



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 691 776
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 232 900	2 174 056
Sum inntekter		2 232 900	2 174 056
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	251 020
Annen driftskostnad		2 642 354	1 867 845
Sum kostnader		2 870 554	2 118 865
Driftsresultat		-637 654	55 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 485	27 974
Sum finansinntekter		46 485	27 974
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		46 485	27 974
Ordinært resultat før skattekostnad		-591 169	83 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		-591 169	83 165
Årsresultat		-591 169	83 165
Totalresultat		-591 169	83 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-591 169	83 165
Sum overføringer og disponeringer		-591 169	83 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		346 671	610 185
Sum fordringer		346 671	610 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 777 832	2 681 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 777 832	2 681 183
Sum omløpsmidler		3 124 503	3 291 439
SUM EIENDELER		3 124 503	3 291 439

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 510 895	3 102 065
Sum opptjent egenkapital		2 510 895	3 102 065
Sum egenkapital		2 510 895	3 102 065
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		583 908	6 610
Annen kortsiktig gjeld		29 700	182 764
Sum kortsiktig gjeld		613 608	189 374
Sum gjeld		613 608	189 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 124 503	3 291 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415740

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 691 776
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 232 900	2 174 056
Sum inntekter		2 232 900	2 174 056
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	251 020
Annen driftskostnad		2 642 354	1 867 845
Sum kostnader		2 870 554	2 118 865
Driftsresultat		-637 654	55 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 485	27 974
Sum finansinntekter		46 485	27 974
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		46 485	27 974
Ordinært resultat før skattekostnad		-591 169	83 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		-591 169	83 165
Årsresultat		-591 169	83 165
Totalresultat		-591 169	83 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-591 169	83 165
Sum overføringer og disponeringer		-591 169	83 165



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		346 671	610 185
Sum fordringer		346 671	610 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 777 832	2 681 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 777 832	2 681 183
Sum omløpsmidler		3 124 503	3 291 439
SUM EIENDELER		3 124 503	3 291 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 510 895	3 102 065
Sum opptjent egenkapital		2 510 895	3 102 065



Sum egenkapital	2 510 895	3 102 065
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	583 908	6 610
Annen kortsiktig gjeld	29 700	182 764
Sum kortsiktig gjeld	613 608	189 374
Sum gjeld	613 608	189 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 124 503	3 291 439



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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 2023

Finstad Park Boligsameie 1

17. april 2023

Selskapsnummer: 4371





Velkommen til årsmøte i Finstad Park Boligsameie 1

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:

17. april 2023 kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A. .

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Budsjett for 2023
4. Fastsettelse av honorarer
5. Mere HC-plasser
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Finstad Park Boligsameie 1



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd, dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Finstad Park 1 Sameie.pdf

Sak 3

Budsjett for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjettet for 2023 er vist i siste kolonne av Resultatregnskap i Årsregnskap for 2022.



Forslag til vedtak

Budsjett for 2023 foreslås godkjent.

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I budsjettet er det foreslått kr 240.000 i godtgjørelse til styret. Fordeling av godtgjørelsen foretas internt i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-.

Sak 5

Mere HC-plasser

Forslag fremmet av:

Edel Synøve Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«Tilrettelegging av dørterskler i kjeller regionen. Hva med å tilrettelegge så det er lettere for folk i rullestol kommer lettere over dørtersklene.

Dette gjelder dem som må bruke rullator også. Dem må løfte rullatoren over.

Dette gjelder inn og ut av kjellerbod, til garasjen og til heisen.

Forslag til vedtak:

«Mere HC vennlige blokker.»

Styrets innstilling

«Styret legger til grunn at boligmassen i Finstad Park er bygget med universell utforming og dermed tilfredsstillende de lovmessige krav til innendørs ferdsel med rullestol og rullator. Styret har også forhørt seg med dullestolbruker i Finstad Park Boligsameie 1 som mener at forholdene for HC-avhengige er tilfredsstillende. Det har under dette arbeidet med



saken blitt foreslått å ta kontakt med Hjelpemiddelsentralen i Nordre Follo kommune og søke ytterligere råd der.

Styret har kontaktet Hjelpemiddelsentralen og fått råd om å anskaffe terskeleliminatorer som kan gjøre det enklere å passere ulike dørterskler. Boligsameiet har ikke budsjettert med innkjøp av terskeleliminatorer i 2023.

For å imøtekomme forslagsstilleren vil styret, som et forsøksprosjekt, kjøpe 2 terskeleliminatorer og utplassere disse ved egnede terskler i løpet av 2023. Styret vil på denne måten teste bruken av dem og vurdere om nytten av disse motsvarer kostnadene. Dersom det blir konkludert med at terskeleliminatorer er et verdifullt hjelpemiddel for HC-brukere vil det kunne bli budsjettert med anskaffelse av flere slike i budsjettet for 2024.

Styret håper at dette vedtaket tilfredsstiller ønskene til forslagsstilleren.»

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til styrets innstilling.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende verv er på valg:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 medlemmer til valgkomite` for 1 år - **Det lyktes ikke valgkomite`n å finne to kandidater til valgkomite. Forhåpentligvis er det noen som melder seg på årsmøtet.**

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Leder: Peter Batta

Styremedlem: Jan Rune Pilskog

Styremedlem: Per Wiseth

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Arne Petter Harald Breirem
- Trond Birger Haugen





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Peter Batta	Midtskogen 5 A	2022-2024
Styremedlem	Kari Elisabeth Breirem	Midtskogen 5 B	2021-2023
Styremedlem	Aurora Braute Hopen	Midtskogen 6	2021-2023
Nestleder og sekretær	Jan Rune Pilskog	Midtskogen 8 A	2022-2024
Styremedlem	Per Wiseth	Midtskogen 6	2022-2024

Styret har konstituert seg selv med valg av nestleder og sekretær.

Valgkomiteen

Beth Helén Vilbo	Midtskogen 8 A	2022-2023
Arnhild Haddal Fossum	Midtskogen 8 A	2022-2023

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 1

Sameiet består av 73 seksjoner; 72 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (grendehuset). Finstad Park Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913691776, og ligger i Nordre Follo kommune med følgende adresse:

Midtskogen 5 A og B
Midtskogen 6
Midtskogen 8 A og B

Gårds- og bruksnummer:

137 768

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

Det er registrert 4 eierskifter i sameiet i 2022.

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen ansatte.



Eiendomsforhold, organisering og samarbeid i Finstad Park

Finstad Park består av boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3 og fellessameiene Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus. Alle sameiene er etablert med egne vedtekter. Organisasjonsmessig er Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus underlagt Finstad Park Garasjesameie, som er registrert i Brønnøysundregistrene med org. Nr. 919 262 729. Styrene i fellessameiene er bemannet med 2 styremedlemmer og 1 varamedlem fra hvert av boligsameiene. Saker av felles interesse for boligsameiene behandles av styrene i fellessameiene og en rekke faste utvalg. Årsrapporten for Finstad Park Garasjesameie er vedlagt årsrapporten for Finstad Park Boligsameie 1 for å informere eierne om arbeidet som gjøres i fellessameiene. Årsrapporten inneholder regnskapet for 2022, budsjettet for 2023 samt styrets beretning, hvor arbeidet i de faste utvalgene og andre fellessaker er beskrevet.

Følgende faste utvalg har vært i arbeid i 2022:

- Fasadeutvalget
- Avtaleutvalget
- HMS-utvalget
- Utomhus-utvalget
- Økonomiutvalget
- Parkerings- og elbilutvalget
- Grendehusutvalget
- Overvåkingsutvalget
- Fusjonsutvalget

Andre fellessaker som har vært behandlet:

- Kommunal overtakelse av vei, vann og avløp
- Utskifting av vann- og energimålere
- Sykkelaksjonen

NB! Styremedlemmene i Finstad Park Boligsameie 1 har vært medlemmer i alle faste utvalg og delaktige i behandlingen av fellessakene.

STYRETS ARBEID. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

I tillegg til arbeidet i de faste utvalgene og behandlingen av fellessakene har styret behandlet følgende saker i Finstad Park Boligsameie 1:

Sammenslåing av boligsameiene og Garasjesameiet

Styrene i Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3, samt styret i Garasjesameiet har høsten 2021 og i løpet av 2022 diskutert ønsker og konsekvenser av en sammenslåing av de fire sameiene. I diskusjonene har man også lagt til grunn utredningen fra OBOS Boligforvaltning v/ Aamot om mulige konsekvenser ved en slik fusjon.

Etter grundige diskusjoner og vurderinger endte prosessen med den konklusjonen at det fremdeles foreligger en rekke ubesvarte spørsmål og uklare konsekvenser av en sammenslåing av sameiene. Da en eventuell fusjon må avgjøres ved flertallsvedtak i alle de 3 boligsameiene og i Garasjesameiet er det viktig at seksjonseierne får gode og overbevisende svar på alle spørsmål som de kan stille på årsmøtene. Konsekvensvurderingene må også vise at det er fordeler å oppnå ved sammenslåing, både for den enkeltes felleskostnader og for effektiviteten med driften av sameiene.

Prosesen så langt har ført til at styrene har nedsatt et felles utvalg bestående av en styrerepresentant fra hvert av sameie som fremover i 2023 skal utrede alle sider av en fusjon. Når denne utredningen foreligger og viser at det er overvældende fordeler ved en sammenslåing vil det kunne innkalles til en ekstraordinær generalforsamling i de 3 boligsameie for å få en endelig avgjørelse der. Det må være klart flertall for fusjon i alle de 3 boligsameiene for at en fusjon kan vedtas. Forhåpentligvis kan spørsmålet om en slik fusjon tidligst behandles høsten 2023.

Bytte av vann- og energimålere

I hver leilighet finnes 1 varmtvannsmåler, 1 kaldtvannsmåler og 1 energimåler (for fjernvarme). Hensikten med målerne er å registrere korrekt forbruk av vann og energi i den enkelte leilighet for derved å kunne fordele de totale kostnadene på rettferdig måte. I mai 2022 viste det seg at ca. 50 målere i FP1 hadde sluttet å virke og at et stort antall målere i alle tre boligsameier registrerte for lavt forbruk.

Undersøkelser påviste at det var smuss og partikler i vann- og fjernvarmesystemene som var årsaken til at målerne ikke fungerte som de skulle. Et spesialistfirma fant mangler i både anlegg og vedlikehold, og deres anbefalte tiltak ble av gjennomført av Garasjesameiet i sommer/høst.

Vann- og energimålerne montert i 2013/2014 var garantert for 5 år og hadde en forventet levetid på 10 år. At målerne begynte å svikte etter 8-9 år tilskrives smuss og partikler i vann- og fjernvarmeanleggene, som beskrevet over. Årsakene til disse problemene er nå brakt i orden.

Sammen med styrene i de andre boligsameiene og i Garasjesameiet vedtok styret i FP1 i høst å skifte ut samtlige vann- og energimålere. Leverandøren Techem har gitt 10 års garanti for målerne. Arbeidet med å skifte ut målerne ble utført i desember 2023. Det gjenstår å skifte noen få målere i januar 2023 på grunn av at det ikke var tilkomst til noen leiligheter i desember.

Innbrudd og tjuveri, bråk og hærverk

I løpet av våren 2022 ble det registrert en rekke uønskede hendelser i boder og bodområder i underetasjen i Finstad Park. Våre mange overvåkingskameraer avdekket raskt hvem som var involvert. Boligsameiene sendte ut melding på VIBBO og ga råd til seksjonseierne om hva de måtte gjøre for å forebygge nye innbrudd og at de måtte anmelde innbrudd i sine boder til Politiet og samtidig melde fra til styret.

Det ble ganske fort klart at en beboer i en av de kommunale boligene i Finstad Park 1 var involvert og høyst sannsynlig lånte bort sin nøkkel slik at uvedkommende kunne komme seg inn i de innerste bodområdene. Selv om innbrudd og hærverk ble anmeldt til Politiet fortsatte ugjerningene. Videobildene som styret ga til Politiet viste at tyvene var kjenninger av politiet, men sakene ble henlagt. Styret i FP1 skrev varselbrev til Boligetaten i Nordre Follo kommune som eier leiligheten som var base for innbruddene. Til tross for disse varslene skjedde ingen reaksjon fra kommunens side. På forsommeren hadde styremedlemmer i Finstad Park Boligsameier et møte med Politiet. Her ble det diskutert hvordan man kunne forebygge nye innbrudd. På møtet beklaget Politiet at de hadde for mange oppgaver og måtte prioritere hva de kunne følge opp i sitt daglige arbeid. De henviste oss til å ta opp saken med Boligetaten og få dem til å ordne opp med sin leietaker.

Nye varselbrev ble sendt til Boligetaten, med stadig nye alvorlige episoder, som vi ikke kan omtale her. Først ut på høsten 2022 mottok vi en telefonisk henvendelse fra Boligetaten som endelig hadde tatt våre varsler alvorlig, men det skjedde ingen reaksjon etter dette heller. Først i desember syntes det som at Boligetaten forsto at det var stadig nye og alvorlige hendelser som hadde basis i den kommunale leiligheten. I slutten av desember fikk vi skriftlig svar på SMS om at Boligetaten ville ta affære i løpet av januar 2023. I skrivende stund vet vi ikke mer om situasjonen, men styret vil følge aktivt opp dersom det ikke skjer en endring meget snart.

Nytt nøkkelsystem for kjellerboder

Som følge av de mange uønskede episodene med flere innbrudd og hærverk i våre boder og i underetasjen vurderte styret flere mulige tiltak. Herunder ble det vurdert å skifte ut nøkkelsystemet for kjellerbodene. En anbudsrunde viste at dette ville bli en meget kostbar investering. Samtidig var det styrets oppfatning at dette ikke ville være til særlig hjelp siden en av beboerne i FP1 var involvert i de kriminelle handlingene og samtidig fortsatt ville ha adgang til en rekke bodområder.

Styret vedtok derfor å utsette investering i nytt nøkkelsystem i påventa av ny situasjon med ny leietaker i den kommunale leiligheten hvor de kriminelle handlingene har sitt utspring.

Rens av ventilasjonskanaler

Etter klage fra beboerne og inspeksjon av ventilasjonsfirmaet Aktiv Ventilasjon AS i november 2021, vedtok styret å få gjennomført rensing av avtrekkskanaler fra bad og kjøkken. Arbeidet ble utført i april 2022. Det var ikke tilgang til 5 leiligheter pga. sykdom eller at ingen var hjemme. 3 av disse leilighetene fikk rensset kanalene i desember. De siste to leilighetene fikk ikke rensset avtrekkskanalene denne gang pga. sykdom og ved at det ikke ble gitt tilgang til leiligheten.

Etter klage om byggestøv fra tilluftkanaler, som sørger for frisk luft til stue og soverom, ble det høsten 2022 innhentet tilbud på rensing av disse kanalene også. Styret aksepterte tilbudet planla for gjennomføring av arbeidet i slutten av 2022 eller begynnelsen av 2023. Den høye kostnaden med ikke planlagt, men nødvendig utskifting av vann- og energimålere, gjorde det nødvendig å forsinke rensingen av tilluftkanalene til 2024.

Kontroll av brannslukningsapparater

Kontroll av brannslukningsapparater etter NS-3910, tillegg B, ble tilbudt seksjonseierne i februar 2022 og gjennomført 1. mars. Ny kontroll ble gjennomført 24. mars for apparatene som ikke kunne kontrolleres 1. mars. 2 apparater ble ikke kontrollert fordi de ikke ble gjort tilgjengelige av eier.

Ny vedlikeholdsplan

Ny vedlikeholdsplan er utarbeidet ble godkjent av styret i november.

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet innenfor rammene av Norsk Standard 3424 «Tilstandsanalyse for byggverk – Innhold og gjennomføring», og benytter standardens begrepsbruk innenfor definisjoner, tilstandsgrader, konsekvensgrader og vedlikeholdsintervaller.

Benker i inngangspartiet

I mars ble benker innkjøpt og plassert i inngangspartiet til erstatning for krakkene som var usikre og fungerte dårlig.

Overflatebehandling av utemøbler

Det viser seg at høsten og vinteren tærer mye på kvaliteten til våre utemøbler. Det medfører at møblene våre må gjennomgå en «ansiktsløfting» når sommeren nærmer seg. Møblene må slipes med sandpapir og deretter behandles med olje/beis.

De siste par årene har denne jobben blitt utført på dugnad som flere av beboerne synes er en hyggelig avkobling. Fra styrets side har Per Wiseth og Jan Rune Pilskog ledet arbeidet. Vi vil fortsette med dette fremover.

Montering av antenne på taket av Midtskogen 8

FP1 har inngått en avtale med Follo Fjernvarme (FFV) som gir FFV anledning til å montere antenne med tilhørende styreskap på teknisk rom på taket av Midtskogen 8A. Antennen tar imot signaler fra FFV sine målere i området. Antennen vil ikke være generende.

FP1 vil motta 15.000 kroner fra FFV per år for avtalen. Avtalen kan bare sies opp hvis det foreligger tungtveiende grunn.

ANNEN INFORMASJON TIL EIERE OG BEBOERE**Styremøter**

I løpet av 2022 er det gjennomført 10 styremøter, inklusive 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte. Oppmøtet til styremøtene har vært god.

HMS

Styrets 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.

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

Sørg for at det ikke henses 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 det 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.

Informasjon til nye eiere/beboere

To styremedlemmer har besøkt nyinnflyttede beboere og orientert om brannvern, ventilasjon, rengjøring av sluk, etc.

Informasjon til seksjonseierne

Sameiets hjemmeside ligger på <https://vibbo.no>. Dette er hovedkanalen for all informasjon som sendes til eierne. Her finner man opplysninger om sameiets drift og andre opplysninger som kan være nyttige. Man kan tegne seg på et nyhetsvarsel til egen e-postkasse når styret legger ut ny informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

I 2022 ble det utdelt 5 ordinære rundskriv til seksjonseierne. Disse blir alltid publisert på sameiets hjemmeside Vibbo. Eiere/beboere som ikke er brukere av Vibbo får rundskriv lagt i postkassene, eventuelt sendt per e-post.



I hver oppgang er det satt opp en oppslagstavle for kunngjøring av opplysninger. Denne blir brukt for opplysninger som ikke blir publisert på Vibbo. Vi oppfordrer alle til å kaste et blick på oppslagstavlen med jevne mellomrom.

Innbetaling av fellesutgifter

Fra januar ble satsen for felleskostnadene i sameiet oppjustert for å oppnå balanse i budsjettet for 2022. Satsen for kabel-TV og internett ble samtidig oppjustert pga. prisstigning fra Telenor.

Fra 1. juli ble akontobeløpet for vann og energi justert pga. prisstigning på fjernvarme.

Garantisaker meldt til Skanska

En garantisak meldt til Skanska i 2020 er fortsatt ikke tilfredsstillende løst. Den gjelder feil ved ringeklokkeanlegget i Midtskogen 8 A som «kommer og går».

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Kontakt med styret

Styret har ingen fast kontortid i eget lokale. Styret kan kontaktes pr. e-post til finstadpark1@styrerommet.no

eller med melding i postkassen i Midtskogen 8A. Henvendelser fra sameierne blir besvart så snart som mulig.

FDV (Forvaltning–Drift–Vedlikehold)

FDV-dokumentasjon for den enkelte leilighet finnes på internettsiden <http://boligperm.no>

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Det innebærer måling og avlesning av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte seksjonseier a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinære innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til eierne.





Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet eierne har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene 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.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «info og service».

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

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er alle leiligheter utstyrt med brannslukkingsapparat (pulver) og optiske branndetektorer. Dersom brannslukkingsapparatet er defekt, må det repareres eller et nytt apparat skaffes. De optiske branndetektorene montert i leilighetene er koblet til brannpanelet i 1. etg. i hver oppgang, som igjen er koblet mot brannvesenet. Brannvarslingssystemet og nødlysanlegget blir kontrollert årlig og siste gang i januar 2022. Samtidig ble branndetektorene i noen av leilighetene kontrollert.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 776320. 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 på telefon 02333, 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.



**Vaktmester. Renhold av fellesarealer. Bestilling av arbeider**

Sameiet har avtale med TBB Eiendomsdrift AS (Facilitec AS) om vaktmestertjenester og Elite Service Partner AS om renhold av fellesarealer. Vaktmestertjenesten inspiserer sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig 3 ganger per uke, og gir melding til styret om avvik registreres. Renhold utføres en gang per uke i oppganger.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 232 900,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 870 554,-. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av energimålere, seksjonseierne blir fakturert for denne kostnaden i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 510 895,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. 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 25,43% fra 01.01.2023.

Abonnementsgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 9 179,-

- Abonnement vann kr 2 660,-
- Abonnement avløp kr 3 830,-
- Renovasjon felles kr 2 689,-

Gebyret betales med et terminbeløp på kr 2 294,75,- med forfall 20.03, 20.06, 20.09 og 20.12.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Boligsameie 1.

Lån

Finstad Park Boligsameie 1 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 2023.

Budsjettet er basert på følgende økninger i 2023:

- 01.01.: Felleskostnader økte med 10%
- TV/Bredbånd økte fra kr 449,- til kr 480,- pr. måned.
- 01.04: Nytt tillegg – innkreving til energi- og vannmålere med kr 2 740,- per seksjon
- 01.10: Innkreving energi- og vannmålere med kr 2 740,- pr. seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park Boligsameie 1 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	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 46	Finstad Park 1 Sameie.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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 19 av 46	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva Finstad Park 1 Sameie.pdf
---	---	--



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 913 691 776, KUNDENR. 4371

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 232 900	2 164 056	2 233 000	2 806 000
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 232 900	2 174 056	2 233 000	2 806 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-31 020	-28 000	-34 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-9 563	-9 063	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-127 493	-123 898	-127 000	-134 000
Konsulenthonorar	6	-3 555	-4 832	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-2 050	-3 000	0
Drift og vedlikehold	7	-1 055 747	-388 493	-440 000	-530 000
Forsikringer		-179 408	-165 471	-180 000	-194 000
Kostnader sameie	12	-465 720	-465 720	-466 000	-466 000
Energi/fyring	8	-152 641	-92 941	-120 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-396 536	-386 487	-400 000	-410 000
Andre driftskostnader	9	-251 693	-228 891	-242 000	-276 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 870 554	-2 118 865	-2 226 000	-2 436 000
DRIFTSRESULTAT		-637 654	55 191	7 000	370 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	46 485	27 974	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46 485	27 974	0	0
ÅRSRESULTAT		-591 169	83 165	7 000	370 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	83 165		
Fra opptjent egenkapital		-591 169	0		





FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 913 691 776, KUNDENR. 4371

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 431	70
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		96 981	96 979
Energiavregning	11	246 259	513 137
Driftskonto OBOS-banken		542 953	143 468
Sparekonto OBOS-banken		700 741	383
Sparekonto OBOS-banken II		1 534 138	2 537 332
SUM OMLØPSMIDLER		3 124 503	3 291 439
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 124 503	3 291 439
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 510 895	3 102 065
SUM EGENKAPITAL		2 510 895	3 102 065
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 700	26 237
Leverandørgjeld		583 908	6 610
Annen kortsiktig gjeld		0	156 527
SUM KORTSIKTIG GJELD		613 608	189 374
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 124 503	3 291 439
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	0	0

Ski, 28. februar 2023
Styret i Finstad Park Boligsameie 1

Peter Batta/s/

Kari Elisabeth Breirem/s/

Aurora Braute Hopen/s/

Per Wiseth/s/

Jan Rune Pilskog/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 386 444
Kabel-tv	380 736
Garasje	271 320
Driftssameiet	173 568
Grendehuset	20 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 232 900

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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



**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 555
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 555
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 729
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-397 372
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-97 048
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-999
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-190 117
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-17 403
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-155 641
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-181 439
---------------------------------	----------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 055 747
---------------------------------	-------------------

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-120 730
------------------	----------

Fjernvarme	-31 911
------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-152 641
----------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 769
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-43 897
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-161 019
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-11 293
--------------------------	---------

Trykksaker	-4 095
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-5 900
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-4 239
-----------------------	--------

Porto	-400
-------	------

Kontingenter	-2 650
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-15 431
--------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-251 693
----------------------------------	-----------------



**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 164
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	701
SUM FINANSINNEKTER	46 485

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-821 580
SUM INNEKTER	-821 580

KOSTNADER

Techem	49 443
Fjernvarme	661 191
Vann	357 205
SUM KOSTNADER	1 067 839

SUM ENERGIAVREGNING **246 259**

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.





4373 – FINSTAD PARK GARASJESAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Peter Batta	Midtskogen 5 A	2022-2023
Nestleder	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A	2022-2023
Styremedlem/sekretær	Kari Elisabeth Breirem	Midtskogen 5 B	2022-2023
Styremedlem	Jon Gleditsch	Midtskogen 11 B	2022-2023
Styremedlem	Ottar Johansen	Midtskogen 1 B	2022-2023
Styremedlem	Kjell Åge Moslet	Midtskogen 3 B	2022-2023
Varamedlem	Stein Erik Dahl	Midtskogen 4	2022-2023
Varamedlem	Thomas Michalsen	Midtskogen 1 B	2022-2023
Varamedlem	Per Wiseth	Midtskogen 6	2022-2023

Styret består av 2 ordinære og 1 varamedlem fra hvert sameie, til sammen 6 + 3 personer. Leder og nestleder velges blant disse etter fastsatt rotering blant sameiene.

For neste periode 2023-2024 har Finstad Park 2 Sameie lederrollen.

Kontaktinformasjon

Vibbo

Det er ikke egen Vibbo for garasjesameiet, men ting som er av felles interesse fra garasjesameiet legges ut på Vibbo i de enkelte boligsameiene, FP1, FP2 og FP3. Der kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret

Generelle opplysninger om Finstad Park Garasjesameie

Finstad Park Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919262729, 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 disse vedtektene. 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 tilleggsbodandeler)

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 tilleggsbodandeler) (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 tilleggsbodandeler)

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

Finstad Park Garasjesameie har ingen ansatte.

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.





Styrets arbeid

Innledning

Frem til 2022 ble saker som trengte spesiell kompetanse eller oppfølging tatt hånd om av en liten gruppe styremedlemmer. I løpet av 2022 ble det mer og mer naturlig å oppnevne mere permanente utvalg innenfor avgrensede arbeidsområder. I løpet av året ble det etablert i alt 9 slike «fagutvalg». Det vil nok etter hvert bli naturlig å avvikle utvalg som har utført sine definerte og begrensede arbeidsoppgaver.

Utvalgene består normalt av 3 medlemmer som representerer hvert sitt boligsameie, Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3. De velger blant sin midte en leder for utvalget. Utvalget utarbeider også forslag til mandat for sitt arbeide. Dette behandles av styret og vedtas endelig der. Innstilling og forslag fra utvalgene forelegges alltid styret for endelig vedtakelse.

Denne arbeidsformen synes å fungere tilfredsstillende. Eksistere utvalg under Garasjesameiet er nå:

Økonomiutvalget

Økonomiutvalget er et rådgivende organ for alle sameiene i Finstad Park og har i perioden bestått av Jan Rune Pilskog (FP1), Patricia Flakstad (FP2) og Narine Avoyan (FP3). I tillegg har utvalget representert Garasjesameiet i regnskapsmøter og -dialog med OBOS. Økonomiutvalgets arbeid har bestått i å:

- Fortløpende holde oversikt over Garasjesameiets fakturaer og regnskap.
- Utarbeide forslag til budsjett 2023 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 2021 og kostnadsfordeling mellom sameiene.
- Gi råd vedrørende kostnadsbesparende strømtiltak.



Avtaleutvalget

Avtaleutvalget har vært ledet av Ottar Johansen (FP3) mens Patricia Flakstad (FP2) har vært sekretær. Andre deltakere har vært Kari Breirem (FP1) og Stein Erik Dahl (FP2).

Avtaleutvalget er et rådgivende utvalg for å sikre oversikt over de mange avtalene sameiene har med ulike leverandører, og med hensikt i størst mulig grad å prioritere og forhandle frem avtaler mot leverandører som gjelder alle sameiene.

Avtaleutvalget rådgir også de ulike sameiene vedrørende reforhandling av avtaler som ikke er felles for alle sameiene.

Avtaleutvalget har støttet seg til også andre styremedlemmer etter behov.

I årsmøteperioden er følgende avtaler forhandlet:

- Techem
 - o Energiserviceavtale for FP1, FP2 og FP3 (reforhandlet)
 - o Installasjonsavtale for FP1, FP2 og FP3 (ny)
 - o Installasjonsavtale fellesmålere for FP1, FP2 og FP3 (ny)
 - o Tilleggsavtale for leie av TSS innsamlingsutstyr FP1, FP2 og FP3 (reforhandlet)
- Energima
 - o Serviceavtale ventilasjon tak FP1 (reforhandlet)
 - o Serviceavtale ventilasjon tak FP2 (reforhandlet)
 - o Serviceavtale aggregater garasje/bod Garasjesameiet (reforhandlet)
- Facilitec – Vaktmestertjenester FP1, FP2, FP3 og Garasjesameiet (reforhandlet)
- H. Fjeldstad – Avtale om soping av garasje, Garasjesameiet (reforhandlet)
- Jet Bramo – Årskontroll / Service røykventilasjon FP 1 og FP2 (reforhandlet)
- Heiskontrollen – Avtale om periodisk sikkerhetskontroll FP1, FP2 og FP3 (ny)
- Elaway – Drift av elbil-ladeanlegg, Garasjesameiet (ny)
- Volte – Strømlleverandøravtale for elbillading, Garasjesameiet (ny)
- Insider Facility Solution – Renholdsavtale Grendehuset, Garasjesameiet (ny)
- Skan-kontroll – Serviceavtale utstyr kameraovervåkning, Garasjesameiet (ny)
- Follo Ren – Driftsavtale nedgravde avfallsbrønner, Garasjesameiet (ny)

Fasadeutvalget

Fasadegruppen, bestående av Kjell-Åge Moslet (FP2), Stein Erik Dahl (FP2), Per Wiseth (FP1) og Jon Gleditsch (FP3), har ivarett forholdet til Skanska hva gjelder skader på fasadeplatene, på vegne av FP1, FP2 og FP3.

Fasadegruppen har hatt fire møter i 2022, hvorav to med Skanska vedrørende skader på plater, og fremdriften i reparasjonsarbeidene.

Problemene med fasadeplatene strekker seg flere år bakover i tid. De første utbedringene ble utført basert på enkeltstående reklamasjoner. I 2020 innhentet vi en vurdering fra OPAK, og basert på denne framsatte vi den første felles reklamasjon. Et stort antall plater ble byttet ut. Sommeren 2022 dokumenterte vi ytterligere sprekkdannelser i platene og utover høsten 2022 hadde vi en betydelig korrespondanse med Skanska der vi framsatte på ny en felles reklamasjon.

Skanska er nå i ferd med å utbedre de dokumenterte skadene, et arbeid som vil strekke seg inn på nyåret 2023. Videre er det avtalt at vi framover skal foreta jevnlig inspeksjoner for å avdekke skader.

Garantitiden for fasadeplatene er forlenget fram til 2027 for samtlige blokker på Finstad Park. For de eldste blokkene ville garantitiden ellers utløpe i 2024.

Skanska påstår at det ikke er fuktskader i lektene som platene er festet til. Vi har på vår side hevdet at isolasjonen som ble fjernet, var kliss våt og at lektene derfor også trolig er fukteskadet. Fuktmåling foreligger ikke, men fuktmåling vil bli foretatt av OPAK så snart temperaturen kan gi pålitelige måleresultater. I produktbeskrivelsen fra leverandør av lektene er det påpekt at lektene er brannimpregnert, noe som gjør materialet ustabil for fukt og vannbelastning.

Skanska har selv uttalt i en mail til oss at dersom det oppdages nye sprekker framover, vil andre tiltak vurderes.

Utomhusutvalget

Utomhusutvalget har bestått av Anne-Sofie Sivle Pettersen fra FP2, Per Wiseth fra FP1 og Ottar Johansen fra FP3.

SI Stenlegging tok over ansvaret for grønt-skjøtsel fra 2022.

Grønt-skjøtsel innebærer skjøtsel av gressplen, stauder, busker, hekker og klatreplanter, trær samt vedlikehold av vanningsanlegget.

SL Stenlegging har utarbeidet en plan for skjøtsel og vedlikehold av grøntanlegg som gir en god oversikt over planlagte oppgaver og tidspunkt for utførelse av disse.

Mål: Utearealene skal fremstå som velstelte, funksjonelle og trygge for brukere, uten skjemmende elementer som ugress eller dårlig etablert vegetasjon.

Strategier: Vi skal planlegge utførelsen med tanke på å minimere utslipp og forurensning av ytre miljø.

Utomhus-utvalget er så langt godt fornøyde med utførelsen av arbeidet som er gjort i 2022.

På slutten av året ble det plantet Hjortesumak og Prydkirsebær mellom Midtskogen 1 og Midtskogen 3, en hagtorn ved Midtskogen 9 og det ble lagt ut 300 m² med kompost langs Villenga.

Grendehus-utvalget

Grendehusutvalget har vært ledet av Anne-Sofie Sivle Pettersen FP2. Andre medlemmer har vært Aurora Hopen FP1 og Narine Avoyan FP3.

Arbeid har bestått av generell administrasjon av utleie til både beboere og leietakere. Utvalget har hatt flere møter for å diskutere hvordan forenkle utleie både for leietakere og for utvalget, samt for å vurdere tiltak som gjør at det kan være mer attraktivt for beboere å leie.

Utvalget har utført justering av vilkår og priser som gjelder fra 01.01.23 og fornyet og forenklet bookingløsningen som fungerer på tvers av sameiene.

Utvalget har fått godkjent en ny renholdsavtale for Grendehuset, slik at det er 2 årlige hovedvask + vask etter utleie (for beboere).

I 2023 ser utvalget på muligheter for å oppgradere Grendehuset med litt nytt interiør, veggmontert tv-monitor med lydanlegg og noe nytt kjøkkenutstyr.

HMS-utvalget

HMS-utvalget har bestått av Jon Gleditsch fra FP3, Eivind Marthinsen fra FP2 og Kari Breirem fra FP1.

I likhet med tidligere år har HMS-utvalget også i 2022 gjennomført en HMS-gjennomgang som en felles oppgave for alle tre boligsameiene i Finstad Park samt Garasjesameiet. Det er den mest praktiske måten å gjøre det på ettersom svært mye berører fellesområdene.

Generelt

Blokkene ble bygget i perioden 2014 til 2017, det vil si lenge etter at asbest og andre helsefarlige materialer gikk ut av bruk.

Brannrisikoen må betegnes som begrenset. Byggene er fullsprinklet og vi har et brannvarslingssystem som er koblet mot brannvesenet. Både sprinkleranlegget og brannvarslingssystemet kontrolleres årlig. Det elektriske anlegget kontrolleres regelmessig, senest i 2022. Ladeanlegg for el-biler er etablert og bidrar til redusert brannrisiko i garasjeanlegget.

Det har vært en del innbrudd i boder ved at uvedkommende har tatt seg inn i bodområdene. Styrene har vurdert bedre sikring av bodområdene, men har kommet til at det sannsynligvis er personer med adgang til Finstad Park som er involvert, og at ytterligere sikring har liten effekt.

Oppgangene

Stort sett er det lite å bemerke. Vi minner om at trappegangene er vår viktigste evakueringsvei og at det ikke plasseres krukker, planter og annet som kan representere en hindring.

Bodene

Alle bodområder er inspisert. Det er ikke observert propangassbeholdere etc. i noen boder. Det er viktig å påpeke at det ikke er lov å oppbevare propangassbeholdere i bodene. Slike gassbeholdere utgjøre en betydelig eksplosjonsfare ved en brann. Propangass tyngre enn luft og vil dessuten utgjøre en kvelningsfare ved en lekkasje.

Tekniske rom

Alle tekniske rom er inspisert. Det er ryddig og rent i alle tekniske rom slik det skal være.

Lekeplasser

På lekeplassen mellom M5 og M8 var det noen mindre skader som nå er utbedret. På lekeplassen mellom M1 og M3 er opphenget for huska slitt såpass mye at stålwiren er kommet fram og noen av trådene er slitt av. Disse er skarpe og kan medføre skade. Skaden er reparert midlertidig med gaffatape. Slik vi vurderer det, utgjør ikke dette noen umiddelbar risiko for skade og vi ser ikke behov for å gå til å nekte bruk. Men opphenget må skiftes før neste sommersesong.

Uteområder generelt

Vi har avtale om snøbrøyting og strøing ved behov. Hekker er beskåret for ikke å redusere sikt ved utkjøring i Villenga.

Mose på takene

Det er betydelig mosedannelse på skyggesiden av ventilasjonshusene på takene. Her kommer ikke sola til og det blir stående mye fuktighet. Enkelte steder er dette såpass langt kommet at det er risiko for at fuktighet kan komme inn i veggen i ventilasjonsbyggene og videre inn i trappeoppgangen. Her må det gjøres en jobb for å fjerne mosen før skade oppstår.

Sikring i forbindelse med opphold på tak

Opphold på tak er farlig og må unngås så langt det er mulig. Vi er kjent med at det noen ganger kan være behov for å fjerne ising på ventilasjonsristene dersom disse går tett av is og rim. Det er ved visse temperaturer dette kan oppstå. Den avtalen vi har med Facilitec, innebærer at de er her tre dager hver uke og det inngår i deres arbeidsinstruks at de skal inspisere ventilasjonsristene og fjerne isdannelse ved behov. Vi kan derfor ikke se at det er behov for noen beboere å bevege seg på taket.

I følge Facilitec kreves det sikring ved arbeid på tak nærmere enn 2 meter fra kanten. Det kreves også fallsikringskurs for slikt arbeid.

Hjertestarter

Hjertestarter er montert omtrent midt i garasjen. Den er kontrollert og er fortsatt intakt og klar til bruk. Søylene den befinner seg på er malt rød for at den skal være lettere å se. Alle oppfordres til å gjøre seg kjent med plasseringen.

I den enkelte leilighet

Det er den enkelte beboer som har ansvar for sikkerheten i egen bolig.

Vi vil her peke på at det skal finnes et brannslukningsapparat i hver leilighet. Alle anbefales å sjekke apparatet årlig, ved å påse at manometeret står på grønt og ved å snu apparatet opp og ned og høre at pulveret beveger seg. I tillegg er det smart å sørge for at alle i leiligheten vet hvor apparatet er plassert.

Vi erfarer fra tid til annen at brannvarslere demonteres. Dette må ikke gjøres. Demonterte brannvarslere resulterer ikke bare i at beboerne i vedkommende leilighet ikke får varslingsombrann, men dessuten at brann i leiligheten ikke varsles til andre beboere.

Inngangsdører

For å hindre uvedkommende å komme inn i bygningene, er det viktig at inngangsdører holdes lukket og låst. Det er ikke lov å sperre dørene i åpen stilling.

Parkerings- og el-bilutvalget

Utvalget har bestått av Jan Rune Pilskog fra FP1, Thomas Michalsen fra FP3 og Eivind Marthinsen fra FP2. Utvalget har i 2022 arbeidet med følgende saker:

1. Overføre driften av ladeanlegget i garasjen til profesjonell aktør. Elaway ble valgt og 13 oktober overtok de driften av anlegget inklusive innkreving av ladekostnader fra brukerne og service av anlegget.

2. Etablere parkeringsplasser for motorsykler. 4 p-plasser er etablert og etter gjennomført søkeprosess er det opprettet leieavtaler for 2 år med 4 beboere.

3. Identifisere og etablere flere HC-plasser i garasjen. 5 p-plasser som egnet seg for utvidelse til HC-plasser ble identifisert. Det viser seg imidlertid at kjøpekontraktene i de tre boligsameiene har ulik fastleggelse av hvilken p-plass man har bruksrett til og derfor er det ikke mulig å gjennomføre utvidelsen på rettferdig måte. Styret i Garasjesameiet har derfor konkludert med at det ikke er mulig å etablere flere HC-plasser i garasjen.

4. Parkering i carport. Utvalget har etablert et opplegg for utleie av p-plass i carport med leieavtale for 2 år.

Kamerautvalget

Kamerautvalget ble nedsatt i kjølvannet av innbruddserien i Finstad Park sommeren 2022. Utvalget har vært ledet av Patricia Flakstad fra FP2. Andre medlemmer har vært Aurora Hopen FP1, Anne-Sofie Sivle Pettersen FP2 og Thomas Michalsen FP3.

Det er totalt 31 kamera i garasje og boder så det er et omfattende arbeid å se gjennom kameraopptak da opptakene er «minutt for minutt». Vi følger for øvrig også 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.

Utvalget engasjerte firmaet som har montert kameraene, Skan-kontroll, til opplæring, oppdatering av programvaren og optimalisering av kameraplassering. I tillegg er det forhandlet frem en årlig serviceavtale.

I perioden med innbrudd foretok en søk i kamerafilm og samarbeidet med beboere som hadde vært utsatt for tyveri samt var i kontakt med politiet. I etterkant koordinerte utvalget et møte mellom politiet og styrerepresentanter for å avklare hvordan forebygge innbrudd, hva vi kan forvente av politiet, og få innspill på hva beboerne skal gjøre når innbrudd har skjedd. Informasjon om dette ble deretter sendt ut på Vibbo til alle beboerne.

Fusjonsutvalget

Fusjonsutvalget består av Kari Breirem (FP1), Patricia Flakstad (FP2) og Jon Gleditsch (FP3).

Fusjonsutvalget har som mandat å vurdere mulighetene for en eventuell sammenslåing av FP1, FP2, FP3 og Garasjesameiet til ett sameie. Utredningen skal 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. Gruppen har nylig startet sitt arbeid og vil komme med sin innstilling i løpet av 2023.

Andre saker styret har arbeidet med

Kommunal overtakelse av vei, vann og avløp

Helt siden 2018 var styret i Finstad Park Garasjesameie sterkt engasjert med at kommunen måtte overta ansvaret for vei, vann og avløp som de 3 Boligsameiene på Finstad Park var knyttet til. Etter omfattende korrespondanse og kontakt med ordføreren og virksomhetslederen i Nordre Follo kommune ble bilveien overtatt av kommunen. Både bilveien og gangveien fra Villenga til Vestveien ble asfaltert i løpet av 2021 og våre sameier fikk bussrute til Ski stasjon m.m. Nå gjensto overtakelse av vann- og avløpsnett.

Etter at Garasjesameiet hadde engasjert advokat Jens Petter Bull og intensivert presset på kommunen, mottok vi den 18. november 2021 e-post fra virksomhetsleder Tom Schei om at: «Overtakelse er nå inngått og anlegget er formelt overtatt for drift og vedlikehold av kommunen». Vi var blitt lovet å få tilsendt den signerte avtalen, men det skjedde ikke. Våre sameier sendte derfor stevning til Follo og Nordre Østfold tingrett den 22. februar 2022 hvor vi ba om å få den signerte avtalen. Som følge av den etterfølgende rettsprosessen mottok vi den signerte avtalen mellom kommunen og grunneieren i begynnelsen av mars.

Styret i Garasjesameiet anser med dette at saken er brakt til sin ende på en fordelaktig måte.

Innbrudd i boder

Siden tidlig på året 2022 ble det oppdaget sporadiske innbrudd i flere boder i store deler av bodområdet. Overvåkingskameraene våre avdekket raskt at en av beboerne i Finstad Park sto i ledtog med tyvene. Innbruddene har blitt anmeldt til politiet, men alle sakene har blitt henlagt. Politiet sporet også opp en del av tyvegodsset uten at dette førte til konsekvenser.

Styrelederne i Finstad Park boligsameie 1 og 2, samt et styremedlem fra nr. 3 deltok på forsommeren i et møte med politiet. Her ble det drøftet hva man kunne gjøre videre for å unngå flere innbrudd og hærverk. I Garasjestyret ble det diskutert ulike tiltak, men konklusjonen ble at det var vanskelig å eliminere problemet så lenge en av beboerne var involvert.

Som et strakstiltak ble plasseringen av overvåkingskameraene vurdert på nytt, og det ble foretatt omplassering av noen kameraer, slik at de enda bedre kunne avdekke tyveriene. På VIBBO ble det også sendt ut en del råd om hva den enkelte bodeier burde gjøre for å redusere faren for innbrudd i egen bod.

Etter ny kontakt med saksbehandleren i Boligetaten i desember er det sannsynlig at kommunen i begynnelsen av 2023 vil ta affære, slik at årsakene til innbruddene kan bli fjernet.

Hyggelkvelder i Grendehuset

Torill Johannessen, som bor på Finstad Park, har tatt initiativ til å invitere andre beboere til hyggelig samvær i Grendehuset med jevne mellomrom. Dette har blitt tatt meget godt imot og deltakelsen har vært god. For en beskjeden inngangsbillett serveres det kaffe og kaker, og man hygger seg et par timer med andre naboer og venner.

Tiltaket har også vært positivt vurdert av styret i Garasjesameiet og vi har bevilget en liten sum penger for støtte til arrangementene. Vi håper at hyggelkveldene forblir en tradisjon.



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.

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 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 kostnadene 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat, og er satt opp etter gjeldende regnskapsprinsipper (note 1).

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

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 248 029,-.

Note 2 gir oversikt over innkrevde felleskostnader, mens note 3 gir oversikt over andre inntekter. Andre inntekter er kr 297 000 høyere enn budsjettert, noe som skyldes at innbetaling for elbillading fra beboere regnskapsføres her.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 2 429 385,-.

Dette er omtrent som budsjettert på 2 437 000,-.

Imidlertid var strømkostnadene kr 145 275,- høyere enn budsjettert, men siden reparasjon av fyringsanlegg og drift/vedlikehold til garasjeanlegget kostet mindre enn antatt, ble totale driftskostnader omtrent som budsjettert

Resultat

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

Kommentarer til sameiets egenkapital pr. 31.12.2022.

Egenkapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Egenkapitalen pr. 31.12.2022 var kr 702 078,-.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Garasjesameie.

Lån

Finstad Park Garasjesameie 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 2023. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

37 av 46

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Finstad Park 1 Sameie.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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

38 av 46

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Finstad Park 1 Sameie.pdf





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 755 406	1 762 556	1 744 000	1 769 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	350 000
Andre inntekter	3	492 623	156 510	195 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 248 029	1 919 066	1 939 000	2 139 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 375	-4 813	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-27 945	-27 080	-30 000	-30 000
Konsulenthonorar	5	-54 365	-50 079	-150 000	-200 000
Drift og vedlikehold	6	-1 336 231	-1 017 885	-1 372 000	-1 200 000
Forsikringer		-48 381	-45 330	-50 000	-60 000
Kommunale avgifter	7	-7 695	-8 552	-12 000	-10 000
Kostnader sameie		-69 121	-54 164	-60 000	-60 000
Energi/fyring		-645 274	-526 490	-500 000	-600 000
Andre driftskostnader	8	-234 998	-189 803	-259 000	-304 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 429 385	-1 924 196	-2 437 000	-2 469 000
DRIFTSRESULTAT		-181 356	-5 130	-498 000	-330 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 137	1 726	0	0
Finanskostnader	10	-23	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 114	1 726	0	0
ÅRSRESULTAT		-174 242	-3 404	-498 000	-330 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-174 242	-3 404		





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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		235	49
Kundefordringer		3 515	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 484	0
Driftskonto OBOS-banken		180 664	128 137
Sparekonto OBOS-banken		658 199	1 001 512
SUM OMLØPSMIDLER		849 097	1 129 698
SUM EIENDELER		849 097	1 129 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		702 078	876 320
SUM EGENKAPITAL		702 078	876 320
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		310	0
Leverandørgjeld		146 709	253 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 019	253 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		849 097	1 129 698
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	0	0

Nordre Follo, 18. februar.2023
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Peter Batta/s/

Jon Gleditsch/s/

Ottar Johansen/S/

Kjell Åge Moslet/s/

Patricia Benedicte Flakstad/s/

Kari Elisabeth Breirem/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	1 071 720
Driftssameiet	624 444
Grendehuset	74 952
Felleskostnader	800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 771 916

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 755 406



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

Refusjon vannskade 13.01.2021 (kostnadsført i 2021)	96 073
Ladestrøm elbil fra leverandør Elway for perioden 01.10-30.11.2022	29 917
Nettinnbetalinger (gjelder ladestrøm elbil)	256
Utfakturert strømforbruk garasjer 2.halvår 2021	89 519
Utfakturert strømforbruk garasjer 1.halvår 2022	162 931
Utfakturert strømforbruk garasjer for perioden 01.07-12.10.2022	100 227
Leieinntekter Grendehuset	13 700
SUM ANDRE INNTEKTER	492 623

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
OPAK AS	-14 138
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 728
SUM KONSULENTHONORAR	-54 365

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-92 635
Drift/vedlikehold elektro	-57 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-489 080
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 714
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-390 480
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 321
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-158 122
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 656
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 336 231

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-7 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 695





NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 123
Skadedyrarbeid	-6 295
Vaktmestertjenester	-77 504
Snørydding	-107 986
Andre fremmede tjenester	-4 431
Kontor- og datarekvisita	-2 754
Trykksaker	-2 681
Andre kostnader tillitsvalgte	-500
Andre kontorkostnader	-49
Porto	-4 219
Bank- og kortgebyr	-2 252
Velferdskostnader	-4 204
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 998

NOTE: 9

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	420
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 687
Andre renteinntekter	30
SUM FINANSINNETEKTER	7 137

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-23





Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2022									
FINSTAD PARK GARASJESAMEIE									
	DR4373		GR4373		GA4373		Sum		
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	
DRIFTSINNTEKTER:									
INNKR. FELLESKOSTN.	625 244	624 444	74 952	74 952	1 055 210	1 044 240	1 755 406	1 743 636	
ANDRE INNTEKTER	30 406		13 700		448 517	195 000	492 623	195 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER	655 650	624 444	88 652	74 952	1 503 727	1 239 240	2 248 029	1 938 636	
DRIFTSKOSTNADER:									
REVISIONSHONORAR					-5 375	-4 000	-5 375	-4 000	
FORR.FØRERHONORAR					-27 945	-30 000	-27 945	-30 000	
KONSULENTHONORAR	-14 138				-40 228	-150 000	-54 365	-150 000	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-581 448	-922 000	-29 358	-20 000	-725 425	-430 000	-1 336 231	-1 372 000	
FORSIKRINGER					-48 381	-50 000	-48 381	-50 000	
KOMMUNALE AVGIFTER			-7 695	-12 000			-7 695	-12 000	
KOSTNADER SAMEIE			-69 121	-60 000			-69 121	-60 000	
ENERGI / FYRING					-645 274	-500 000	-645 274	-500 000	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 958	-140 000	-2 176	-2 000	-98 864	-117 000	-234 998	-259 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	-729 543	-1 062 000	-108 350	-94 000	-1 591 492	-1 281 000	-2 429 385	-2 437 000	
DRIFTSRESULTAT:	-73 893	-437 556	-19 698	-19 048	-87 765	-41 760	-181 356	-498 364	
FINANSINNTÆKT/KOSTNAD									
FINANSINNTEKTER					7 137		7 137		
FINANSKOSTNADER					-23		-23		
RES. FINANSINNT/KOSTN.					7 114		7 114		
RESULTAT	-73 893	-437 556	-19 698	-19 048	-80 651	-41 760	-174 242	-498 364	

Vedlegg 1

44 av 46

Finstad Park 1 Sameie.pdf

Transaksjon 09222115557402493625



Signert PB, JRP, KEB, ABH, PW



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 4371 **Selskapsnavn:** Finstad Park Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.