Eksisterende ladekontakter blir ikke mulig å benytte til lading etter etablering av det nye ladeanlegget. Kontaktene blir stående og kan benyttes til mindre ting som f.eks. støvsuger. Et antall kontakter blir koblet sammen på en sikring, 16A.*

Til orientering er det mulig for den som vil å bestille ladestasjon for egen parkeringsplass. Pris pr. dd. er 22 000,- kr/stk.

Bestilling skal sendes styre og det er kun Minel Kreativ Elektro Ski som kan installere.

Det er pr i dag kun ladestasjoner fra Zaptec som kan benyttes på anlegget.

Strømforbruk blir avlest 2 ganger pr år av styret og sendes Obos for fakturering.

Økonomiutvalg

I 2020 ble det opprettet et felles økonomiutvalg bestående av en representant fra hvert av boligsameiene. Bakgrunnen var ønsket om et overordnet rådgivende organ for alle sameiene i Finstad Park. Økonomiutvalget representerer Garasjesameiet i budsjettmøter, de gir blant annet budsjettinnspill til de 3 boligsameiene, beregner felleskostnadene, kontrollerer Techem-avregningene (varmt-, kaldtvann- og varmeavregning) og fordelingsregnskapet mot alle brukerne, samt å holde oversikt over kostnadsfordeling mellom sameiene.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Kontakt med styret

Styret har ingen fast kontortid i eget lokale. Styret kan kontaktes pr. e-post til

Finstadpark3@styrommet.no

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.

**Vaktmester. Renhold av fellesarealer**

Sameiet har avtale med TBB Eiendomsdrift AS om vaktmestertjenester og Elite Service Partner AS om renhold av fellesarealer. Vaktmestertjenesten inspiserer sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig en gang per uke, og gir melding til styret om avvik registreres. Renhold utføres en gang pr. uke i oppganger.

Nøkler

Nøkler til oppgangen, leiligheten, postkasse og garasje/bod arealer (samme nøkkel!) skal bestilles hos styret. Ikke bestill nøkler hos «piratleverandører» da disse som oftest er av meget dårligere materialkvalitet!

Postkasseskilt

Skilt til postkasse skal bestilles hos styret. Kostnaden dekkes av sameiet. Oppsett av «post-it»-lapper o.l. vil bli fjernet.

Parkering

Hver seksjon disponerer sin egen faste plass i parkeringsanlegget i kjeller.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1264885. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte leilighet. 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.

NB! Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre jfr. vedtekter.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Røykvarslere er tilkoblet felles brannalarmanlegg og blir testet årlig.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 579 826,-.

Dette er kr 223 174,- lavere enn budsjettet og kan forklares med at innkreving av felleskostnader ble satt i kr 0,- for august samt at felleskostnadene ble redusert fra september.

Sameiets totale felleskostnader ble redusert i og med at ny årlig abonnementsavgift ble fakturert den enkelte sameier direkte.

Andre inntekter, se note 3 i regnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 537 238,-.

Dette er kr 233 314,- lavere enn budsjettet. Kommunale avgifter avviker positivt som skyldes at renovasjon og forbruk av vann- og avløp ble fakturert eierne direkte fra Nordre Follo kommune.

Drift -og vedlikehold avviker negativt med kr 203 400,- som i hovedsak skyldes at avregning fjernvarme som er relatert til garasjeanlegget, er fordelt og kostnadsført i boligselskapene.

Resultat

Årets resultat på kr 67 225,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 727 519,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nordre Foll kommune

Forbruk av vann- og avløp dekkes av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk, som avregnes sammen med energiuttaket til varme- og varmtvann. Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 16% fra 01.01.2021.

Abonnementsgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 6 494,40

- Abonnement vann kr 1 681,-
- Abonnement avløp kr 2 075,-
- Renovasjon kr 2 738,40

Som betales med et terminbeløp på kr 1 623,60 med forfall -. 20.03., 20.06., 20.09., og 20.12.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med høyere energikostnader enn forbruk i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 6 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park 3 Boligsameie.

Lån

Finstad Park 3 Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a
NIBOR	3 måneders NIBOR + 0,60%

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 2021.

Budsjettet er basert på følgende endring fra 01/1-2021:

- Felleskostnader ble redusert med 15%
- Tv/Bredbånd økte fra kr 391,- til kr 400,- pr. måned.
- Innkreving til garasjesameiet økte med 0,84%
- Ny post – Grendehus kr 0,30 pr. m2



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Finstad Park 3 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park 3 Boligsameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr 67.225. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

16 av 40

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

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

SIGNICAT



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

17 av 40

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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

SIGNICAT



FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 918 307 788, KUNDENR. 4907

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 566 482	2 695 764	2 803 000	2 363 000
Andre inntekter	3	13 344	-31 899	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 579 826	2 663 865	2 803 000	2 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 125	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-130 348	-126 675	-130 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-17 444	-28 438	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-783 400	-155 125	-580 000	-255 000
Forsikringer		-130 771	-123 389	-132 000	-137 000
Kommunale avgifter		0	-186 824	-206 000	0
Kostnader sameie		-570 447	-600 887	-549 552	-576 000
Energi	9	-33 990	-201 800	-250 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-417 822	-400 220	-420 000	-430 000
Andre driftskostnader	10	-224 441	-241 060	-248 000	-260 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 537 238	-2 300 743	-2 770 552	-2 177 500
DRIFTSRESULTAT		42 588	363 122	32 448	185 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 637	27 247	5 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 637	27 247	5 000	10 000
ÅRSRESULTAT		67 225	390 369	37 448	195 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		67 225	390 369		



FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 307 788, KUNDENR. 4907

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 296	57
Kundefordringer		201	0
Forskuddsbetalte kostnader		107 976	165 441
Andre kortsiktige fordringer	12	23 234	0
Energiavregning	13	0	128 683
Driftskonto OBOS-banken		300 177	531 257
Sparekonto OBOS-banken		250 239	776 662
Sparekonto OBOS-banken II		2 833 175	1 512 689
SUM OMLØPSMIDLER		3 519 298	3 114 789
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 519 298	3 114 789
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 727 519	2 660 293
SUM EGENKAPITAL		2 727 519	2 660 293
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 378	31 075
Leverandørgjeld		36 010	166 365
Energiavregning	13	450 532	0
Annen kortsiktig gjeld	14	268 860	257 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		791 779	454 496
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 519 298	3 114 789
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Ski, 11. mars 2021
Styret i Finstad Park 3 Boligsameie

Ottar Johansen/s/

Jon Gleditsch/s/

Øistein Olaf Pettersen/s/

Hilde Sollien/s/

Tonje Katrine Wilhelmsen/s/

NOTE: 1**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 604 220
Kabel-tv	412 896
Garasje	348 882
Driftssameiet	200 484
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 566 482

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

Finstad Park Garasjesameie, refusjon 2019	13 344
SUM ANDRE INNTEKTER	13 344

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 444
SUM KONSULENTHONORAR	-17 444

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 736
Drift/vedlikehold elektro	-60 526
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 093
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (397 000,- er FP3 sin andel av ladeanlegg)	-521 682
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-783 400

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 733
Andre fyringskostnader	15 742
SUM ENERGI / FYRING	-33 990

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-65 101
Renhold ved firmaer	-147 755
Kontor- og datarekvisita	-420
Trykksaker	-1 795
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 849
Porto	-3 369
Bankgebyr	-3 651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 441

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	357
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 063
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	217
SUM FINANSINNTEKTER	24 637

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finstad Park Boligsameie 1	4 640
Finstad Park Boligsameie 2	18 594
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 234

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-963 500
Techem	54 593
Fjernvarme	338 480
Vann	119 895
SUM ENERGIAVREGNING	-450 532

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



17

Finstad Park 3 Boligsameie

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Finstad Park Boligsameie 1	-11 734
Gebyrer	-70
Ski Kommune (for lite fakturert vannforbruk tidligere år)	-257 056
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-268 860



FINSTAD PARK GARASJESAMEIE ORG.NR. 919 262 729, KUNDENR. 4373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 739 972	1 344 022	1 739 000	1 762 000
Andre inntekter	3	1 348 436	587 983	720 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 088 408	1 932 005	2 459 000	1 912 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-4 625	-5 813	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-26 370	-32 125	-26 000	-27 000
Konsulenthonorar	5	-68 798	-41 860	-30 000	-150 000
Drift og vedlikehold	6	-1 806 305	-610 464	-1 510 000	-712 000
Forsikringer		-43 608	-40 326	-50 000	-50 000
Kostnader sameie		-59 691	-11 302	-68 000	-56 000
Energi/fyring		-244 950	-610 584	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-2 623	0	0
Andre driftskostnader	7	-244 861	-133 407	-295 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 499 207	-1 488 504	-2 334 000	-1 635 000
DRIFTSRESULTAT		589 201	443 501	125 000	277 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	452	141	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		452	141	0	0
ÅRSRESULTAT		589 653	443 642	125 000	277 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	217 041		
Til opptjent egenkapital		589 653	226 601		



FINSTAD PARK GARASJESAMEIE ORG.NR. 919 262 729, KUNDENR. 4373

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		300	-13 344
Kundefordringer		649	1 200
Forskuddsbetalte kostnader		5 246	2 863
Andre kortsiktige fordringer	9	58 030	0
Driftskonto OBOS-banken		191 563	238 089
Sparekonto OBOS-banken		690 366	0
SUM OMLØPSMIDLER		946 154	228 808
<hr/>			
SUM EIENDELER		946 154	228 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	10	879 724	226 601
SUM EGENKAPITAL		879 724	226 601
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		349	0
Leverandørgjeld		36 710	2 207
Annen kortsiktig gjeld	11	29 371	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 430	2 207
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		946 154	228 808
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 19. mars 2021
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Oddvard Hauge/s/

Peter Batta/s/

Stein Erik Dahl/s/

Øistein Olaf Pettersen/s/

Per Wiseth/s/

Ottar Johansen/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjesameiet	1 038 324
Driftssameiet	634 858
Grendehuset	66 790
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 739 972

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert infrastruktur elbil-lading	1 150 001
Innbetaling for skade	12 900
Utfakturert strømforbruk garasjer 2019	89 351
Utfakturert strømforbruk garasjer 1.halvår 2020	35 804
Utfakturert strømforbruk garasjer 2.halvår 2020	58 030
Leieinntekter Grendehuset	2 350
SUM ANDRE INNETEKTER	1 348 436

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-51 413
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 385
SUM KONSULENTHONORAR	-68 798

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 605
Drift/vedlikehold VVS	-27 713
Drift/vedlikehold elektro	-33 347
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 553
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-28 537
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 292
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 163 709
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 806 305

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 650
Skadedyrarbeid	-1 049
Driftsmateriell	-1 394
Lyspærer og sikringer	-16 364
Vaktmestertjenester	-118 856
Renhold ved firmaer	-8 400
Snørydding	-87 825
Trykksaker	-1 131
Andre kontorkostnader	-1 628
Porto	-1 092
Bank- og kortgebyr	-2 185
Velferdskostnader	-287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 861

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	262
SUM FINANSINNTEKTER	452

**NOTE: 9****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt utfakturert strømforbruk garasjer 2.halvår 2020 (fakturert i 2021)	58 030
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	58 030

NOTE: 10**OPPTJENT
EGENKAPITAL**

IB 2020	226 601
Årsresultat 2020	589 653
Opphør ekstern bankkonto DNB for utleie Grendehuset	63 470
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	879 724

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (strømkostnader desember 2020, og vedlikeholdsavtale)	-29 371
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 371



Sak 5

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det må utarbeides regler slik at det ikke blir "fritt fram" å installere varmepumper.

Forslag til vedtak

Varmepumpe skal følge retningslinjer gitt av styret

Vedlegg

1. Aircondition-regler (1) (1).pdf



Forslag til

***Retningslinjer for installering og bruk av air-conditionanlegg
(varmepumper)***

- A. Airconditionanlegget er underlagt Finstad Park Boligsameies vedtekter og ordensregler, spesielt nevnes husordensreglene :
Punkt. 3: Støy
Punkt 6: Fasade
Punkt 7: Terrasser og balkonger.

- B. Airconditionanlegget skal kun brukes som airconditionanlegg og ikke til oppvarming.

- C. Søknad om installering skal være godkjent av styret før montering.

- D. Søknaden skal inneholde forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe.

- E. Montering av varmepumpe skal utføres av installatør med de sertifiseringer som kreves i Norge. I etterkant av installasjonen skal ferdigattest sendes styret



Sak 6

Maksimere sameiets bankinnskudd på sparekonto

Forslag fremmet av: Sverre Bossum

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Uten å ha sett tall fra regnskapsåret 2019, og budsjett for 2020 foreslår forslagsstiller å maksimere sameiets bankinnskudd på sparekonto til 3 millioner kroner. Begrunnelsen for forslaget er at FP3 boligsameie med sine ca. 3 år er så ungt i alder at man på nåværende tidspunkt ikke burde ha behov for å avsette vesentlig kapital utover foreslått beløp for fremtidig vedlikehold.

Styrets innstilling

Det er ønskelig at FP3 har min 3.000.000 i egenkapital for å ivareta fremtidige utforutsette kostnader.

Når dette beløpet er nådd tilstrebes det å ha et budsjett i balanse slik at EK ikke økes ytterligere.

Forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak 1 fra beboer:

Forslagsstiller foreslår å maksimere sameiets bankinnskudd på sparekonto til 3 millioner kroner. Et eventuelt høyere beløp tilbakebetales sameierne gjennom reduserte felleskostnader i henhold til eierbrøk.

Forslag til vedtak 2

Forslag til vedtak 2 fra styret:

Det er ønskelig at FP3 har min 3.000.000 i egenkapital for å ivareta fremtidige utforutsette kostnader.

Når dette beløpet er nådd tilstrebes det å ha et budsjett i balanse slik at EK ikke økes ytterligere.



Sak 7

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslaget fremmes for å skape større fleksibilitet med henblikk på antall styremedlemmer.

Endre fra:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges fire (4) styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst tre (3) av styrets medlemmer er tilstede.

Endres til:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning: Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges 2-4 styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten er tilstede.

Forslag til vedtak

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning: Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges 2-4 styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten er tilstede.



Sak 8

Tillegg til husordensreglene - sykkelparkering

Forslag fremmet av: Sverre Bossum, Sissel Hanne Grimsrud og Jan Gregersen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi har sett at sykler har hopet seg opp foran oppgangene, at de står vinteren igjennom og at forsøk fra styret på fjerning har manglet håndhevingshjemmel i husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Sykler skal ikke henses utenfor sykkelstativene. Sykler skal ikke henses slik at de er i konflikt med snøbrøyting vinterstid. Sykler kan vinterstid settes på anviste plasser i garasjen eller i bodene.

Styret kan ved behov, og etter varsling til eier, fjerne sykler som fremstår som defekte, og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring.

I driftssameiet er det vedtatt at det hver vår vil bli gjennomført en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Sykler skal ikke henses utenfor sykkelstativene. Sykler skal ikke henses slik at de er i konflikt med snøbrøyting vinterstid. Sykler kan vinterstid settes på anviste plasser i garasjen eller i bodene.

Styret kan ved behov, og etter varsling til eier, fjerne sykler som fremstår som defekte, og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring.

I driftssameiet er det vedtatt at det hver vår vil bli gjennomført en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring.

Vedlegg

1. Sykler forslag til årsmøtet 2021 (2).pdf



Til styret i Boligsameiet Finstad Park 3.

Forslag til tillegg til husordensreglene vedrørende bruk av oppstillingsplasser for sykler utenfor blokkene – til årsmøtet 2021.

«Sykler skal stilles opp i sykkelstativene og ikke ligge på bakken. Sykler som tilhører beboere merkes med eiers navn og telefonnummer hvis de ikke er påsatt oblat fra godkjent sykkelregister.

Umerkede eller defekte sykler som ikke har vært i bruk over lengre tid – 2 måneder kan fjernes og kasseres av styret uten varsel til eier. Det samme gjelder sykler som ligger henslengt på sameiets område.

Alle leiligheter har sportsbod hvor sykler som ikke er i bruk kan oppbevares.

I vintersesongen (fra første snøfall til 1. april) skal kun sykkelstativene under tak benyttes av hensyn til snørydding. Styret kan uten ansvar for skade eller tap fjerne sykler fra øvrige sykkelstativer.»

Et tilsvarende forslag ble av Eva og Jan Gregersen fremmet for årsmøtet 2018 og falt med 5 stemmer mot styrets påstand om at det var for omfattende for styret å håndheve. I ettertid har vi sett at sykler har hopet seg opp foran oppgangene, at de står vinteren igjennom og at forsøk fra styret på fjerning har manglet håndhevingshjemmel i husordensreglene. Derfor fremmes forslaget på nytt og i en noe utvidet form.

Regler for parkering av sykler er rettslig sett ikke noe annerledes enn for parkering av biler på privat (sameiets) grunn hvor konsekvens av urettmessig parkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko og gebyrlegging. Så lenge dette er skiltet, er dette innenfor sfæren av privatrettslige regler overfor de som ikke bor på området. Beboere plikter å kjenne til og forholde seg etter husordensreglene og kan ikke gjøre krav på skilting.

For sykkelparkering er det tvilsomt om eiere av «fremmedsykler» bør informeres med oppslag, i det det vil gå 2 mnd før styret har hjemmel til aksjon. Men om styret vil være helt sikre mot erstatningskrav, foreslås evt følgende tekster på skilt som kan settes på eller over sykkelstativene:

Skilt på sykkelstativ under tak:

Sykler som hensettes og er ubrukt i over 2 mnd, kan fjernes og destrueres av styret.

Skilt på øvrige sykkelstativ:

Sykler som står ubrukt i over 2 mnd, eller som står ved dette stativet i sesongen for snøbrøyting, kan fjernes og destrueres av styret.

Med hilsen

Sverre Bossum, Jan Gregersen, Sissel Hanne Grimsrud – Midtskogen 2.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Hilde Sollien

Valg av 2 Styremedlemmer Velges for 2 år

Jon Gleditsch

Marthe Elise Styrkson

Valg av 2 Valgkomite` Velges for 1 år

Eva Indregård Gregersen

Thomas Michalsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



**4907 Finstad Park 3 Boligsameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Leder som ikke er på valg:

Navn: Ottar Johansen	Adresse: Midtskogen 1 b E-postadresse: ottarjohansen@outlook.com
----------------------	--

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Øistein Olaf Pettersen	Adresse: Midtskogen 1a E-postadresse: oisteinp@online.no
------------------------------	--

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hilde Sollien	Adresse: Midtskogen 1b E-postadresse: sollienhilde@gmail.com
---------------------	--

Gjenvelges for 1 år

Navn: Jon Gleditsch	Adresse: Midtskogen 11b E-postadresse: jon.gleditsch@gmail.com
---------------------	--

Gjenvelges for 2 år

Navn: Marthe Elise Styrkson	Adresse: Midtskogen 2 E-postadresse: m.styrkson@gmail.com
-----------------------------	---

Ny velges for 2 år.

C. Som valgkomité foreslås: Velges for 1 år

Navn: Eva Indregård Gregersen	Adresse: Midtskogen 2 E-postadresse: egregers@online.no
-------------------------------	---

Navn: Thomas Michalsen	Adresse: Midtskogen 1b E-postadresse: Thomas.Michalsen@dahl.no
------------------------	--

Dato 21 feb. 2021
I valgkomiteen for Finstad Park 3 Boligsameie
Hans Kristian Norli sign / Per Lillegård sign



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

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



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning 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 likviditetsbudsjett 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 generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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