



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 307 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 936 949	2 425 123
Sum inntekter		2 936 949	2 425 123
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		2 318 903	2 857 954
Sum kostnader		2 604 153	3 086 154
Driftsresultat		332 796	-661 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 205	57 404
Sum finansinntekter		99 205	57 404
Annen finanskostnad			209
Sum finanskostnader		0	209
Netto finans		99 205	57 195
Resultat før skattekostnad		432 001	-603 836
Årsresultat		432 001	-603 836
Totalresultat		432 001	-603 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 001	-603 836
Sum overføringer og disponeringer		432 001	-603 836



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		-375	201
Andre fordringer		133 644	381 536
Sum fordringer		133 269	381 737
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 041	2 958 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 041	2 958 435
Sum omløpsmidler		3 232 310	3 340 171
SUM EIENDELER		3 232 310	3 340 171

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 066 694	2 634 694
Sum opptjent egenkapital		3 066 694	2 634 694
Sum egenkapital		3 066 694	2 634 694
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		75 438	640 874
Annen kortsiktig gjeld		90 178	64 604
Sum kortsiktig gjeld		165 616	705 477
Sum gjeld		165 616	705 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 232 310	3 340 171



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 369442

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 307 788
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 918 307 788
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 936 949	2 425 123
Sum inntekter		2 936 949	2 425 123
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		2 318 903	2 857 954
Sum kostnader		2 604 153	3 086 154
Driftsresultat		332 796	-661 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 205	57 404
Sum finansinntekter		99 205	57 404
Annen finanskostnad			209
Sum finanskostnader		0	209
Netto finans		99 205	57 195
Resultat før skattekostnad		432 001	-603 836
Årsresultat		432 001	-603 836
Totalresultat		432 001	-603 836
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 001	-603 836
Sum overføringer og disponeringer		432 001	-603 836



Organisasjonsnr: 918 307 788
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		-375	201
Andre fordringer		133 644	381 536
Sum fordringer		133 269	381 737
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 041	2 958 435
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 099 041	2 958 435
Sum omløpsmidler		3 232 310	3 340 171
SUM EIENDELER		3 232 310	3 340 171
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 066 694	2 634 694
Sum opptjent egenkapital		3 066 694	2 634 694



Sum egenkapital	3 066 694	2 634 694
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	75 438	640 874
Annen kortsiktig gjeld	90 178	64 604
Sum kortsiktig gjeld	165 616	705 477
Sum gjeld	165 616	705 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 232 310	3 340 171



Organisasjonsnr: 918 307 788
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4907

Finstad Park 3 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Finstad Park 3 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A, Ski .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sammenslåing av boligsameiene på Finstad Park
8. Husordensregler forslag fra styret i FP3
9. Felling av trær , sør for utearealet ved Hus 2.
10. Utplassering av 240l beholder for Batterier, smått EE-avfall etc.
11. Forslag om at "Batteridrevne kjøretøy o.l. må ikke parkeres i trappeløp eller i rom ved heis i underetasjen."
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Finstad Park 3 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Mona Kvandahl fra OBOS. Protokollvitne foreslås og velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.



Sak 7

Sammenslåing av boligsameiene på Finstad Park

Forslag fremmet av:

Jon Gleditsch

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er kjent med at det har vært gjort enkelte sonderinger omkring å slå sammen boligsameiene på Finstad Park, uten at det har gitt resultater.

Det kan framstå som i overkant mye administrasjon med tre boligsameier og ett garasjesameie innenfor et såpass lite område som Finstad Park. Mange av de utfordringene vi har, berører flere av sameiene og krever felles løsning og genererer mye administrasjon.

En sammenslåing vil utløse noen kostnader, men på sikt vil det være kostnadsbesparende med ett sameie kontra tre med hvert sitt styre.

Vi i valgkomiteen har møtt betydelig motbør i arbeidet med å få på plass et nytt styre. På kort sikt er dette problemet løst ved at det sittende styre har sagt seg villig til å fortsette. Det skal vi sette stor pris på. Men ganske snart vil vi stå overfor samme tilbakevendende problemstilling; vi er nødt til å få inn nye krefter i styret. Det er flere i det sittende styre som har vært med lenger og har signalisert at de ønsker avløsning. Det er rimelig. Og på sikt er det helt nødvendig.

Et boligsameie er lovpålagt å ha et styre. Det er ikke noe vi kan velge bort. Når vi velger å bo i et boligsameie, må alle som er egnede, være villig til å ta en tårn i styret. Det skal ikke stikkes under en stol at det tidvis er en del å ta tak i. Men det er også et interessant arbeid. Det gir innsikt i det som rører seg i sameiet, og man kan være med å påvirke prioriteringer av hva som skal gjøres.

Hvis vi ikke klarer å finne egnede kandidater som er villige til å delta, risikerer vi å måtte kjøpe tjenesten eksternt, f.eks. en advokat eller lignende. Det vil bli svært kostbart og lite tilfredsstillende.

Med ett styre for hele Finstad Park burde det være større mulighet å finne de nødvendige styre-kandidatene.

Jeg foreslår derfor for årsmøte at styret får i oppdrag å intensivere arbeidet med sammenslåingen av boligsameiene og garasjesameiet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår derfor for årsmøte at styret får i oppdrag å intensivere arbeidet med sammenslåingen av boligsameiene og garasjesameiet.



Sak 8

Husordensregler forslag fra styret i FP3

Forslag fremmet av:

Ottar Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppdatering av husordensreglene, det med kursiv og uthevet er forslag til endringer

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes og distribueres

Vedlegg

2. Reviderte husordensregler.pdf

Sak 9

Felling av trær , sør for utearealet ved Hus 2.

Forslag fremmet av:

Victor Grimrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg/vi ønsker med dette å fremme forslag for sameiet om å innhente fellingstillatelse fra to grunneier for å fjerne enkelte store trær langs stien og gangveien ved Hus 2, mot Vestveien.

Kart utarbeidet av Nordre Follo kommune henviser til følgende Grunn og Bruksnummer:

137/1 Privat grunneier - området nedenfor plenen ved Hus 2.

Merket 6 trær med rødt bånd. Osp og bjørk.

Nordre Follo kommune har ikke anledning til å opplyse privatpersoner om eierforhold.

137/2 Statens vegvesen , avsatt til vei. Akershus Fylkeskommune har råderett over arealet. Området er avgrenset sør for gangveien.

Et tre merket med rødt bånd. Osp.

Bakgrunnen for forslaget er at lys-og solforholdene er blitt vesentlig redusert foran utearealet ved Hus 2.

Vi ønsker å arbeide videre med å innhente opplysninger og se på muligheter for å felt trær dette området.

Med hilsen



Sissel Grimsrud

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra forslagsstiller med forbehold om at forslagsstiller fortsetter arbeidet.

Forslag til vedtak

Tillatelse til å arbeide videre med å innhente og utarbeide plan for felling av trær ved Hus 2.

Sak 10

Utplassering av 240l beholder for Batterier, smått EE-avfall etc.

Forslag fremmet av:

Victor Grimsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at sameie bestiller beholder fra Follo Ren til batterier,EE-avfall . Dette gjør Follo Ren gratis, men stiller krav til at noen i styret blant annet melder i fra når denne skal tømmes. Mer info står på Follo Ren sine sider.

Mvh Victor Grimsrud

Styrets innstilling

Styret har allerede store utfordringer med eksisterende miljøstasjon og forsøpling. En slik beholder vil måtte oppbevares under tak og helst låst. Av erfaring vil slike beholdere benyttes til mye rart avfall som Tv'er o.l sier Follo Ren.

Styret vil derfor anbefale beboerne om å hente en mindre beholder selv på Gjenvinningsstasjonene som kan oppbevares i egen leilighet.

Forslag til vedtak 1

Ønsker at sameie bestiller en 240l beholder for batterier,smått EE-avfall etc.

Forslag til vedtak 2

Ønsker ingen utvidelse av eksisterende Miljøstasjon.



Sak 11

Forslag om at "Batteridrevne kjøretøy o.l. må ikke parkeres i trappeløp eller i rom ved heis i underetasjen."

Forslag fremmet av:

Jan Ole Gregersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Trappeløpene er eneste rømmingsvei fra leilighetene. (Balkongene er ikke definert som rømmingsvei, men innsatsvei for brannmannskaper). Brann eller røykutvikling vil kunne blokkere trappeløpet med giftige gasser og røyk som vil gjøre rømming på foreskrevet måte umulig. Leilighetens plass i garasjekjeller, egen bod eller leiligheten må brukes til slike kjøretøy.

Styrets innstilling

Husordensreglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Finstad park.

Styret har kun en gang godkjent parkering av et hc-kjøretøy i rom ved heis i underetasjen dette da "rullestolen" etter eiers uttalelse kunne bli utsatt for hærverk eller stjålet ved å være hensatt i garasjekjelleren når den ikke var i bruk.

Styret er av den oppfatning at det er ønskelig å ivareta den enkeltes beboers spesielle behov når dette ikke er til ulempe for andre. Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Styret mener derfor at en slik tilføyelse er nødvendig og at batteridrevne kjøretøy går under betegnelse rullator og lignende. Sykler (være seg manuelle, sparkesykler/elsykler) er det regulert for.

Forslag til vedtak 1

Husordensreglene gis en tilføyelse som følger:

Batteridrevne kjøretøy o.l. må ikke parkeres i trappeløp eller i rom ved heis i underetasjen.

1 ledd i punkt 5 gis en tilføyelse som som markert med /// ///:

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. ///Batteridrevne kjøretøy o.l. må ikke parkeres i trappeløp eller i rom ved heis i underetasjen. /// Sykler skal ikke plasseres i underetasjen ved heisen. Alle beboere plikter å kontakte styret for å anskaffe skilt til postkasse og dørtelefonlegg.

Forslag til vedtak 2

Styret er av den oppfatning at det er ønskelig å ivareta den enkeltes beboers spesielle behov når dette ikke er til ulempe for andre. Styret ønsker derfor ikke denne tilføyselsen til Husordensreglene.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTE 2024

STYRE

VALGPERIODE

LEDER OTTAR JOHANSEN GJENVALG 2024-2026

NESTLEDER THOMAS MICHELSEN GJENVALG 2024-2026

STYREMEDLEM/SEKRETÆR NARINE AVOYAN GJENVALG 2024-2026

STYREMEDLEM MARIUS OMARHAUG IKKE PÅ VALG 2023-2025

STYREMEDLEM PETER WILLIAM BRANDT IKKE PÅ VALG 2023-2025

VALGKOMITE

EVA GREGERSEN GJENVALG 2024-2025

SISSEL GRIMSRUD GJENVALG 2024-2025

JON GLEDITSCH GJENVALG 2024-2025

Sissel Grimsrud (sign) Eva Gregersen (sign) Jon Gleditsch (sign)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ottar Johansen

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Narine Avoyan
- Thomas Michelsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eva Gregersen
- Jon Gleditsch
- Sissel Grimsrud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Ottar Johansen	Midtskogen 1 B	2022-2024
Nestleder	Thomas Michalsen	Midtskogen 1 B	2022-2024
Styremedlem	Narine Avoyan	Midtskogen 1 A	2022-2024
Styremedlem	Peter William Brandt	Midtskogen 1 A	2023-2025
Styremedlem	Svein Marius S Omarhaug	Midtskogen 2	2023-2025

Valgkomiteen

Jon Gleditsch	Midtskogen 11 B	2023-2024
Eva Indregård Gregersen	Midtskogen 2	2023-2024
Sissel Hanne Grimsrud	Midtskogen 2	2023-2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post finstadpark3@styrommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Utvalg/komiteer

Se styrets arbeid og tilsvarende for Garasjesameiet.

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

Gårds- og bruksnummer:

137 782

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.





STYRETS ARBEID – ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE 2023

Styret har i løpet av siste periode avholdt 7 styremøter og en rekke fellesmøter med Finstad park boligsameie 1 og 2 samt deltatt på møter i Garasjesameiet samt i de enkelte utvalg.

Ottar Johansen (har vært styrets leder og nestleder i garasjesameiet, leder av avtaleutvalget og utomhus(grønt) utvalget. Ottar har også deltatt på fasadeutvalgets og økonomiutvalgets møter)

Thomas Michalsen (har vært nestleder i styret, styremedlem i garasjesameiet og leder av parkerings og el-bilutvalget)

Marius Omarhaug (har vært styremedlem, varamedlem til styret i garasjesameiet (fast møtende), medlem av avtaleutvalget og medlem av fasadeutvalget)

Narine Avoyan (har vært styremedlem, medlem av grendehusutvalget og medlem i økonomiutvalget)

Peter Brandt (har vært styremedlem, medlem av HMS-utvalget og medlem av kamerautvalget)

Når det gjelder rapport fra utvalgene så henvises det til årsrapporten fra garasjesameiet.

Styrehonorar i forbindelse med verv i garasjesameiet dekkes av hvert enkelt boligsameie.

Styret er avhengig av og takknemlig for innspill fra beboere, og har besvart en rekke henvendelser via e-post, Vibbo og telefon. Det har heldigvis vært få klager på husbråk/støy men noe ureglementert oppførsel i noen av oppgangene.





HMS

Vi har gjort en HMS-gjennomgang av samtlige fellesområder innendørs og utendørs. Området er fortsatt nytt, og det er lite å bemerke. Vi har avtale om årlig ettersyn og test av brannvarslingssystemet. Alle boliger og alle områder innendørs er fullsprinklet. Brannsikkerheten er god.

Vi har avtale om brøyting og strøing av gangveier. Vi har avtale om skadedyrkontroll.

Vårt HMS-ansvar gjelder ikke forhold i den enkelte leilighet. Dette er den enkelte beboers ansvar. Vi vil allikevel peke på noen områder som den enkelte bør sjekke med jevne mellomrom.

Sjekk brannslukningsapparatet. *Vend det fram og tilbake og hør at pulveret renner fram og tilbake i beholderen. Sørg for at alle i husstanden vet hvor brannslukningsapparatet befinner seg.*

Bytt filtrene i ventilasjonsanlegget. *For å sikre et godt ventilasjonsmiljø i leiligheten er det viktig at filtrene byttes minst en gang pr år.*

Rens sluket på badet. *Kloakkluft skyldes ofte sluk som ikke er gjort reint.*

Sørg for at det ikke hensettes gjenstander i trappegangene. *Trappegangene er våre viktigste fluktveier ved en evakuering.*

Ikke oppbevar propangass i bodene. *En lekkasje vil kunne forårsake en kraftig eksplosjon.*

Det finnes en hjertestarter i garasjen. *Gjør deg kjent med hvor den befinner seg.*

Den befinner seg sentralt i garasjeplanet, på venstre side av kjørebanelen, rett overfor inngangen til 9b. Den er plassert i en rund boks. Boksen åpnes ved å dreie lokket i pilens retning. Hjertestarteren er klar til bruk og kan tas med dit det er behov for den.

Foran på hjertestarteren er det et lokk. Straks lokket løftes, får man en talemelding som enkelt og lettfattelig forteller hvordan hjertestarteren skal brukes.

Takluker

Det har blitt observert personer på taket. Disse skal angivelig ha kommet seg opp dit via inspeksjonslukene dette kan få mulig fatale konsekvenser, så for å forebygge slik uønskede hendelser ble disse lukene låst igjen med hengelås og kjetting.





Brannvern

Det ble ikke utført noen øvelser på brann-tavlene i 2023, men vi tar sikte på å få gjennomført en slik øvelse i mai 2024

Lekeplasser

På møte i HMS-utvalget i juni ble det klart at det var et stort behov for å se over kvaliteten på lekeapparatene og lekeplassen generelt. Vi konkluderte med at det er behov for kontroll og utbedring av lekeplasser for sakkyndige. Det ble inngått avtale med Aktiv Areal for kontroll av lekeplasser, som ble utført i september/oktober måned. Utbedringene foretas kontinuerlig.

INFORMASJON FRA STYRET – VIBBO

Styret bruker Vibbo som informasjonskanal til seksjonseiere. Styret har fått med seg at Facebook gruppen Midtskogen i Ski blir brukt, det er fint at det finnes en slik gruppe, men styret besvarer kun henvendelser i **VIBBO**.

Styret anmoder alle om å følge med på Vibbo. Under «Min bolig» på kan både leietakere, eiere og pårørende legges inn. Man blir varslet på SMS via Vibbo ved alvorlige hendelser og da sier det seg selv at det er viktig å være registrert der. I 2023 ble det publisert 51 nyheter på Vibbo.

AVTALE OM ENERGISERVICE

Sameiet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Det innebærer måling og avlesning av energi- og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energi- og vannkostnader.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energi- og vannforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energi- og vannforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet eierne har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på fakturaene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan eierne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelig. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techempå: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Ved salg av bolig må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Dette finnes på <http://www.techem.no>, under punktet "info og service"

FASADEPLATENE - STATUS

Som alle er kjent med er vi godt i gang med en større reklamasjon på fasadeplatene våre mot SKANSKA. Vi har nå også fått hjelp juridisk via Advokatfirmaet Ness Lundin for juridiske spørsmål og hjelp så alt går rett for seg. Vi har også valgt å bruke SINTEF som en utenforstående part til hjelp for å få full dokumentasjon på at måten SKANSKA nå løser reklamasjonen er i henhold til norsk standard og er teknisk godkjent





SØPPEL – PROBLEMET

Vi har fortsatt problemer med at det henses ting på **utsiden av beholderne**, og at de legges poser på toppen av fulle beholdere. Det er som regel god kapasitet ved Midtskogen 8. og/eller i andre beholdere 1 meter unna.

Ved Midtskogen 1 finnes 3 beholdere for restavfall og 3 for papp og papir i tillegg til en glassbeholder. Vi må igjen og igjen innskjerpe at dette **ikke er en gjenvinningsstasjon**.

FELLESKOSTNADER

«Husleien» ble kun justert med påslaget fra leverandør av tv og internett per 1.7.2023. Styret ønsket å holde «husleien» i 2023 så stabil som mulig på grunn av innbetalingene på vannmålere gjennom året

Budsjettet for 2024 baseres på økte felleskostnader med 5,5%. En moderat økning i felleskostnadene må også regnes med i 2.halvår 2024.

I tillegg ble de andre postene på «husleien» også justert noe opp per 1.1.2024. Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

VAKTMESTERTJENESTER/RENHOLD

Sameiet har avtale med Facilitec AS om vaktmestertjenester og med Insider Facilitec Solutions AS om renhold av fellesarealer. Vaktmestertjenesten inspiserer sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig tre ganger per uke, og gir melding til styret om avvik. Renholds avtalen går ut på anbud i 2024.

Renhold utføres en gang per uke i oppganger.

SAMMENSLÅING AV BOLIGSAMEIENE OG GARASJESAMEIET

Se rapport under garasjesameiet

EL BIL LADING

Elaway er vår samarbeidspartner på ladning av el bil, ved feil på ladestasjon/anlegg skal den enkelte ta direkte kontakt med Elaway tlf. 915 90 500 eller kontakte de gjennom denne siden

<https://elaway.io/no/kundeservice>

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet innenfor rammene av Norsk Standard 3424

«Tilstandsanalyse for byggverk – innhold og gjennomføring

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 22 86 83 98, 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.

INNBRUDD

Det var gjentatte innbrudd i bodene høsten 2022 og også noen i 2023.

Styrene avholdt et møte med politiet i sakens anledning som anbefalte følgende:

- Ikke åpne dører for uvedkommende.
- Passe på at ytterdører lukkes ordentlig igjen etter en selv så ikke uvedkommende kommer inn.
- Sjekke egen bod 1 gang pr uke for å avdekke eventuelt innbrudd.
- Ta bilder av innholdet i boden og skrive ned rammenummer på sykler.

Styret minner også om:

- Viktigheten av å kunne dokumentere innholdet i bodene i tilfelle innbrudd - for å få tapte eiendeler erstattet av forsikringsselskapet.
- Det er montert kamera ulike steder i garasjen og i inngangene til bodene. Kun film fra siste 7 dager kan gjennomgås da opptak automatisk slettes etter 7 dager.

BRANNALARMER

Det forekommer fortsatt en del uønskede brannalarmer.

Styret minner om at det er utleiers ansvar å lære opp leietakere på brann-tavlen og at alle beboere plikter å holde seg oppdatert på branninstruksene som finnes på Vibbo.

Brannvesenet fakturerer kroner 5.000, - + mva ved en slik utrykning som blir viderefakturert eier av leiligheten.

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel 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





RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

KONTAKT MED STYRET

Styret kan kontaktes via Vibbo eller per e-post til finstadpark3@styrommet.no

FDV (Forvaltning-drift-vedlikehold)

FDV-dokumentasjon for den enkelte leiligheten finnes på internettsiden boligperm.no

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 91509000 eller besøke deres nettside.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2 936 949,- som er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 604 153,- som er tilnærmet lik budsjett, men et mindre negativt avvik.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 066 694,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nordre Follo 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 14,46% fra 01.01.2024.

Abonnementsgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 10 354,-

- Abonnement vann kr 2 901,-
- Abonnement avløp kr 4 580,-
- Renovasjon felles kr 2 873,-

Gebyret betales med et terminbeløp på kr 2 588,50,- med forfall 20.03, 20.06, 20.09 og 20.12.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park 3 Boligsameie.

Lån

Finstad Park 3 Boligsameie har ingen lån.

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 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2024:

- Felleskostnader økte med 5,5%
- TV/Bredbånd økte fra kr 510,- til kr 519,- pr. måned.
- Innkreving Driftssameiet økte med 20%
- Innkreving Grendehuset økte med 33,3%
- Innkreving Garasje økte med kr 50,- og kr 50,- for ekstra garasjeplass

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	18 av 52		Årsrapport.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

19 av 52

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 927 730	2 425 100	2 925 000	2 632 728
Andre inntekter	3	9 219	23	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 936 949	2 425 123	2 925 000	2 632 728
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-28 000	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 613	-9 125	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-143 490	-137 950	-145 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-27 883	-16 541	-40 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-491 439	-1 139 045	-495 000	-401 000
Forsikringer		-158 190	-147 027	-160 000	-174 000
Kostnader sameie		-578 964	-579 534	-580 000	-693 228
Energi/fyring	9	-155 034	-110 696	-120 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 662	-469 724	-490 000	-500 544
Andre driftskostnader	10	-259 628	-248 312	-251 000	-282 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 604 153	-3 086 154	-2 569 000	-2 779 522
DRIFTSRESULTAT		332 796	-661 031	356 000	-146 794
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 205	57 404	10 000	100 000
Finanskostnader		0	-209	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		99 205	57 195	10 000	100 000
ÅRSRESULTAT		432 001	-603 836	366 000	-46 794
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		432 001	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-603 836		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 762	1 239
Kundefordringer		-375	201
Forskuddsbetalte kostnader		128 632	197 632
Andre kortsiktige fordringer	12	2 250	0
Energiavregning	13	0	182 665
Driftskonto OBOS-banken		293 385	547 867
Sparekonto OBOS-banken		315 993	800 757
Sparekonto OBOS-banken II		2 489 663	1 609 811
SUM OMLØPSMIDLER		3 232 310	3 340 171
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 232 310	3 340 171
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 066 694	2 634 694
SUM EGENKAPITAL		3 066 694	2 634 694
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 461	60 868
Leverandørgjeld		75 438	640 874
Energiavregning	13	9 051	0
Annen kortsiktig gjeld	14	3 666	3 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 616	705 477
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 232 310	3 340 171
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 11. mars.2024
Styret i Finstad Park 3 Boligsameie

Ottar Johansen/s/

Narine Avoyan/s/

Peter William Brandt/s/

Svein Marius S Omarhaug/s/

Thomas Michalsen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 363 896
Kabel-TV	522 720
Energi og vann målere	462 150
Garasjeleie	354 540
Driftssameiet	200 424
Grendehuset	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 927 730

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Energi og vannmålere	2 250
Skadeutlegg	6 969
SUM ANDRE INNETEKTER	9 219



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 613.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 939
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 844
SUM KONSULENTHONORAR	-27 883

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 755
Drift/vedlikehold VVS	-85 279
Drift/vedlikehold elektro	-17 298
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-395
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 525
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-194 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-491 439

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 879
Andre fyringskostnader	-96 156
SUM ENERGI / FYRING	-155 034



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

Lyspærer/lysrør	-4 603
Vaktmestertjenester	-50 819
Renhold ved firmaer	-178 793
Andre fremmede tjenester	-12 812
Trykksaker	-3 539
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-731
Porto	-1 740
Bank- og kortgebyr	-3 602
Velferdskostnader	-1 408
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 628

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 040
SUM FINANSINTEKTER	99 205

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Energi og vannmålere	2 250
Viderefakturerte fakturaer	0
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 250

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 225 127
SUM INTEKTER	-1 225 127

KOSTNADER

Techem	60 500
Vann avgift	423 982
Fjernvarme	731 593
SUM KOSTNADER	1 216 075

SUM ENERGIAVREGNING**-9 052**

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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

IB AVR 21 (Jobber med å få takt i tidligere eier)	-3 666
Fakturaagebyr	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 666





4373 – FINSTAD PARK GARASJESAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A (FP2)
Nestleder	Ottar Johansen	Midtskogen 1 B (FP3)
Sekretær / Varamedlem	Anne-Sofie Sivle Pettersen	Midtskogen 9 B (FP2)
Styremedlem	Peter Batta	Midtskogen 5 A (FP1)
Styremedlem	Thomas Michalsen	Midtskogen 1 B (FP3)
Styremedlem	Kjell Åge Moslet	Midtskogen 3 B (FP2)
Styremedlem	Per Wiseth	Midtskogen 6 (FP1)
Varamedlem	Trond Haugen	Midtskogen 5 B (FP1)
Varamedlem	Svein Marius S Omarhaug	Midtskogen 2 (FP3)

Styret består av 2 styremedlemmer og 1 varamedlem fra hvert styre i boligsameiene. Posisjon som leder og nestleder roterer etter en fast ordning som er vedtektsfestet. For styreperioden 2024-2025 vil FP3 stille med leder og sekretær, mens FP1 vil stille med nestleder.

Kontaktinformasjon

Vibbo

Vibbo for Garasjesameiet er ikke tilgjengelig for beboerne, dette da styret har vurdert det som tilstrekkelig med Vibbo for boligsameiene, i tillegg til at det har en ekstra kostnad å konfigurere Garasjesameiet Vibbo for alle beboerne. Derfor legges heller saker som er av felles interesse fra Garasjesameiet ut på Vibbo i de enkelte boligsameiene.

Du kan finne informasjon om boligsameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Finstad Park Garasjesameie

Finstad Park Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919.262.729, og ligger i Nordre Follo kommune.

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg med parkeringsplasser, boder, tekniske rom og annet fellesareal i en egen fradelt eiendom beliggende under Finstad Park Boligsameie 1 til 3, heretter benevnt Boligsameiene. Eiendommen har gnr 137 bnr 769, i Nordre Follo kommune, heretter benevnt eiendommen.

Garasjesameiet er et ideelt sameie, hvor Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.



Sameierne er dels Boligsameiene som representerer seksjonseierne ordinære garasjeplasser og bodplasser, og dels seksjonseierne som disponerer tilleggsgarasjeplasser. I det følgende er de i fellesskap benevnt Sameierne.

Garasjesameiets virksomhet reguleres av «Lov om sameige av 18. juni 1965», med senere endringer og vedtektene for Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 144/921 (parkeringsandeler)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 72/921 (bodandeler)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 3/921 (andel for teknisk rom)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 913 691 776, utgjørende 8/921 (andel for tilleggsgarasjebodandeler)

Totalt 227/921

Finstad Park Boligsameie 2, org. nr. 915 413 722, utgjørende 208/921 (parkeringsandeler)
Finstad Park Boligsameie 2, org. nr. 915 413 722, utgjørende 104/921 (bodandeler)
Finstad Park Boligsameie 2, org. nr. 915 413 722, utgjørende 3/921 (andel for teknisk rom)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 915 413 722, utgjørende 7/921 (andel for tilleggsgarasjebodandeler) (inkl. bod D10 som er i bruk for ventilasjonsaggregat.)

Totalt 322/921

Finstad Park Boligsameie 3, org. nr. 918 307 788, utgjørende 176/921 (parkeringsandeler)
Finstad Park Boligsameie 3, org. nr. 918 307 788, utgjørende 88/921 (bodandeler)
Finstad Park Boligsameie 3, org. nr. 918 307 788, utgjørende 3/921 (andel for teknisk rom)
Finstad Park Boligsameie 1, org. nr. 918 307 788, utgjørende 3/921 (andel for tilleggsgarasjebodandeler)

Totalt 270/921

Til sammen 819/921

51 Tilleggsparkeringsandeler
hver utgjørende 2/921

Til sammen 102/921

Totalt

Til sammen 921/921

Tilleggsparkeringsandelene er fordelt slik:

Finstad Park Boligsameie 1:7
Finstad Park Boligsameie 2:23
Finstad Park Boligsameie 3:21
Til sammen 51



Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

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

Finstad Park Garasjesameie har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Finstad Park Garasjesameie har i styreperioden gjennomført 9 styremøter. De konstituerte seg på første styremøte 24. mai 2023, og nedsatte da 9 «fagutvalg» som skulle ivareta de største og viktigste sakene knyttet til garasjesameiets vedtekter, men også saker knyttet til boligsameiene der det har vært behov for koordinering på tvers av styrene.

Utvalgene har vært rådgivende organ til styrene i garasjesameiet og boligsameiene, som har hatt beslutningsmyndigheten. Utvalgene som ble nedsatt var:

- Fasadeutvalget
- Avtaleutvalget
- Økonomiutvalget
- Parkerings- og elbilutvalget
- HMS-utvalget
- Utenomhus (grønt)-utvalget
- Grendehusutvalget
- Kamerautvalget
- Fusjonsutvalget

FASADEUTVALGET

Fasadeutvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), Bjørn Helge Næss (FP2), Peter Batta (FP1), Per Wiseth (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Marius Omarhaug (FP3).

Utvalget har ivaretatt kontakten opp mot Skanska, og har fulgt fremdriften av reklamasjonsarbeidet på fasadene. Et resultat av oppfølgingen og samarbeidet, er at Skanska i 2022 utvidet garantitiden til 2027 for byggene i Finstad Park 1 og 2. Finstad Park 3 hadde allerede garantitid til 2027.

Utvalget melder inn aktuelle saker til Garasjestyret, der oppfølgingstiltak diskuteres og besluttes på vegne av de tre boligsameiene, som er de reelle partene i saken.

Under en felles befaring mellom Skanska, det byggetekniske firmaet Opak og Fasadeutvalget, ble det i mars 2023 oppdaget at skadene på fasadene var mer omfattende enn antatt. Skanska startet derfor i august et mer omfattende utbedringsarbeid. Siden dette er et reklamasjonsarbeid der kostnadene tilfaller byggherren Skanska, er det også Skanska som har ansvar for alle HMS- og byggetekniske forhold.

Fasadeutvalget har siden 2020 benyttet Opak for å sikre byggeteknisk ekspertise, og vi har siden september 2023 innhentet juridisk bistand fra advokatkontoret Ness Lundin for å sikre at våre juridiske rettigheter ivaretas.

Vårt forsikringselskap IF har vurdert at vi er i tvist med Skanska og de har derfor godtatt at vi tar i bruk vår advokatforsikring som dekker opptil 1 million kroner totalt per år. Noen kostnader vil dog falle på de tre boligsameiene.

Twisten består i at det er uenighet mellom Finstad Park/Opak og Skanska på hva rotårsaken til skadene er, og også at selve utbedringen som Skanska har iverksatt ikke er tilstrekkelig da skissert løsning som helhet ikke er testet og dokumentert.

Vi har her fulgt Ness Lundins anbefaling om å innhente også en byggeteknisk vurdering fra Sintef, slik at vi har bedre grunnlag for å vite hva en tilstrekkelig utbedringsløsning er.

Per nå venter vi på fagkyndig rapport fra Sintef.

AVTALEUTVALGET

Avtaleutvalget har bestått av leder Ottar Johansen (FP3), sekretær Kjell-Åge Moslet (FP2), Patricia Flakstad (FP2), Trond Birger Haugen (FP1) og Marius Omarhaug (FP3).

Hensikten med avtaleutvalget er å ha et overordnet rådgivende organ for alle vedlikeholdsavtaler gjeldende for Finstad Parks boligsameier og Garasjesameie.

Hovedoppgavene er å:

- Ajourholde en avtaleoversikt over alle gjeldende vedlikeholdsavtaler i Finstad Park.
- Revidere avtaleoversikten minimum 2 ganger per år for å vurdere om det er behov for nye avtaler eller revidere eksisterende avtaler.
 - Ved behov foreslå nye avtaler, eller foreslå revidering av eksisterende avtaler.
 - Forhandle frem avtaler der det anses nødvendig.
 - Sikre at alle nye avtaler er juridisk vurdert før signering.
- Gjøre alle vedlikeholdsavtalene tilgjengelige i garasjesameiets styrerom (mappestruktur og leverandørportal).

Status avtaler som er inngått i styreperioden 2023-2024 eller under behandling:

- **Lekeplasser**
Det er signert avtale mellom Aktiv Areal AS og Garasjesameiet for årlig kontroll av lekeplassene.
- **Autogate selvlukkende bommer**
Det er signert avtale mellom Euroskilt AS og Garasjesameiet om årlig service på våre to selvlukkende bommer (for å kunne kjøre inn/ut av Finstad Park).
- **EI-avtaler**
 - Det er inngått nye service og vedlikeholdsavtaler samt servicekontrakter for brannvarsling og nødløs anlegg mellom Minel Kreativ Elektro og Finstad Park boligsameier og Garasjesameie.
 - Avtale om utskifting til Led-lys i garasjen er inngått mellom Minel Kreativ Elektro og Garasjesameiet. Utskiftingsarbeidet ble påbegynt i januar 2024.
 - Utskifting av mast-armatur i uteområdet utsettes til 2025. (Ansvar: Garasjesameiet).
 - Utskifting til Led i oppganger gjøres etter hvert som lysstoffrør må byttes. (Ansvar hvert boligsameie).



- **Østlandske Parkering AS**

Det er inngått avtale om privat parkeringsregulering på Finstad Park gjesteparkering mellom Østlandske Parkeringsselskap AS og Garasjesameiet.

- **Rengjøringsavtaler**

Nye rengjøringsavtaler er signert med RA Renhold.

Matte-avtale er nå direkte med STIL, og det vil heretter bli byttet matter hver 14. dag om vinteren og hver måned sommerstid. Rengjøringsbyrået skal støvsuge mattene som en del av den ukentlige «vasken» av oppgangene.

- **ROMIS**

Bookingløsning av Grendehuset.

- **WISLAN**

Revidert avtale for vann- og avløpssystemet i garasjen.

- **TV-avtalen**

Bindingstiden for vår TV-avtale med Telenor går ut 30.06.2024. Arbeidet med å reforhandle dagens avtale, og innhente tilbud fra andre leverandører er påbegynt.

ØKONOMIUTVALGET

Økonomiutvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), Bjørn Helge Næss (FP2), Jan Rune Pilskog (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Narine Avoyan (FP3).

Utvalget er et rådgivende organ for alle sameiene (både boligsameier og Garasjesameiet). I tillegg representerer utvalget Garasjesameiet i regnskapsmøter og -dialoger med OBOS.

Arbeidet i Økonomiutvalget har i styreperioden bestått i å:

- Fortløpende holde oversikt over Garasjesameiets fakturaer og regnskap samt likviditet.
- Utarbeide forslag til budsjett 2024 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Beregne felleskostnadene for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Gi budsjettinnspill og anbefaling om felleskostnader til boligsameiene.
- Holde oversikt over kostnadsfordelingen mellom sameiene, og korrigere ved behov.
- Kontrollere Techem-avregningen for 2022 og kostnadsfordeling mellom sameiene.

PARKERING- OG ELBILUTVALGET

Utvalget har bestått av leder Thomas Michalsen (FP3), Jan Rune Pilskog (FP1) og Kjell-Åge Moslet (FP2).

Utvalget har i styreperioden arbeidet med følgende saker:

- Elaway, som har ansvaret for å drifte vårt elbil-ladeanlegg. De lanserte en ny app i desember som vi ser på som vellykket.
- Det er etablert 4 parkeringsplasser for MC-parkering i garasjen. Disse er utleid til 31.12.2024. Nye avtaler for bil-parkering i carport vil bli etablert for 2025-2026.
- Parkering i carport. Avtaler for leie i carport er etablert og alle 9 plasser er utleid i 2024. Nye avtaler må etableres for 2025-2026.
- Innført avtale med Østlandske Parkering om kontroll av beboeres bruk av gjesteparkering fra oktober 2023.
- Etablert 30 sykkelparkeringer i garasjen september 2023.
- Forhandlet frem kontrakt for nye LED-lys i garasjen, som blir montert i januar 2024.

HMS-UTVALGET

HMS-utvalget har bestått av leder Lars-Ingar Sivle Pettersen (FP2), Arne Breirem (FP1) og Peter William Brandt (FP3).

Finstad Park skal være et trygt sted å bo, og HMS-utvalget sitt hovedfokus er å avdekke eventuelle feil og mangler på fellesarealer (ute og inne) i Finstad Park. Det skal ikke bli skader på mennesker, dyr eller eiendom.

HMS-runde/vernerunder

Det ble gjennomført en HMS-runde/vernerunde 19. september 2023. Her ble fellesareal kontrollert visuelt. I den forbindelse ble det avdekket mindre avvik som ble rettet der og da. Det var i hovedsak snakk om lys som ikke fungerte og lysstoffrør og annet som lå i fellesområdene. Dette avfallet ble fjernet.

HMS-utvalget fulgte opp de nødvendige sjekklister for Finstad Park Garasjesameie for de områdene som tilfaller garasjesameiet som garasje, boder og uteområder. HMS-utvalget har gått igjennom alle oppganger, boder og uteområder som tilfaller de ulike sameiene. Medlemmene i HMS-utvalget fyller ut sjekklister for sitt respektive boligsameie.

HMS-utvalget har gjennom året kontaktet enkelte beboere i sameiene som har lagret propanflasker i kjellerbodene sine. Etter anbefaling fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal **ikke** gassflasker lagres i kjellerbodene: «Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft.»

Les mer på DSBs nettsider: <https://www.dsb.no/lover/farlige-stoffer/farlige-stoffer/informasjon/oppbevaring-av-farlig-stoff-i-bolig/>

HMS-relaterte vedlikeholdsavtaler

Finstad Park har avtaler med følgende firmaer for å fylle kravene til internkontroll:

- **Minel** – Ansvar for kontroll av det elektriske anlegget og brannalarmanlegg.
- **AktivAreal** – har ansvar for kontroll av lekeplasser én gang per år.
- **Norplay AS** og **Kompan Norge AS** reparerer lekeplassene.
- **Energima/Aktiv Ventilasjon** – har ansvar for kontroll og vedlikehold av felles ventilasjon (ikke ventilasjonsaggregater i leiligheter).
- **Elaway** – har ansvar for drift og kontroll av ladesystem i garasjen.

Reparasjon av lekeapparater

AktivAreal avdekket flere avvik på lekeapparatene i Finstad Park. Disse var av alvorlig til mindre alvorlig karakter. Rapporten ble levert til HMS-utvalget 12. september 2023. De lekeapparatene/-områdene som hadde alvorlige feil og mangler ble sperret av med sperrebånd og skilt om at apparatene må repareres.

Som følge av AktivAreal sin rapport ble det sendt forespørsel til flere tilbydere av lekeplasser for reparasjon. Valget falt på Norplay AS som har levert lekeapparater mellom Midtskogen 1 og 3, og Kompan Norge AS som har levert lekeapparater mellom Midtskogen 5 og 8. Prosessen med å få reparert lekeapparatene i Finstad Park har vært en tidkrevende prosess da flere av lekeapparatene er gått ut av produksjon, og fester og lignende må spesialbestilles. Avvikene i rapporten fra AktivAreal ble og blir lukket fortløpende.

Per 11. januar 2024 venter vi fortsatt på utbedring på noen av lekeapparatene.



Hjertestarter i garasjen

I Finstad Park er det plassert én hjertestarter på en rødmerket stolpe i midtre del av garasjen.

Hjertestarteren blir kontrollert hver sjette måned av leder i HMS-utvalget. Den er også registret i hjertestarterregisteret. Det offentlige hjertestarterregisteret driftes av helsemyndighetene og gjør hjertestartere tilgjengelig for 113-sentralene. Les mer på <https://www.113.no/hjertestarterregisteret/>

Hjertestarteren skal få nye deler i 2024, dette som del av å være oppdatert og å være registrert i hjertestarterregisteret.

UTOMHUS (GRØNT)-UTVALGET

Utomhus (grønt)-utvalget har bestått av leder Ottar Johansen (FP3), Lars Ingar Sivle Pettersen (FP2) og Peter Batta (FP1).

Utvalgets hovedoppgave er å følge opp grøntskjøtselavtalen med leverandør SL Stenlegging, og også ha den daglige kontakten med dem. Det skal være minst 3 årlige befaringer med leverandør hvor garsjestyrets styremedlemmer inviteres til å delta.

Kompost

I løpet av 2023 har det vært lagt ut 600m² med kompost i bed og hekker, dette da det er skrint med jord på hele området over garasjen. Det er derfor nødvendig å fylle på et lite lag med jord og gjødsel i bed og på grøntarealer årlig.

Gress rundt trær

Det er besluttet at gress rundt trær skal fjernes og erstattes med jord.

Uteplassene

Uteplassene (de hellelagte) er til dels svært stygge og må spyles, refuges og impregneres. Dette er en relativt stor kostnad, men uteplassen foran Grendehuset vil bli prioritert i 2024. Ved en slik totalbehandling vil en kun måtte vaske plassen de neste 5 årene.

Hekkene

Problemet med larver i hekkene er ikke løst, men situasjonen var noe bedre på høsten i 2023 enn tidligere. Vi har ingen tro på at sprøyting alene løser problemet for alltid.

SL Stenlegging sier at noen av hekkene bør beskjæres helt ned uansett for å fornyes, og det vil ta ca. 3 år før de er oppe i samme høyde som før. Dette vil selvfølgelig medføre noen ulemper for de som bor i 1. etasje. Det vil bli utarbeidet en plan for når og hvor arbeidene skal gjennomføres og informere berørte beboere.

Plenene

Det er fortsatt mye unødvendig gåing over plenene. Utvalget ber om at gangveiene benyttes i størst mulig grad for å spare plenene for unødvendig slitasje.

Lekeplassene

Utvalget har også oppsyn med lekeplassene og påser i samarbeide med HMS-utvalget at lekeapparatene er i skikkelig stand, og dekker behovet barn har til lekeapparater innenfor fornuftige økonomiske rammer.

GRENDEHUSUTVALGET

Grendehusutvalget har bestått av leder Anne-Sofie Sivle Pettersen (FP2), Per Wiseth (FP1) og Narine Avoyan (FP3).

Arbeidet har bestått av generell administrasjon av utleie til både beboere og leietakere, samt å holde kontakt med vaskebyrå i forbindelse med vask etter utleie.

Utvalget har gjort en rekke innkjøp til Grendehuset i 2023 for å møte leietakernes behov. Deriblant tv, lydanlegg, mikrobølgeovn med mer. Det er også blitt kjøpt inn en ny, rask oppvaskmaskin som skal være klar til bruk i mars.

Utvalget har justert pris for leie av Grendehuset som gjelder fra 01.01.2024.

KAMERAUTVALGET

Kamerautvalget har bestått av leder Anne-Sofie Sivle Pettersen (FP2), Trond Haugen (FP1) og Peter William Brandt (FP3).

Hensikten med Kamerautvalget er å sikre maksimal utnyttelse av kameraene i garasje og boder i Finstad Park.

Det ble utført noen endringer på kameraplasseringer i 2023 for å optimalisere synsvinkler på utsatte områder, men vi ser at det kan være behov for flere flyttinger/justeringer for en enda bedre optimalisering. Det er ikke per nå vurdert å installere flere kameraer, da dette er svært kostnadskrevende og vi ser at det i mange tilfeller er tilstrekkelig med det materialet vi kan overlevere til politi.

Utvalget har bistått med å finne videomateriale i forbindelse med politianmeldte forhold. Materialet har blitt overlevert til politiet i de tilfeller hvor det har vært nødvendig.

Utvalget følger Datatilsynets regelverk vedrørende kameraovervåking:

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/>

Opptak slettes automatisk etter 7 dager, så skal en ha utbytte av kamerafilmene må beboere melde inn anmodninger om kamerasøk innen disse 7 dagene.

FUSJONSUTVALGET

Fusjonsutvalget har bestått av leder Ottar Johansen (FP3), Petter Breirem (FP1) og Patricia Flakstad (FP2).

Hovedformålet med Fusjonsutvalget har vært å skulle utrede sammenslåing av FP1, FP2, FP3 og Garasjesameiet til ett sameie. Utredningen skulle omfatte praktiske fordeler og ulemper ved en sammenslåing, herunder en konkret analyse av de økonomiske, juridiske og administrative konsekvenser for det enkelte sameie og for den enkelte sameier.

Leder av utvalget var innledningsvis i kontakt med OBOS for å klargjøre forhold i forbindelse med sammenslåing av både Finstad Park boligsameier og Garasjesameiet.

OBOS skriver til oss i august 2023:

- *Garasjen er en egen eiendom (underjordisk volum) som eies i fellesskap av de tre sameiene og de seksjonseierne som eier ekstra garasjeplass. Det er da sameieloven og ikke eierseksjonsloven som gjelder.*
- *Ved tilsvarende sammenslåinger har kommunen anbefalt at garasjesameiene fortsatt eksisterer. Det vil ha liten praktisk betydning. Et garasjesameie er ikke regnskapspliktig, slik at håndteringen av garasjen kan være lik uavhengig av om det er en egen eiendom. Man endrer bare vedtektene i garasjesameiet til at driften, herunder økonomiske forhold, ivaretas av boligsameiet.*
- *Man kan ikke kreve oppløsning av sameiet etter reglene i sameieloven. Det betyr at det kreves tilslutning av alle 51 som eier mer enn en plass.*

Utvalget har hatt ett møte i styreperioden og det var enighet om å vurdere en ny utredning da den tidligere utredningen (2021) fra OBOS ga for svake holdepunkter. Ny utredning ble deretter vurdert i styrene i boligsameiene. Vedtakene var som følger:

- **FP1:** Styret i FP1 vedtok 31.10.2023 at sameiet ikke ønsker å fortsette arbeidet med fusjonering og at utvalget derfor burde legges ned. Styret har ikke kunnet identifisere klare fordeler med fusjonering av boligselskapene.
- **FP2:** Ønsker ny vurdering av sammenslåing uten at FPG er inkludert, og ønsker både utredning og at vedtekter for fremtidig sammenslåing tilpasses en sammenslåing ila dette styreåret.
- **FP3:** Boligsameiet ønsker å bruke kommende år på å tilpasse vedtektene for en fremtidig sammenslåing.

Videre fremdrift Fusjonsutvalget og sammenslåing ble deretter fremmet styret i Garasjesameiet som fattet følgende vedtak:

Arbeidet i utvalget fryses inntil et nytt garasjestyre er etablert. Et nytt garasjestyre vil eventuelt måtte fremme forslag ovenfor sameiene om en re-aktivering av Fusjonsutvalget.

ANDRE SAKER

Hyggekvelder i Grendehuset

Torill Johannessen og Else Torsteinsen, begge beboere i Finstad Park, har gjennomført månedlige hyggekvelder i Grendehuset for alle beboere i Finstad Park.

Hyggekveldene har blitt tatt meget godt imot, og deltakelsen har vært god. For en beskjeden egenandel serveres det kaffe og kaker, men også julemat på juletreffet og sommermat på sommerfesten. Her har alle beboere som vil anledning til å hygge seg et par timer med andre naboer og venner i koselig atmosfære i Grendehuset.

Styret i Garasjesameiet syns at dette er et meget positivt tiltak, og vil her sende en spesiell takk til både Torill Johannessen og Else Torsteinsen som frivillig gjennomfører disse hyggekveldene. Styret håper at hyggekveldene forblir en tradisjon.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av garasjesameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om garasjesameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 828 911,- som er kr 310 089,- lavere enn budsjettet.

Avviket kan forklares med at ladeinntekter ikke lenger er inntektsført under «Andre inntekter» som i 2023, men er inntektsført konto for energi for mer å synliggjøre de faktiske strømkostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 832 152,-. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at ladeinntekter på kr 277 458,- er inntektsført konto for energi. I tillegg budsjetterer vi med lett forhøyede kostnader for å unngå uønsket underbudsjettering. Vi prøver på denne måten å ta høyde for uforutsette kostnader.

Drift/vedlikehold VVS

Det har vært en ekstra stor kostnad på VVS, kr 100 348,- til å gjennomføre kontroll / service på sprinkler, varmeanlegg og brannskap/slanger, i tillegg til rens og service på pumpekummer.

Drift/vedlikehold uteområder

Styret har prioritert å utbedre uteområdene, og har påkostet kr 59 212 i kompost i bedene, kr 9 093,- i sprøyting mot grønne larver, og kr 19 294,- i utbedring av apparater på lekeplassene. Dette i tillegg til årlig fast kostnad på kr 377 148,- til SL Stenlegging for skjøtsel av grøntområdene.

Drift/vedlikehold Garasjeanlegg

De største utgiftene har vært 2 ganger vask/soping av garasjen, totalt kr 98 792,- og etablering/oppstart av Østlandske Parkeringselskap på kr 18 750,-.

Energi

Det er 111 ladekunder i garasjen. Det ble totalt brukt 169.632 kwh på elbilladning i 2023, dette fordelt på 6251 ladninger på til sammen 91272 timer. Dette gir et snitt på 27,13 kwh pr. ladning.

Totale energiutgifter til Volte AS er kr 469 030,-. Av disse er kr 234 340,- ladekostnader til Elaway. Ladeinntekter fra beboerne var kr 277 458,- (herav kr 15 000,- fra desember 2022 som ble inntektsført i januar 2023).

Differansen for 2023 var på kr 28 118,- i favør av Garasjesameiet, mens det i 2022 var et underskudd på kr 16 703,- i disfavør Garasjesameiet.

Elaway tilbakebetalte kr 7 221,- i mars 2023 for desember 2022.



Overskudd på ladeinntekt går til årlig periodisk kontroll og termofotografering av ladeanlegget i garasjen, noe som er pålagt å gjøres hvert år.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 693 971,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Driftsinntekter

På grunn av økte felleskostnader vil driftsinntektene til Garasjesameiet øke med totalt kr 355 000,- i 2024.

I tillegg estimeres en inntekt på kr 50 000,- for inntekt av utleie av Grendehuset og kr 42 000,- til utleie av MC-plasser og carport-plasser.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 620 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting til LED-lys i garasjen.

Styret har øremerket kr 90 000,- til vedlikehold av uteområdene og til rengjøring av flisene utenfor Grendehuset, samt ekstra vedlikehold av hekk og prydrær.

I tillegg er det avsatt kr 90 000,- til utskifting av foldeblad på garasjeporten, kr 100 000,- til service/vedlikehold av rør- og avløpssystemet samt sprinkleranlegget, kr 50 000,- til utskifting av sekker i avfallsstasjonene (molok'ene), og kr 50 000,- til ny varmeveksler i snøtineanlegget.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, og vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme høye nivå også i 2024.

Vi antar også at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

I kjølvannet av utskifting til LED-lys i garasjen, forventer vi redusert strømkostnad.

Totalt antas derfor energikostnadene å ligge litt under kostnadsnivået i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Garasjesameie.



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 2024.

Budsjettet er basert på 19,4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Dette for å dekke inn økte kostnader i garasjen, i grendehuset og i driftssameiet med følgende fordeling:

- Garasjen: Økningen skal dekke økte drifts- og vedlikeholdskostnader til alt av ventilasjons- og aggregatsystemer i garasjen, garasjeport, brannvarslingssystem, vann- og avløpssystem, sprinkleranlegg, samt garasjevask og utskifting til LED-lys i garasjen.
- Grendehuset: Økning skal dekke en pågående oppgradering og utvask av Grendehuset.
- Driftssameiet: Økningen skal dekke økte drifts- og vedlikeholdskostnader av uteområdene, herav gartnerarbeid, avfallsstasjonene, veibommer og lekeplasser. I tillegg også kostnader til snøbrøyting og sandstrøing på vinterstid og kosting på våren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Garasjesameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	38 av 52	Årsrapport.pdf	



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	39 av 52	Årsrapport.pdf	



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 772 236	1 755 406	1 769 000	2 124 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	350 000	0
Andre inntekter	3	56 675	492 623	20 000	92 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 828 911	2 248 029	2 139 000	2 216 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	10	-6 103	0	0	0
Revisjonshonorar	4	-5 875	-5 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-29 065	-27 945	-30 000	-30 000
Konsulenthonorar	5	-61 337	-54 365	-200 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-1 120 182	-1 336 231	-1 200 000	-1 827 000
Forsikringer		-53 118	-48 381	-60 000	-60 000
Kommunale avgifter	7	-6 490	-7 695	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-77 137	-69 121	-60 000	-85 000
Energi	8	-191 572	-645 274	-600 000	-175 000
Andre driftskostnader	9	-281 273	-234 998	-304 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 832 152	-2 429 385	-2 469 000	-2 452 000
DRIFTSRESULTAT		-3 241	-181 356	-330 000	-236 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 545	7 137	0	0
Finanskostnader		0	-23	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 545	7 114	0	0
ÅRSRESULTAT		16 305	-174 242	-330 000	-236 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-174 242		
Til opptjent egenkapital		16 305	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	24 412	0
SUM ANLEGGSMIDLER		24 412	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	235
Kundefordringer		0	3 515
Forskuddsbetalte kostnader		6 808	6 484
Andre kortsiktige fordringer	12	75 902	0
Driftskonto OBOS-banken		75 798	180 664
Sparekonto OBOS-banken		665 991	658 199
SUM OMLØPSMIDLER		824 533	849 097
SUM EIENDELER		848 945	849 097
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		718 382	702 078
SUM EGENKAPITAL		718 382	702 078
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 200	310
Leverandørgjeld		129 362	146 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 562	147 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		848 945	849 097
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 14.02.2024
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Patricia Benedicte Flakstad/s/

Peter Batta/s/

Thomas Michalsen/s/

Kjell Åge Moslet/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**

Garasje	1 073 840
Driftssameiet	624 444
Grendehuset	74 952
Felleskostnader	9 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 782 436

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-10 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 772 236

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

Nettinnbetalinger (leieinntekter Grendehuset)	3 000
Leieinntekter Grendehuset	53 675
SUM ANDRE INNTEKTER	56 675

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS, kostnad redusert med refusjonen fra If innbetalt i 2024	-18 975
OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-22 802
SINTEF AS, vurdering av skade fasadeplater	-19 560
SUM KONSULENTHONORAR	-61 337

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 293
Drift/vedlikehold VVS	-159 285
Drift/vedlikehold elektro	-31 933
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-525 910
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-54 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 337
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 203
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 522
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 120 182

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-6 490
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 490

NOTE: 8**ENERGI**

Elektrisk energi (Volte AS)	-469 030
Ladeinntekter (Elaway AS)	277 458
SUM ENERGI	-191 572



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid	-6 484
Lyspærer og sikringer	-4 780
Vaktmestertjenester	-106 232
Renhold ved firmaer	-33 150
Snørydding	-109 850
Kontor- og datarekvisita	-3 302
Trykksaker	-1 521
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 283
Porto	-1 785
Bank- og kortgebyr	-2 196
Velferdskostnader	-4 690
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-281 273

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 450
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 792
Andre renteinntekter	303
SUM FINANSINNEKTER	19 545

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Oppvaskmaskin		
Tilgang 2023	30 514	
Avskrevet i år	-6 103	
		24 412
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 412

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-6 103

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt refusjon fra If for fakturaer fra OPAK AS, innbetalt i 2024	75 902
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	75 902



Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2023 FINSTAD PARK GARASJESAMEIE

	DR4373		GR4373		GA4373		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER:								
INNKR. FELLESKOSTN.	633 644	624 444	74 952	74 952	1 063 640	1 069 440	1 772 236	1 768 836
LADEPUNKT	0	0	0	0	0	350 000	0	350 000
ANDRE INNTEKTER	0	0	56 675	20 000	0	0	56 675	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	633 644	624 444	131 627	94 952	1 063 640	1 419 440	1 828 911	2 138 836
DRIFTSKOSTNADER:								
AVSKRIVNINGER	0	0	-6 103	0	0	0	-6 103	0
REVISJONSHONORAR	0	0	0	0	-5 875	-5 000	-5 875	-5 000
FØRERHONORAR	0	0	0	0	-29 065	-30 000	-29 065	-30 000
KONSULENTHONORAR	-38 535	0	-267	0	-22 534	-200 000	-61 337	-200 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-605 943	-485 000	-54 200	0	-460 039	-715 000	-1 120 182	-1 200 000
FORSIKRINGER	0	0	0	0	-53 118	-60 000	-53 118	-60 000
KOMMUNALE AVGIFTER	0	0	-6 490	-10 000	0	0	-6 490	-10 000
KOSTNADER SAMEIE	0	0	-77 137	-60 000	0	0	-77 137	-60 000
ENERGI / FYRING	0	0	0	0	-191 572	-600 000	-191 572	-600 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 615	-125 000	-33 150	-47 000	-134 508	-132 000	-281 273	-304 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-758 094	-610 000	-177 347	-117 000	-896 711	-1 742 000	-1 832 152	-2 469 000
DRIFTSRESULTAT:	-124 450	14 444	-45 720	-22 048	166 929	-322 560	-3 241	-330 164
FINANSINNEKT/KOSTNAD								
FINANSINNTEKTER	0	0	0	0	19 545	0	19 545	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.	0	0	0	0	19 545	0	19 545	0
RESULTAT	-124 450	14 444	-45 720	-22 048	186 474	-322 560	16 305	-330 164



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrets arbeid

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.

I tillegg har styret vedtatt veileder for gjennomføring av styremøter i Garasjesameiet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 1578188. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



Classified

FINSTAD PARK 3 Boligsameie

ORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 11.05.2015

Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2017

Endret på ordinært årsmøte 10.04.2019

Endret på ordinært årsmøte 2024

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Ordensreglene gjelder hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som et minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Finstad Park. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet og styret gir.

3. STØY

Det skal være stille i perioden kl. 23:00-07:00. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdag og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndag og helligdager.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltidføres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelnedkastet og ikke i søppelkasser på fellesarealene. Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler skal ikke settes i inngangspartiet, trappeoppgangene eller **i underetasjen ved heisen.**

Barnevogner og rullator kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dørtelefonanlegg. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling blir lagt ut på sameiets hjemmeside og inntatt i husordensreglene som vedlegg. **Se Vibbo.**

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.



Classified

Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet, og bare etter enighet med alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret eller ved behov for å klage på renhold og lignende, bes styret varslet med lapp i styrets postkasse eller på e-post: finstadpark3@styrerrommet.no

6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se vedlegg til husordensreglene. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk eller annet materiale.

Innsynsskjerming på balkong eller terrassen kan oppnås ved beplantning.

«Frosting» av fasadeglass på balkonger tillates under forutsetning av at fargenyansen (grå) er tilsvarende som monterte sideskjermer på balkongene. Andre farger tillates ikke. Boring i fasadeplater må unngås da disse kan ødelegges ved ukyndig behandling.

7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger.

Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. **Flagg eller lignende som henger utenfor egen balkong eller terrasse kan tillates etter nærmere regler gitt i vedlegg til ordensreglene.**

Vennligst ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen.

Risting av tekstiler henvises til egnet område utomhus.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også "engangsgriller") tillates ikke p.g.a. brannfare.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås.

Sykler, skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/ terrasser. Synlig tørking av tøy på balkonger/terrasser over gelenderhøyde bør unngås.

Ved røyking på balkongene, vis hensyn til naboer.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der. Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.

10. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Pizzaesker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Bruk innsamlingsklokker til glass og metall.



Classified

Avfall, flasker og andre gjenstander skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

11. PLENER

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene. Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

12. SYKKELPARKERING

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 og merkede 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 bort kjøring.

13. OPPSKYTING AV RAKETTER

Oppskyting av raketter på sameienes fellesarealer, plen og egne balkonger er forbudt. Ved overtramp vil dette anmeldes.

14. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

Styret forholder seg kun til skriftlige, signerte klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/ eller vedtektene.

15. ENDRING AV ORDENSREGLER

Det er kun sameiermøtet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse.

Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Se §11 i sameiets vedtekter.



Classified

Vedlegg til husordensregler, pkt. 6 fasade

Markiser er levert av Scandic og er av typen «Swingline terrassemarkiser»

Fargen på duk er 314398 mørk grå og metall farge er RA 9007 og kan bestilles hos Scandic Markiser AS. Vedrørende utforming av markiser/solskjerming se husordensregler pkt 6.

Vedlegg til husordensregler, pkt. 7 terrasse og balkonger

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger. Dette gjelder både type av flaggholder og plassering på balkongrekkverket. Flaggholder skal for hver vertikal balkongrekke monteres i samme loddrette linje. Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og mot overkant av terrasseskillene. Det forutsettes at kun nasjonale flagg benyttes, og at generelle flaggregler følges.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 4907 Selskapsnavn: Finstad Park 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.