



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 800 068	2 232 900
Sum inntekter		2 800 068	2 232 900
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	228 200
Annen driftskostnad		2 230 267	2 642 354
Sum kostnader		2 504 107	2 870 554
Driftsresultat		295 961	-637 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 886	46 485
Sum finansinntekter		89 886	46 485
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		89 886	46 485
Resultat før skattekostnad		385 847	-591 169
Årsresultat		385 847	-591 169
Totalresultat		385 847	-591 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 847	-591 169
Sum overføringer og disponeringer		385 847	-591 169



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			
Andre fordringer		103 671	346 671
Sum fordringer		103 671	346 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 966 012	2 777 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 966 012	2 777 832
Sum omløpsmidler		3 069 684	3 124 503
SUM EIENDELER		3 069 684	3 124 503

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 896 743	2 510 895
Sum opptjent egenkapital		2 896 743	2 510 895
Sum egenkapital		2 896 743	2 510 895
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		118 027	583 908
Annen kortsiktig gjeld		54 914	29 700
Sum kortsiktig gjeld		172 941	613 608
Sum gjeld		172 941	613 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 069 684	3 124 503



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371498

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: 01.01.2023 - 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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 800 068	2 232 900
Sum inntekter		2 800 068	2 232 900
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	228 200
Annen driftskostnad		2 230 267	2 642 354
Sum kostnader		2 504 107	2 870 554
Driftsresultat		295 961	-637 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		89 886	46 485
Sum finansinntekter		89 886	46 485
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		89 886	46 485
Resultat før skattekostnad		385 847	-591 169
Årsresultat		385 847	-591 169
Totalresultat		385 847	-591 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 847	-591 169
Sum overføringer og disponeringer		385 847	-591 169



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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			
Andre fordringer		103 671	346 671
Sum fordringer		103 671	346 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 966 012	2 777 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 966 012	2 777 832
Sum omløpsmidler		3 069 684	3 124 503
SUM EIENDELER		3 069 684	3 124 503
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 896 743	2 510 895
Sum opptjent egenkapital		2 896 743	2 510 895



Sum egenkapital	2 896 743	2 510 895
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	118 027	583 908
Annen kortsiktig gjeld	54 914	29 700
Sum kortsiktig gjeld	172 941	613 608
Sum gjeld	172 941	613 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 069 684	3 124 503



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4371

Finstad Park Boligsameie 1



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:

15. april 2024 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. 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 Finstad Park 1, 2 og 3.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Finstad Park Boligsameie 1



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Peter Batta som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 ble Jan Rune Pilskog foreslått. 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%)

Valgkomiteen har foreslått å øke styrehonoraret med kr 10 000,- til kr 250 000,-.

Styrets innstilling

Styrehonoraret ble i 2023 økt fra kr 200.000 til kr 240.000. Det er ikke behov for ytterligere økning nå. Fordelingen av styrehonoraret må gjøres av styret etter at det har konstituert seg og fordelt arbeidsoppgavene. Årsmøtet har ingen forutsetning for å fastsette honorarfordelingen.

Styrets innstilling: Forslaget fra valgkomiteen anbefales ikke vedtatt.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000,-.

Sak 7

Sammenslåing av Finstad Park 1, 2 og 3.

Forslag fremmet av:

Steinar Finholt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet ber styret ta kontakt med styrene i Finstad Park 2 og 3 med det formål å slå sammen våre 3 sameier til ett sameie. Årsmøtet ber styret legge fram forslag til sammenslåing av sameiene til ett sameie på ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Bakgrunnen for forslaget er først og fremst å få lavere fellesutgifter.

Konkret vil eks. driftskostnader som styrehonorar, revisjonshonorar, leverandøravtaler og forretningsførerhonorar reduseres betraktelig.

I tillegg vil rekruttering av nye styremedlemmer bli enklere da behovet blir færre enn i dag.»

Styrets innstilling

Styrets vurdering av forslag mottatt fra Steinar Finholt:

De faktiske forhold er følgende:

Det må innledningsvis understrekes at styrene i Finstad Park 1, 2 og 3 i over 3 år har hatt formell kontakt og vurdert fordeler og ulemper ved en eventuell sammenslåing av de 3 boligsameiene og Garasjesameiet. Sameiene har også bestilt og mottatt en rapport fra OBOS Boligforvaltning om saken. Denne viste at det var en rekke forhold som er beheftet med mye usikkerhet ved fusjonering av sameier. Det påløper også betydelige kostnader ved reseksjonering av boligsameiene. Dette vil beløpe seg til flere hundre tusen kroner.

Styrets hensikt ved å undersøke effektene av en fusjon, slik forslagsstilleren også ønsker, er om en fusjon fører til lavere felleskostnader og husleie, og en mer effektiv drift av ett felles sameie. *Så langt har utredninger og vurderinger ikke kunnet konkludere med at en fusjon vil føre til et slike ønskede resultater. Det er på ingen måte gitt at styrehonorar, revisjonshonorar, leverandøravtaler og forretningsførerhonorar reduseres betraktelig ved en sammenslåing. Påstanden om at «rekruttering av styremedlemmer blir enklere da behovet blir færre enn i dag» er også lite realistisk og ikke dokumentert i forslagsstillerens argumenter.*

Styrets arbeid med saken er beskrevet i årsrapportens avsnitt: **STYRETS ARBEID. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT; Sammenslåing av boligsameiene og Garasjesameiet.**

I nedenstående vil vi knytte noen kommentarer til forslagsstillerens udokumenterte påstander om at: Styrehonorarer, revisjonshonorarer, leverandøravtaler, forretningsførerhonorar reduseres betraktelig.

Styrets vurdering er at en fusjon neppe vil føre til betydelige besparelser av de nevnte honorarer og at en ikke uten videre vil få stordriftsfordeler slik forslagsstilleren fremstiller saken.

Revisjonshonorarer og forretningsførerhonorarer er i utgangspunktet beskjedne beløp. En fusjon vil muligens føre til noe besparelse, men det vil være av marginal betydning.



Styret er også av den oppfatning at det ikke vil bli noe å spare på det samlede styrehonoraret, da det må være et nødvendig antall styremedlemmer som står i forhold til den samlede arbeidsmengden som må utføres i sameiene. Denne arbeidsmengden vil være konstant om det er 3 adskilte sameier + Garasjesameiet eller om vi har 1 samlet sameie.

Styret i Boligsameiene behandler «lokale» saker som kun berører seksjonseierne i de definerte blokkene som er med i hvert boligsameie. Garasjesameiet behandler derimot alle felles saker som berører seksjonseierne i alle de 10 blokkene i Finstad Park. I tillegg er det 9 aktive utvalg som stiller med fastlagte adskilte oppgaver som alle krever spesiell kompetanse. Alle styremedlemmene i boligsameiene er valgt inn i to, tre fagutvalg hver.

Summerer man tidsbruken på styrearbeidet og arbeidet i utvalgene er det allerede så mye at mange vegrer seg for å ta styreverv. Hvis man reduserer antallet styremedlemmer vil dette føre til at hvert styremedlem får enda flere arbeidsoppgaver. Dette vil føre til at enda færre beboere vil stille til valg. Dette er det motsatte av hva forslagsstilleren påstår.

En Fusjon av boligsameiene er derfor ingen begrunnelse for å redusere styrehonorarene.

Det er heller ikke noe mer å spare på å reforhandle leverandøravtalene ved en sammenslåing av sameiene. De siste årene er disse avtalene slått sammen til felles avtaler for alle de 3 boligsameiene. Stordriftsfordelene er med andre ord allerede tatt ut så godt det lar seg gjøre.

Garasjesameiet ivaretar langt på vei den funksjonen som et felles styre vil få. Videre vil et felles styre, uten de 3 boligsameiene, skape større avstand til beboerne og redusere «selvråderetten».

Det er videre et poeng at de 3 boligsameiene har ulik egenkapital. Ved en sammenslutning er det derfor en problemstilling å avklare hvilken modell man skal bruke for å håndtere forskjellen i egenkapital mellom sameiene?

Styrets enstemmige innstilling er å legge fusjonsplanene i bero og la den etablerte organisasjonsmodellen fungere inntil det kan dokumenteres at det vil være faktiske fordeler ved en fusjon mellom boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3 og Garasjesameiet.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet ber styret legge fram forslag til sammenslåing av sameiene til ett sameie på ekstraordinært årsmøte høsten 2024.

Forslag til vedtak 2

Styrets enstemmige innstilling er å legge fusjonsplanene i bero og la den etablerte organisasjonsmodellen fungere inntil det kan dokumenteres at det vil være faktiske fordeler ved en fusjon mellom boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3 og Garasjesameiet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.



Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 1 år (Trond Haugen som var valgt til 2025 stiller til valg som leder)
- Valg av av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av kandidater til valgkomite` for 1 år

Styremedlem som ikke er på valg:

- Arne Petter Breirem - er valgt til 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Haugen
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Birger Fossum
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer :

- Andreas Robert Pehrson
Valgkomiteens innstilling.
- Olav Aamo
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Beth Helen Vilbo
Valgkomiteens innstilling.
- Jan Ditlef Svartstund
Valgkomiteens innstilling.
- Peter Batta
Valgkomiteens innstilling.





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

			Valgperiode
Leder	Peter Batta	Midtskogen 5 A	2022-2024
Nestleder	Arne Petter Breirem	Midtskogen 5 B	2023-2025
Styremedlem	Trond Haugen	Midtskogen 5 B	2023-2025
Styremedlem	Jan Rune Pilskog	Midtskogen 8 A	2022-2024
Styremedlem	Per Wiseth	Midtskogen 6	2022-2024

Valgkomiteen

Andreas Robert Pehrson	Torgveien 9	2023-2024
Jan Ditlef Svartsund	Midtskogen 8 B	2023-2024
Beth Helen Vilbo	Midtskogen 8 A	2023-2024

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 1

Sameiet består av 73 eierseksjoner; 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 1 eierskifte i sameiet i 2023.

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 2023, budsjettet for 2024 samt styrets

beretning, hvor arbeidet i de faste utvalgene og andre fellessaker er beskrevet.

Følgende faste utvalg har vært i arbeid i 2023:

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

Andre fellessaker som har vært behandlet:

- Felles utarbeidelse av VIBBO-meldinger til bruk i alle 3 boligsameiene
- Sykkelaksonen
- AirBnB- utleie av leiligheter i Finstad Park

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 førte til at styret i Garasjesameiet nedsatte et felles utvalg bestående av en styrerepresentant fra hvert av boligsameie som i 2023 skulle utrede alle sider av en fusjon. Etter at en slik utredningen forelå, og kunne vise at det ville være oververveldende fordeler ved en sammenslåing, kunne det innkalles til ekstraordinære generalforsamlinger i de 3 boligsameie for å få en endelig avgjørelse der. Det må nemlig i henhold til eierseksjonsloven være klart flertall for fusjon i alle de 3 boligsameiene for at en fusjon kan vedtas.

Styret i FP1 hadde grundige vurderinger av fordeler og ulemper ved fusjon, og konkluderte enstemmig med at vi ikke kunne se at fordelene var større enn ulempene. Styret i FP1 ga derfor beskjed til Garasjesameiet om at vi ikke så det hensiktsmessig å arbeide videre med fusjonsprosessen.

Alt i alt synes styret i FP1 at den nå etablerte modellene med 3 selvstendige boligsameier best ivaretar hensynet til nærheten og kontakten med våre beboere. Garasjesameiet med underliggende faggrupper og avdelinger ivaretar på en tilfredsstillende måte hensynet til felles løsninger av felles oppgaver for alle beboerne i Finstad Park. Våre serviceavtaler med partnere og leverandører er nå også gjennomgått og reforhandlet slik at en fusjon ikke vil kunne gi lavere priser som en stordriftsfordel.

Styret i FP1 er også av den mening at en sammenslåing ikke vil ha betydelig effekt på drift- og felleskostnader som kan føre til lavere husleier. Det er også opparbeidet ulik egenkapital i regnskapene til de tre boligsameiene.



Bytte av vann- og energimålere

Vann- og energimålerne montert i 2013/2014 var garantert for 5 år og hadde en forventet levetid på 10 år. Målerne begynte å svikte etter 8-9 år på grunn av smuss og partikler i vann- og fjernvarmeanleggene. Disse problemene er tatt hånd om ved hjelp av bedre filtrering av anleggene.

Sammen med styrene i de andre boligsameiene og i Garasjesameiet vedtok styret i FP1 i høsten 2022 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 2022 og januar 2023.

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 flere 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 ville ta våre varsler alvorlig, men det skjedde ingen reaksjon etter dette heller. Først i desember 2022 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. Våren 2023 inntraff det flere nye alvorlige episoder som kulminerte med kraftig røykutvikling som igjen utløste sprinkelanlegget for brannslukking. Dette førte til at store mengder vann også rant fra leiligheten ned i kjellerboder og i heissjakten. Som følge av disse betydelige skadene måtte Boligetaten ta affære og sa opp leieforholdet til leietakeren. Etter at hun flyttet ut ble leiligheten fullstendig rehabilitert. Ny leietaker er flyttet inn og innbruddsbølgene i våre boder og i garasjen, samt støy fra leiligheten er opphørt.

Rens av ventilasjonskanaler

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. 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.

Arbeidet med å rense tilluftkanalene ble gjennomført i desember 2023.

Seks leiligheter fikk ikke rensed tilluftkanalene fordi eierne/beboerne ikke ga tilgang til leilighetene. Disse vil få tilbud om rensing av tilluftkanalene i begynnelsen av 2024.

Befaring av tak/takbelegg, tilstandsrapport

Etter en befaring i mai ble det bestemt å fjerne mose fra takbeleggene. Arbeidet ble gjennomført om sommeren av et profesjonelt firma med godt resultat.

Styret ønsket i tillegg å få vurdert den totale tilstanden til tak og takbelegg. I november gjennomførte et profesjonelt firma nødvendig befaring av alle takene. Tilstandsrapportene vi mottok viser at tilstanden er generelt er god med noen få mindre merknader. Disse vil bli reparert våren 2024.

Forsikringsaker

To forsikringsaker angående oppståtte skader i leiligheter ble meldt til forsikringsselskapet If. En av sakene ble akseptert som forsikringsskade og kostnadene for reparasjonen ble dermed betalt av forsikringsselskapet. Det andre saken ble ikke akseptert som forsikringsskade.

Garantisaker meldt til Skanska

Sameiet har meldt en ny garantisak/mangel til Skanska i 2023. Saken gjaldt mangelfull understøttelse av golv i en leilighet. Reklamasjonen ble akseptert og mangelen ble dermed reparert av Skanska.

Oppfølging av årsmøtevedtak om mer HC-vennlige blokker

Årsmøtet 2023 bestemte at en brukerkomité skulle søke om hjelpemidler for bevegelseshemmede hos Hjelpemiddelsentralen for å gjøre blokkene mer HC-vennlige. Det viste seg imidlertid at utenforstående ikke kan søke om hjelpemidler hos Hjelpemiddelsentralen; kun de som har behov for hjelpemidler kan gjøre det. Derfor oppfordrer styret til at bevegelseshemmede selv søker Hjelpemiddelsentralen om de tilrettelagde hjelpemidlene de har behov for. Beboerne ble informert om dette i rundskriv 4/2023.

Tilleggsinformasjon til branninstruks

Beboerne ble informert om tilleggsinformasjonen til branninstruksen i rundskriv 4/2023. Hensikten med denne informasjonen er å skape mer trygghet ved å beskrive den innebygde brannsikkerheten i våre blokker og leiligheter og å beskrive hvordan vi skal forholde oss ved en virkelig brann, ved uønsket brannalarm og ved evakuering.



ANNEN INFORMASJON TIL EIERE OG BEBOERE

Styremøter

I løpet av 2023 er det gjennomført 8 styremøter, inklusive 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte. Oppmøtet til styremøtene har vært god.

HMS

Styret er ansvarlig for HMS i sameiets fellesområder. Gjennomførte HMS befaringer og tiltak er beskrevet av HMS-utvalgets rapport i vedlagte årsrapport for Garasjesameiet. Styrets har ikke HMS-ansvar for leilighetene. Dette er den enkelte seksjonseiers 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.

Rengjør kjøkkenventilator med filter

Kjøkkenventilator med filter bør rengjøres minst 2 ganger per år. Ta ut stålfileret (kan vaskes i oppvaskmaskinen) Tett filter vil redusere trekken og det kan gjøre at osen kommer ut i leiligheten og utløser brannalarmen.

NB. Er filteret skadet må den erstattes med nytt. Hvis dette ikke gjøres, vil fett og lignende fra komfyren bygge seg opp i kanalnettet, og kunne medføre brannfare.

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 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.

Vedlikeholdsplan

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.

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 2023 ble det utdelt 6 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.

Innbetaling av fellesutgifter

Fra januar ble satsen for felleskostnadene i sameiet oppjustert for å oppnå balanse i budsjettet for 2023. Satsen for kabel-TV og internett ble samtidig oppjustert pga. prisstigning fra Telenor.

Fra 1. august ble akontobeløpet for vann og energi justert i hht. den enkeltes forbruk i forrige periode og i hht. høye energikostnader.

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.

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@styrommet.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 energi- og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energi- og vannkostnader. OBOS fakturerer den enkelte seksjonseier et akontobeløp på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energi- og vannkostnadene er en del av de totale felleskostnadene til eierne.



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.

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 seksjonseier sørge for at det repareres eller at 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.

Brannvarslingsystemet og nødlysanlegget blir kontrollert årlig og siste gang i februar 2023.

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.

**Vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.**

Sameiet har avtale med Facilitec AS om vaktmestertjenester og med Elite Service Partner 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 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 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 2 800 068,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 2 504 107,-. Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til ventilasjonsarbeid.

Resultat

Årets resultat er på kr 385 847,- 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 2 896 743,-.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til større vedlikehold som omfatter overgang fra 2G til 4G nett i sameiets 5 heiser. Dette er nødvendig fordi 2G nettet slukkes i begynnelsen av 2025.

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

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Boligsameie 1. Total premieøkning er på 33,71 %.

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 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2024:

- Felleskostnader økte med 9,1%
- TV/Bredbånd økte fra kr 480,- 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 Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Boligsameie 1 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:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

19 av 48

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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 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. 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

20 av 48

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 800 068	2 232 900	2 806 000	2 682 084
SUM DRIFTSINNEKTER		2 800 068	2 232 900	2 806 000	2 682 084
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-33 840	-28 200	-34 000	-34 000
Styrehonorar	4	-240 000	-200 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-10 000	-9 563	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-132 610	-127 493	-134 000	-140 000
Konsulenthonorar	6	-12 699	-3 555	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-595 023	-1 055 747	-530 000	-625 000
Forsikringer		-193 492	-179 408	-194 000	-313 000
Kostnader sameie	12	-465 720	-465 720	-466 000	-555 000
Energi/fyring	8	-150 029	-152 641	-130 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-390 151	-396 536	-410 000	-432 000
Andre driftskostnader	9	-280 542	-251 693	-276 000	-281 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 504 107	-2 870 554	-2 436 000	-2 787 000
DRIFTSRESULTAT		295 961	-637 654	370 000	-104 916
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	89 886	46 485	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		89 886	46 485	0	0
ÅRSRESULTAT		385 847	-591 169	370 000	-104 916
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		385 847	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-591 169		





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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 140	3 431
Forskuddsbetalte kostnader		100 531	96 981
Energiavregning		0	246 259
Driftskonto OBOS-banken		244 763	542 953
Sparekonto OBOS-banken		711 817	700 741
Sparekonto OBOS-banken II		2 009 432	1 534 138
SUM OMLØPSMIDLER		3 069 684	3 124 503
SUM EIENDELER		3 069 684	3 124 503
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 896 743	2 510 895
SUM EGENKAPITAL		2 896 743	2 510 895
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 692	29 700
Leverandørgjeld		118 027	583 908
Energiavregning	11	33 222	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 941	613 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 069 684	3 124 503
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 27. februar 2024
Styret i Finstad Park Boligsameie 1

Peter Batta/s/

Per Wiseth/s/

Arne Petter Breirem/s/

Trond Haugen/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	1 525 068
Kabel-TV	414 720
Energi- og vannmålere	394 560
Garasjeleie	271 320
Driftssameiet	173 568
Frysebokser	20 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 800 068

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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 2022/2023, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 514, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 201
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 498
SUM KONSULENTHONORAR	-12 699

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 045
Drift/vedlikehold elektro	-47 480
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 056
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-595 023

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-85 020
Fjernvarme	-65 009
SUM ENERGI / FYRING	-150 029

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-7 862
Vaktmestertjenester	-62 419
Renhold ved firmaer	-174 116
Andre fremmede tjenester	-1 450
Kontor- og datarekvisita	-1 118
Trykksaker	-5 110
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-580
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 514
Andre kontorkostnader	-12 797
Porto	-280
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 397
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 542



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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	86 370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	377
SUM FINANSINNEKTER	89 886

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-977 581
SUM INNEKTER	-977 581

KOSTNADER

Techem	48 363
Fjernvarme	553 702
Vann	342 295
SUM KOSTNADER	944 360

SUM ENERGIAVREGNING	-33 221
----------------------------	----------------

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 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 Parkeringsselskap 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 48	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

39 av 48

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 450
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 792
Andre renteinntekter	303
SUM FINANSINNTEKTER	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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 4371 Selskapsnavn: Finstad Park Boligsameie 1

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.