



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 425 123	2 633 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 425 123</b>	<b>2 633 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 857 954	1 925 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 086 154</b>	<b>2 153 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-661 031</b>	<b>480 460</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 404	30 589
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 404</b>	<b>30 589</b>
Annen finanskostnad		209	38
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209</b>	<b>38</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57 195</b>	<b>30 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-603 836	511 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		201	201
Andre fordringer		381 536	594 266
Sum fordringer		381 737	594 467
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 958 435	2 883 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 958 435	2 883 880
Sum omløpsmidler		3 340 171	3 478 347
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 340 171</b>	<b>3 478 347</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 634 694	3 238 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 634 694</b>	<b>3 238 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 634 694</b>	<b>3 238 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		640 874	200 499
Annen kortsiktig gjeld		64 604	39 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>705 477</b>	<b>239 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>705 477</b>	<b>239 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 340 171</b>	<b>3 478 347</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367837

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 918 307 788  
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 425 123	2 633 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 425 123</b>	<b>2 633 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		2 857 954	1 925 146
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 086 154</b>	<b>2 153 346</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-661 031</b>	<b>480 460</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 404	30 589
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 404</b>	<b>30 589</b>
Annen finanskostnad		209	38
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>209</b>	<b>38</b>
<b>Netto finans</b>		<b>57 195</b>	<b>30 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-603 836	511 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>



Organisasjonsnr: 918 307 788  
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 201 201  
Andre fordringer 381 536 594 266  
Sum fordringer 381 737 594 467

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 958 435 2 883 880  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 958 435 2 883 880

Sum omløpsmidler 3 340 171 3 478 347

SUM EIENDELER 3 340 171 3 478 347

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 2 634 694 3 238 530  
Sum opptjent egenkapital 2 634 694 3 238 530



Sum egenkapital	2 634 694	3 238 530
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	640 874	200 499
Annen kortsiktig gjeld	64 604	39 318
Sum kortsiktig gjeld	705 477	239 817
Sum gjeld	705 477	239 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 340 171	3 478 347



Organisasjonsnr: 918 307 788  
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

Finstad Park 3 Boligsameie

20. april 2023

Selskapsnummer: 4907





## Velkommen til årsmøte i Finstad Park 3 Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

20. april 2023 kl. 18:00, Finstad Park Grendehus .

### 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 møteinnkallingen
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av garasjesameiets vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Finstad Park 3 Boligsameie**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møtelder.

Sak 2

## 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 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 samt protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

### Vedlegg

1. Finstad Park 3 Sameie - Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.

Sak 6

## Endring av garasjesameiets vedtekter

### Forslag fremmet av:

Øistein Pettersen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Garasjesameiets vedtekter § 5 nytt avsnitt 2:



Den enkelte P-plass (også HC-plasser) kan benyttes til maksimum 1 registrerbar bil eller tilhenger. I tillegg eller i stedet for kan man parkere en mc, moped, HC-elkjøretøy ol. hvis det er tilstrekkelig plass innenfor det oppmerkede området.

7 avsnitt slettes: På HC-plasser skal det kun parkeres ett registrert kjøretøy. (Tilhenger regnes som kjøretøy.)

#### **Siste avsnitt endres fra:**

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

#### **Til:**

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning med HC-plasser. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

#### **Forslag til vedtak**

Saken videreføres til garasjesameiet for endelig vedtak.

#### **Vedlegg**

2. 2023 Forslag til vedtektsendring paragr 5 fra Øistrein Pettersen.pdf

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Følgende verv er på valg:**

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 kandidater til valgkomiteen - **Ingen kandidater er foreslått til valgkomite og vi håper noen stiller til valg på årsmøtet.**

### **Følgende personer er ikke på valg og sitter frem til 2024:**

Leder: Ottar Johansen

Styremedlemmer: Thomas Michalsen og Narine Avoyan

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:



- Marius Omarhaug
- Petter William Brandt



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Ottar Johansen	Midtskogen 1 B	2022-2024
Nestleder	Jon Gleditsch	Midtskogen 11 B	2021-2023
Styremedlem/sekretær	Marthe Elise Styrkson (flyttet)	Midtskogen 2	2021-2023
Styremedlem	Narine Avoyan	Midtskogen 1 A	2022-2024
Styremedlem	Thomas Michalsen	Midtskogen 1 B	2022-2024

### Valgkomiteen

Nils-Otto Evenrud	Midtskogen 1 B	2022-2023
Johanne Jordahl	Midtskogen 1 B	2022-2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [finstadpark3@styreverrommet.no](mailto:finstadpark3@styreverrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Utvalg/komiteer

Se styrets arbeid og tilsvarende for Garasjesameiet.

#### Generelle opplysninger om Finstad Park 3 Boligsameie

Sameiet består av 88 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

137 782

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

Finstad Park 3 Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.





## STYRETS ARBEID – ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE 2022

Styret har i løpet av siste periode avholdt 9 styremøter og en rekke fellesmøter med Finstad park boligsameie 1 og 2, samt deltatt på møter i Garasjesameiet og i de ulike utvalgene. Garasje-sameiet opprettet i 2022 en rekke arbeidsutvalg som vi har representanter i, disse utvalgene er:

- Fasade-utvalget
- HMS-utvalget
- Økonomi-utvalget
- Grendehus-utvalget
- Avtale-utvalget
- Utomhus/grønt-utvalget
- Parkerings og elbil – utvalget
- Kamera-utvalget

Ottar Johansen har vært styrets leder, styremedlem i garasjesameiet og leder av avtaleutvalget og grønt-utvalget.

Jon Gleditsch har vært nestleder i styret, styremedlem i garasjesameiet, leder av HMS-utvalget og fasadeutvalget.

Thomas Michalsen har vært styremedlem, varamedlem til styret i garasjesameiet (fast møtende) samt leder av parkerings- og el-bil utvalget

Marthe Styrkson har vært styremedlem og medlem av grendehusutvalget, men trakk seg fra styret ved nyttår.

Narine Avoyan har vært styremedlem, medlem av grendehusutvalget og medlem av økonomiutvalget.

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

Styrehonorar i forbindelse med verv i garasjesameiet dekkes av hvert enkelt boligsameie. Styret er avhengig av og takknemlig for innspill fra beboere, og har besvart en rekke henvendelser via e-post, Vibbo og telefon. Det har vært noen klager på husbråk/støy og på brudd av andre husordensregler. Klagene har vært tatt opp med de det gjelder.

## GARASJESAMEIET

### **Eiendomsforhold, organisering og samarbeid i Finstad Park**

Fellessameiene Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus er etablert som egne sameier med egne vedtekter. Organisasjonsmessig er Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus underlagt Finstad Park Garasjesameie, som er registrert i Brønnøysundregistrene med org. Nr. 919 262 729.

Styrene i fellessameiene er bemannet med **2 styremedlemmer og 1 varamedlem fra hvert av boligsameiene**. Saker av felles interesse for boligsameiene behandles av styrene for fellessameiene.

Som informasjon er årsrapporten for Finstad Park Garasjesameie vedlagt årsrapporten for Finstad Park 3 boligsameie. Den inneholder regnskapet for 2022, budsjettet for 2023 samt styrets beretning.



## **HMS**

Det vises til årsrapport under Garasje-sameiet, men styret gjør oppmerksom på den enkeltes ansvar:

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

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

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

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

## **SKADE I VARMESENTRALEN I MIDTSKOGEN 11 B**

13. januar 2021 ble det oppdaget en lekkasje på varmeanlegget som ligger i kjelleren under Midtskogen 11 B. Det har vært arbeidet kontinuerlig med å finne svar på hvorfor dette skjedde, hva som skal til for at det ikke skal skje igjen og om dette er en reklamasjonssak. Konsulentselskapet Sweco var engasjert og har blant annet anbefalt at det inngås en rørleggeravtale.

Rørleggeravtale med Wislan rør ble etablert i 2022.

### **Følgende tiltak ble gjennomført.**

1. Det ble byttet anoder i Trio 50 C Elysator.
2. Det ble rensset/gjennomspylet smussdelen i luft og smussutskiller.
3. Montert 2 stk vakuum luftutskiller med automatisk påfylling i varmesentralene, på hoved returrør.
4. Byttet pumpe 310.02-JP501 til pumpe for varmt tappevann.
5. Byttet defekt pumpe på varmebatteri aggregat 360.21 til type Magna 25-80.
6. Det etableres alarmsignal fra pumpe til regulator.
7. Programmert alarm og lagt kabler fra pumpe til regulator.
8. Innregulert vannmengde til varmebatteriet og satt settpunkt på den nye pumpa.

Selve vannskaden ble dekket av If med kr. 211.498.- fratrukket egenandel

Tiltakene ellers beløp seg til ca kr. 300.000, - som ble tatt over driften i Garasjesameiet.

## **OPPGRADERING AV HEISALARMER**

Våre heisalarmer hadde 2G teknologi som ble byttet til 4G teknologi i 2022. Kostnaden for FP3 var på kroner 56.615.- og kostnaden ble tatt over driften

## **SØPPEL – PROBLEMET**

Styret kan ikke ofte nok få nevnt at vi har et søppel-problem. Vi er fortsatt bekymret ved at det henseses ting på utsiden av beholdere, og at det legges poser på toppen av fulle beholdere. Det er som regel god kapasitet ved Midtskogen 8. og/eller i andre beholdere 1 meter unna.

Ved Midtskogen 1 finnes 3 beholdere for restavfall og 3 for papp og papir i tillegg til en glassbeholder. Vi må igjen og igjen innskjerpe at dette **ikke er en gjenvinningsstasjon**. La oss ha det pent og ryddig rundt oss!

## **BYTTE AV 23 UPS (uninterrupted power supply) AVBRUDDSFRI STRØMFORSYNING**

Vi byttet ut alle våre UPS'er i 2022. Det ble anbefalt å bytte til nye NANO 800 UPS` er. Dette fordi NANO 800 UPS` en har en helt annen teknologi som skal sørge for at batteriene får lengre levetid.

UPS`ene sørger for strømforsyning til alle dørene våre om strømmen går, som for eksempel ved brann.

Kostnaden var på kroner 53.200, - og ble tatt over driften.

## **VANNSKADE I MIDTSKOGEN 2**

2. juledag oppdaget beboer i Midtskogen 2, 5. etasje at det lakk fra taket.

Vi fikk vaktmester på plass som satte opp takrenner i taket inne og lf var på befarings 6.1.2023. Utvendig dekkes ikke slike skader av forsikringen, men Skanska har vært og forsøkt å tette noen av hullene. Imidlertid er det såpass mye is og snø foreløpig (januar 2023) så utbedring av taket må vente til det er frostfritt.

Hva som er årsaken og hvordan skaden skal utbedres gjenstår det å få svar på.

Taktekkingen på samtlige tak vil bli kontrollert til våren for å avdekke eventuelle skader på taktekkingen.

Styret takker beboerne i leiligheten for utvist tålmodighet og aktiv innsats med skadebegrensende tiltak og godt samarbeide med leverandører, forsikringsselskapet og styret.

## **TECHEM NYE MÅLERE**

69 beboere fikk byttet vann- og energimålere i desember.

Vi håper dette bidrar til en korrekt og rettferdig fordeling av forbruket mellom sameierne.

Techem hadde avdekket at flere av våre vann og energimålere teller unormalt lavt forbruk og eller har stoppet å fungere helt. Målinger og service avdekket smuss i anlegget.

De resterende 19 leilighetene fikk byttet målere 30. januar 2023.



## **KONTROLL AV LAVSPENNING – HOVEDFORDELINGER**

Det er en del lovpålagte kontroller i et sameie, og et av flere områder som skal kontrolleres er hovedfordelinger og termofotografering av det elektriske anlegget, med avdekking av vedlikehold.

Termofotografering av hovedfordelinger anbefales annen hvert år mens den periodiske kontrollen bør skje hvert år.

Kostnad for dette ble kroner 40.500, - som ble tatt over driften.

## **BRANNALARMER**

Det forekommer fortsatt en del uønskede brannalarmer.

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

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



**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 425 123,-.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 086 154,-, dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av energimålere, i tillegg til økte kostnader til snø og smelteranlegget samt varmesentraler.

**Resultat**

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 634 694,-.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

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

**Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune**

Forbruk av vann- og avløp dekkes av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk, som avregnes sammen med energiuttaket til varme- og varmtvann. Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 25,43% fra 01.01.2023.

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

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

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



## Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park 3 Boligsameie.

## Lån

Finstad Park 3 Boligsameie har ingen lån.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 1.halvår 2023.

En moderat økning i fellesutgifter må påregnes i 2.halvår 2023.

TV/bredbånd øker med kr 30,- per måned fra 01.juli 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Finstad Park 3 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park 3 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	14 av 44	Finstad Park 3 Sameie - 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	15 av 44	Finstad Park 3 Sameie - Årsrapport.pdf	



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 425 123	2 376 750	2 430 000	2 925 000
Andre inntekter		0	257 056	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 425 123</b>	<b>2 633 806</b>	<b>2 430 000</b>	<b>2 925 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-9 125	-8 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-137 950	-134 060	-137 000	-145 000
Konsulenthonorar	6	-16 541	-13 023	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 139 045	-283 374	-380 000	-495 000
Forsikringer		-147 027	-136 955	-144 000	-160 000
Kostnader sameie		-579 534	-576 684	-580 000	-580 000
Energi		-110 696	-97 794	-110 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 724	-456 533	-490 000	-490 000
Andre driftskostnader	8	-248 312	-218 224	-241 000	-251 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 086 154</b>	<b>-2 153 346</b>	<b>-2 338 000</b>	<b>-2 569 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-661 031</b>	<b>480 460</b>	<b>92 000</b>	<b>356 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	57 404	30 589	10 000	10 000
Finanskostnader	10	-209	-38	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>57 195</b>	<b>30 551</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-603 836</b>	<b>511 011</b>	<b>102 000</b>	<b>366 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	511 011		
Fra opptjent egenkapital		-603 836	0		





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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 239	8 145
Kundefordringer		201	201
Forskuddsbetalte kostnader		197 632	192 924
Energiavregning	12	182 665	393 196
Driftskonto OBOS-banken		547 867	71 056
Sparekonto OBOS-banken		800 757	349
Sparekonto OBOS-banken II		1 609 811	2 812 475
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 340 171</b>	<b>3 478 347</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 340 171</b>	<b>3 478 347</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 634 694	3 238 530
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 634 694</b>	<b>3 238 530</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 868	39 248
Leverandørgjeld		640 873	200 499
Annen kortsiktig gjeld	13	3 736	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>705 477</b>	<b>239 817</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 340 171</b>	<b>3 478 347</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13. mars 2023  
Styret i Finstad Park 3 Boligsameie

Ottar Johansen/s/

Narine Avoyan/s/

Thomas Michalsen/s/

Jon Gleditsch/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 363 896
Kabel-tv	482 240
Garasje	354 540
Driftssameiet	200 424
Grendehuset	24 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 425 100</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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



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

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 669, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 541
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 541</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 589
Drift/vedlikehold VVS	-393 414
Drift/vedlikehold elektro	-122 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-214 740
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-275 150
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 139 045</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-4 899
Vaktmestertjenester	-47 277
Renhold ved firmaer	-165 351
Andre fremmede tjenester	-2 117
Trykksaker	-3 456
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 669
Andre kontorkostnader	-2 030
Porto	-1 800
Bank- og kortgebyr	-10 638
Velferdskostnader	-5 495
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-248 312</b>



**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 744
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 530
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>57 404</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-76
Andre rentekostnader	-133
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-209</b>

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 063 836
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 063 836</b>

**KOSTNADER**

Techem	56 684
Fjernvarme	839 901
Vannavgift	349 916
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 246 501</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****182 665**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2021	-3 666
Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 736</b>





## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1264885. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.





## 4373 – FINSTAD PARK GARASJESAMEIE

### ÅRSRAPPORT FOR 2022

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

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

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

#### Kontaktinformasjon

##### Vibbo

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

##### Generelle opplysninger om Finstad Park Garasjesameie

Finstad Park Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919262729, og ligger i Nordre Follo kommune.

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

Garasjesameiet er et ideelt sameie, hvor Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen. Sameierne er dels Boligsameiene som representerer seksjonseierne ordinære garasjeplasser og bodplasser, og dels seksjonseierne som disponerer Tilleggsgarasjeplasser. I det følgende er de i fellesskap benevnt Sameierne.





Garasjesameiets virksomhet reguleres av Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer og disse vedtektene. Garasjesameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

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

**Totalt 227/921**

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

**Totalt 322/921**

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

**Totalt 270/921**

Til sammen 819/921

51 Tilleggsparkeringsandeler  
hver utgjørende 2/921

Til sammen 102/921

**Totalt**

**Til sammen 921/921**

Tilleggsparkeringsandelene er fordelt slik:

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

Finstad Park Garasjesameie har ingen ansatte.

### Regnskapsførsel og revisjon

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





## Styrets arbeid

### Innledning

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

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

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

### Økonomiutvalget

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

- Fortløpende holde oversikt over Garasjesameiets fakturaer og regnskap.
- Utarbeide forslag til budsjett 2023 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Beregne felleskostnadene for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Gi budsjettinnspill og anbefaling om felleskostnader til boligsameiene.
- Holde oversikt over kostnadsfordelingen mellom sameiene, og korrigere ved behov.
- Kontrollere Techem-avregningen for 2021 og kostnadsfordeling mellom sameiene.
- Gi råd vedrørende kostnadsbesparende strømtiltak.



### Avtaleutvalget

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

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

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

Avtaleutvalget har støttet seg til også andre styremedlemmer etter behov.

I årsmøteperioden er følgende avtaler forhandlet:

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

### Fasadeutvalget

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

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

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

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

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

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

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

### Utomhusutvalget

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

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

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

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

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

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

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

På slutten av året ble det plantet Hjortesumak og Prydkirsebær mellom Midtskogen 1 og Midtskogen 3, en hagtorn ved Midtskogen 9 og det ble lagt ut 300 m<sup>2</sup> med kompost langs Villenga.

### Grendehus-utvalget

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

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

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

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

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

### **HMS-utvalget**

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

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

### *Generelt*

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

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

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

### *Oppgangene*

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

### *Bodene*

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

### *Tekniske rom*

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

### *Lekeplasser*

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

#### Uteområder generelt

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

#### *Mose på takene*

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

#### Sikring i forbindelse med opphold på tak

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

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

#### *Hjertestarter*

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

#### *I den enkelte leilighet*

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

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

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

#### *Inngangsdører*

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

#### **Parkerings- og el-bilutvalget**

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

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

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

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

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

### Kamerautvalget

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

Det er totalt 31 kamera i garasje og boder så det er et omfattende arbeid å se gjennom kameraopptak da opptakene er «minutt for minutt». Vi følger for øvrig også Datatilsynets regelverk vedrørende kameraovervåking <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/>

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

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

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

### Fusjonsutvalget

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

Fusjonsutvalget har som mandat å vurdere mulighetene for en eventuell sammenslåing av FP1, FP2, FP3 og Garasjesameiet til ett sameie. Utredningen skal omfatte praktiske fordeler og ulemper ved en sammenslåing herunder en konkret analyse av de økonomiske, juridiske og administrative konsekvenser for det enkelte sameie og for den enkelte sameier. Gruppen har nylig startet sitt arbeid og vil komme med sin innstilling i løpet av 2023.

### **Andre saker styret har arbeidet med**

#### **Kommunal overtakelse av vei, vann og avløp**

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

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

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

#### **Innbrudd i boder**

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

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

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

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

#### **Hyggelkvelder i Grendehuset**

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

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



## Annen informasjon om sameiet

### **Retningslinjer for styrets arbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1578188. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnadene knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Inntekter

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

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

### Kostnader

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

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

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets egenkapital pr. 31.12.2022.

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

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Finstad Park Garasjesameie har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

34 av 44

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Finstad Park 3 Sameie - 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

35 av 44

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Finstad Park 3 Sameie - Årsrapport.pdf





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

### RESULTATREGNSKAP

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





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

**BALANSE**

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

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

Peter Batta/s/

Jon Gleditsch/s/

Ottar Johansen/S/

Kjell Åge Moslet/s/

Patricia Benedicte Flakstad/s/

Kari Elisabeth Breirem/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	1 071 720
Driftssameiet	624 444
Grendehuset	74 952
Felleskostnader	800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 771 916</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-16 510
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 755 406</b>



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

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

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

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

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-7 695
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-7 695</b>



**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	420
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 687
Andre renteinntekter	30
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 137</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-23
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23</b>





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

Vedlegg 1

41 av 44

Finstad Park 3 Sameie - Årsrapport.pdf

Transaksjon 09222115557482826253



Signert O.J., JG, NA, TM



## § 5

### Disponering av arealene i parkeringskjeller.

Områder for parkering er markert med heltrukken hvit strek. Den enkelte boligsameier disponerer kun arealet innenfor oppmerket område, merket med plass nr. Felles kjørearealer for tilkomst til plassene er ikke spesielt oppmerket. Disposisjonsrett til alt areale utenfor/ved siden av oppmerkede plasser tilligger Garasjesameiet v/Styret. Sameiere kan søke Garasjesameiet om å bruke/leie disse områdene.

Den enkelte P-plass (også HC-plasser) kan benyttes til maksimum 1 registrerbar bil. I tillegg eller i stedet for kan man parkere tilhenger, mc, moped, HC-elkjøretøy ol. hvis det er tilstrekkelig plass innenfor det oppmerkede området.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede, heretter benevnt HC-plasser.

Noen av HC- plassene disponeres av seksjonseiere uten funksjonshemming. Den som disponerer en HC-plass uten at det foreligger behov for slik plass, plikter å stille sin HC-plass til disposisjon, dersom en eier av en annen seksjon i Boligsameiene, eller andre som bor fast sammen med seksjonseieren i dennes husstand, har behov for HC-plass. Det forutsettes at den som må stille sin HC-plass til disposisjon for noen med behov for HC-plass, får overta vedkommendes parkeringsplass i garasjeanlegget. Slik bytting av plass er midlertidig og skal reverseres når det dokumenterte behovet ikke lenger foreligger.

I tilfeller hvor antall HC-plasser er fullt utnyttet av sameiere med godkjent «parkeringsdokumentasjon» vil P-plasser inntil udisponerte arealer sammen kunne være tilfredsstillende plass for sameiere med behov for HC-plass. I slike tilfeller gjelder samme regler til midlertidig bytte som nevnt foran.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at vedkommende på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

I visse tilfeller må også seksjonseiere som enten selv har funksjonshemming, eller om det er noen i vedkommendes husstand som har funksjonshemming, stille sin HC-plass til disposisjon for en seksjonseier med større funksjonshemming. Det forutsettes at den som må stille sin HC-plass til disposisjon etter dette punkt, får overta vedkommendes HC-plass. Slik bytting av HC-plasser er midlertidig og skal reverseres når det dokumenterte behovet ikke lenger foreligger.

På HC-plasser skal det kun parkeres ett registrert kjøretøy. (Tilhenger regnes som kjøretøy.)

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning med HC-plasser. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 4907 **Selskapsnavn:** Finstad Park 3 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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