



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 413 722
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 468 544	3 019 928
Sum inntekter		3 468 544	3 019 928
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 648 423	2 766 063
Sum kostnader		3 876 623	2 994 263
Driftsresultat		-408 079	25 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 794	2 075
Sum finansinntekter		5 794	2 075
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 794	2 075
Ordinært resultat før skattekostnad		-402 285	27 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-402 285	27 740
Årsresultat		-402 285	27 740
Totalresultat		-402 285	27 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-402 285	27 740
Sum overføringer og disponeringer		-402 285	27 740



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		5 857	453
Andre fordringer		610 178	692 786
Sum fordringer		616 035	693 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 284	1 015 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 284	1 015 775
Sum omløpsmidler		1 980 319	1 709 014
SUM EIENDELER		1 980 319	1 709 014

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		991 133	1 393 418
Sum opptjent egenkapital		991 133	1 393 418
Sum egenkapital		991 133	1 393 418
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		915 092	243 388
Annen kortsiktig gjeld		74 094	72 208
Sum kortsiktig gjeld		989 186	315 596
Sum gjeld		989 186	315 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 980 319	1 709 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367824

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 413 722
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

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: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 468 544	3 019 928
Sum inntekter		3 468 544	3 019 928
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		3 648 423	2 766 063
Sum kostnader		3 876 623	2 994 263
Driftsresultat		-408 079	25 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 794	2 075
Sum finansinntekter		5 794	2 075
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 794	2 075
Ordinært resultat før skattekostnad		-402 285	27 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-402 285	27 740
Årsresultat		-402 285	27 740
Totalresultat		-402 285	27 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-402 285	27 740
Sum overføringer og disponeringer		-402 285	27 740



Organisasjonsnr: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

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		5 857	453
Andre fordringer		610 178	692 786
Sum fordringer		616 035	693 239

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 284	1 015 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 284	1 015 775

Sum omløpsmidler		1 980 319	1 709 014
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 980 319	1 709 014
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		991 133	1 393 418
Sum opptjent egenkapital		991 133	1 393 418



Sum egenkapital	991 133	1 393 418
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	915 092	243 388
Annen kortsiktig gjeld	74 094	72 208
Sum kortsiktig gjeld	989 186	315 596
Sum gjeld	989 186	315 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 980 319	1 709 014



Organisasjonsnr: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Finstad Park Boligsameie 2

19. april 2023

Selskapsnummer: 4372





Velkommen til årsmøte i Finstad Park Boligsameie 2

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:

19. 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 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. Ladebokser på gjesteparkeringen
8. Garasjevask to ganger årlig
9. Varme på toppen av rampen til nedkjøringen
10. Nye lekeapparater for mindre barn (0-2 år)
11. Hekk rundt gressplenen mellom Midtskogen 3 og 5
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Finstad Park Boligsameie 2



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.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

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 samt protokollvitner 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 at årets underskudd, dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. S. 4372 Finstad Park 2 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-.



Sak 7

Ladebokser på gjesteparkeringen

Forslag fremmet av:

Karoline Åbyholm og Lars-Ingar Sivle Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Videreføres til Garasjesameiet for utredning.

Sak 8

Garasjevask to ganger årlig

Forslag fremmet av:

Karoline Åbyholm og Lars-Ingar Sivle Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per nå vaskes garasjen i Finstad Park fast kun én gang i året mot to ganger i året tidligere. Mitt forslag er at det går tilbake til to ganger i året (en i halvåret). Garasjen er svært støvete, og det er et lite sunt klima der nede. Det bør vaskes tidlig vår for å få bort grus og salt og sen høst for å vaske bort støv og annet avfall fra bilene. I tillegg til å skape et sunnere klima i garasjen vil en renere garasje også gi mindre slitasje og skader på bilene.

Forslag til vedtak

Garasjevask anbefales fast 2 ganger per år, og må budsjetteres.

Sak 9

Varme på toppen av rampen til nedkjøringen

Forslag fremmet av:

Karoline Åbyholm og Lars-Ingar Sivle Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det oppstår ofte en iskant på toppen av rampa til nedkjøringen til garasjen. Når denne iskanten blir veldig høy vil inn- og utkjøring av garasjen bli begrenset og kan potensielt gjøre store skader på bilene. Jeg har selv opplevd å komme borti denne kanten flere ganger tidligere år med en vanlig personbil/stasjonsvogn. Det bør undersøkes om det kan legges varme på denne «kulen» for å gjøre inn- og utkjøringen til garasjen lettere på vinterstid og for å unngå at noen skrapet opp hele undersiden av bilen på denne iskulen.

Forslag til vedtak

Videreføres til Garasjesameiet for utredning. Foreløpig løsning er å pålegge vaktmester å strø på iskanten for å redusere denne.

Sak 10

Nye lekeapparater for mindre barn (0–2 år)

Forslag fremmet av:

Karoline Åbyholm og Lars-Ingar Sivle Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å gjøre Finstad Park mer attraktivt for småbarnsfamilier bør det etableres lekeapparater for mindre barn (0–2 år). Lekeapparatene som finnes på området nå er beregnet for større barn (2 år +). Sandkassene som var tidligere hadde vært et godt alternativ, men nå som disse har blitt blomsterbed bør det komme en erstatning slik at familier med spedbarn/småbarn også kan ha glede av de fine uteområdene våre.

Forslag til vedtak

Videreføres til Garasjesameiet for utredning. Vi anbefaler ikke sandkasser, men andre alternativ lekeapparater for barn 0-2 år. FP2 anbefaler en utredning med påfølgende budsjettering for 2024.



Sak 11

Hekk rundt gressplenen mellom Midtskogen 3 og 5

Forslag fremmet av:

Karoline Åbyholm og Lars-Ingar Sivle Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gressplenen mellom Midtskogen 3 og 5 blir brukt som snarvei gjennom hele året. Dette gjør stor skade på gressplenen, spesielt når denne blir brukt som gjennomgangsvei sen vinter/tidlig vår. Gresset vokser ikke ut ordentlig, og det blir en lite pen «sti» over gressplenen. Mitt forslag er å etablere en hekk ved brannbiloppstillingsplass utenfor 3B og ved kanten av plenen ved 5 A. En hekk vil forhåpentligvis hindre at gressplenen blir brukt som snarvei og at plenen blir ødelagt. I tillegg vil hekken gi et hyggeligere inntrykk av uteområdene til Finstad Park.

Forslag til vedtak

Videreføres til Garasjesameiet for utredning. FP2 anbefaler en utredning med påfølgende budsjettering for 2024.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder (ikke på valg):

Patricia Flakstad Midtskogen 7A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kjell Åge Moslet Midtskogen 3B

Lars-Ingar Sivle Pettersen Midtskogen 3A

Bjørn Helge Næss Midtskogen 7B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne-Sofie Sivle Pettersen Midtskogen 9B

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:



Kandidater til valgkomiteen velges på årsmøtet

I valgkomiteen for Finstad Park Boligsameie 2

Oddvard Hauge

Torill Johannessen

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bjørn Helge Næss
- Kjell Åge Moslet
- Lars-Ingvar Sivle Pettersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A	2022-2024
Nestleder	Kjell Åge Moslet	Midtskogen 3 B	2021-2023
Styremedlem/sekretær	Eivind Marthinsen	Midtskogen 3 B	2021-2023
Styremedlem	Stein Erik Dahl	Midtskogen 4	2021-2023
Styremedlem	Anne-Sofie Sivle Pettersen	Midtskogen 9 B	2022-2024

Valgkomiteen

Oddvard Hauge	Midtskogen 4	2022-2023
Torill Johannessen	Midtskogen 3 A	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:finstadpark2@styrommet.no) eller ved å sende mail til finstadpark2@styrommet.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.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 2

Sameiet består av 104 eierseksjoner.

Finstad Park Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915.413.722, og ligger i Nordre Follo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

137 779

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

Finstad Park Boligsameie 2 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

I årsmøteperioden har styret gjennomført 10 styremøter, og to regnskapsmøter med vår forretningsfører OBOS.

Patricia Flakstad har vært styreleder, valgt på forrige årsmøte, og hun har også i årsmøteperioden vært nestleder i Garasjesameiet.

Konstituering

Styret konstituerte seg som følger på første styremøte:

- Nestleder FP2 og representant i Garasjesameiet: Kjell Åge Moslet.
- Styremedlem FP2 og vararepresentant i Garasjesameiet: Stein Erik Dahl.
- Styremedlem FP2 og sekretær: Eivind Marthinsen.
- Styremedlem FP2 og Vibbo-ansvarlig: Anne-Sofie Sivle Pettersen

FP2 har vært representert slik i Garasjesameiets nedsatte utvalg:

- Patricia Flakstad har ledet Økonomiutvalget og Kamerautvalget, vært sekretær i Avtaleutvalget og vært representant i Fusjonsutvalget.
- Kjell Åge Moslet har vært representant i Fasadeutvalget og ledet en forstudie på utskifting til LED-lys i Finstad Park i regi av Avtaleutvalget.
- Stein Erik Dahl har vært representant i Fasadeutvalget og Avtaleutvalget.
- Eivind Martinsen har vært representant i Parkerings- og elbilutvalget og i HMS-utvalget.
- Anne-Sofie Sivle Pettersen har ledet Grendehusutvalget, vært representant i Utenomhus-utvalget (Grøntutvalget) og Kamerautvalget.

Oppsummering av Garasjesameiets og utvalgenes arbeid er beskrevet i Garasjesameiets årsrapport, som er vedlagt FP2s årsrapport.

Styrets hovedfokus

Styrets hovedfokus har vært å sikre en sunn og bærekraftig økonomi som dekker løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter, og som bidrar til å bygge egenkapital til fremtidig vedlikeholdsbehov.

Innbakt er formålet om å opprettholde den bygningsmessige standarden i sameiet, noe som betinger gode service- og vedlikeholdsavtaler med samsvar mellom kvalitet på utført arbeid, hyppighet av vedlikehold og pris.

Vedlikeholdsavtaler

FP2 har 24 service- og vedlikeholdsavtaler. I årsmøteperioden er disse service- og vedlikeholdsavtalene forhandlet/reforhandlet:

- Techem: Reforhandlet Energiserviceavtale og Tilleggsavtale for leie av TSS innsamlingsutstyr, samt etablert nye avtaler for installasjon av nye vann- og energimålere.
- Energima: Reforhandlet serviceavtale for ventilasjon på takene i Midtskogen 3A/B, 4 og 7A/B, og avsluttet leveranseavtale om Flex-It-filtre til Midtskogen 9A/B.
- Flex-it: Inngått ny abonnementsavtale om leveranse av filtre til Midtskogen 9A/B.
- Facilitec: Reforhandlet avtale om vaktmestertjenester.
- Jet Velux Bramo: Reforhandlet avtale om årskontroll / service av røykventilasjonen.
- Heiskontrollen: Inngått ny avtale om periodisk sikkerhetskontroll annet hvert år.

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Styret publiserte i 2022 en selvlaget vedlikeholdsplan for å få best mulig oversikt over løpende og periodisk vedlikehold, samt å bedre kunne budsjettere vedlikeholdsutgifter. Vedlikeholdsplanen er videreutviklet og vil publiseres på VIBBO innen 19.april 2022.

Årets store sjokkartede hendelse var behovet for å bytte alle vann- og energimålerne, en kostnad på kr 569 000 for FP2, og at vi må planlegge med å skifte alle målerne hvert 10 år. Utskifting av disse målerne er nå inkludert i Vedlikeholdsplanen.

At målerne denne gangen ble anbefalt byttet etter kun 8 år, skyldtes smuss i vannet som hadde ført til at flere målere stoppet å telle eller telte for sakte. For å hindre fremtidig smuss er det nå blant annet inngått en serviceavtale for rens av rørsystemene i garasjen.

Melding fra beboere og bruk av Vibbo

Styret mottar omtrent daglig henvendelser fra beboere, og mye er på feil og mangler, eksempelvis at lys ikke fungerer, at dørautomatikk svikter og at ventilasjonen har stoppet. Styret er helt avhengige av tilbakemelding fra beboere for å kunne oppnå vårt formål om å opprettholde den bygningsmessige standarden i sameiet. Styret har i denne sammenheng fortløpende opprettet nye temaer på Vibbo for å utnytte bruken av Vibbo, og at meldinger fra beboere lettere skal nå frem til «tema-ansvarlig» i styret.

Ventilasjonsanleggene

Ventilasjonsanleggene på takene har dessverre sine begrensninger, noe som spesielt merkes når det er kuldegrader og snøvær. En begrensning er at de ikke er dimensjonert for temperaturer under -10 grader, og aggregatene på takene arbeider derfor med redusert effekt ved så lav temperatur. En annen begrensning er at ventilasjonsinntakene på taket tettes ved snøvær, noe som kan medføre at aggregatene stopper opp, noe vi opplever hver vinter. Bivirkninger er stopp av luftsirkulasjonen i leilighetene og i enkelte leiligheter oppstår det mindre og større trykkproblemer. I ett forsøk på å unngå at inntakene tettes med snø ble det i sin tid laget et beslag på inntaket til Midtskogen 7B. Dessverre viser det seg at beslaget ikke har noen effekt. Inntaket tetter seg like mye av snø som alle andre inntak uten beslag. Styret undersøker derfor nå om det er andre løsninger som kostnadmessig er innenfor en fornuftig økonomisk ramme. Inntil videre må vi leve så godt vi kan med anlegget. Vi kjenner anleggets begrensninger, og vi prøver å begrense de, men det er ikke alltid styret klarer å være i forkant av problemet. Vi har dog avtale med vaktmester om at de skal fjerne snø og is på ventilasjonsinntakene når det oppstår. En utfordring i denne sammenheng er at vaktmesteren ikke er her alle ukedager.

Brannøvelse – opplæring på brannpanelene

Styret gjennomførte 2. februar 2023 en brannøvelse med hensikt å lære beboerne å nullstille brannpanelene hvis de selv hadde utløst falsk brannalarm (eks. ifm. matlaging). Det er viktig å merke seg at en kun skal nullstille falsk alarm som en selv har forårsaket! Antallet fremmøtte var totalt 41, noe styret sier seg godt fornøyd med.

Beboerne bør merke seg at de vil faktureres kr 5 000,- fra Follo Brannvesen for falske alarmer som ikke nullstilles innen tidsfristen på 5 min, og der det heller ikke er ringt 110 for å varsle om falsk alarm.

Det er i ettertid av øvelsen laget og publisert en film på Vibbo om hva en skal gjøre for å nullstille alarm, hindre brannutrykning og hindre fakturering ved falsk alarm i egen leilighet.



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 3 468 544,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 876 623,- noe som er kr 554 623,- høyere enn budsjettert. Dette skyldes utskifting av energimålere (kr 516 368,-) og høye strømkostnader for garasjeanlegget (kr 319 213,-).

Vedrørende utskifting av vann- og energimålere, så blir seksjonseierne fakturert for denne kostnaden over felleskostnadene i 2023, med innbetaling 01.03, 01.06, 01.09 og 01.12.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd, og foreslås dekket av egenkapitalen.

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 991 133,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Økte inntekter skyldes 5% økning av felleskostnadene, og innbetalinger for skifte av vann- og energimålere fra seksjonseierne.

Økte driftskostnadene skyldes i hovedsak restbetaling til Techem for skifte av vann- og energimålere, økte strømkostnader til garasje, samt oppgradering av heisalarm til 4G.

Budsjettert resultat på kr 569 000 gjenspeiler i hovedsak innbetaling av vann- og energimålere fra seksjonseierne.



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 fortsatt holde seg høye i 2023, og at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen i forsikringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Boligsameie 2.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende økninger:

- Fra 01.01: Felleskostnader økte med 5%
- Fra 01.01: Tv/Bredbånd økte fra kr 450,- til kr 480,- pr. måned.
- Fra 01.03: Nytt tillegg Energi- og vannmålere som innkreves over 1 år med kvartalsvis fakturering på kr 1 375,- pr. seksjon med forfall 01.03, 01.06, 01.09, og 01.12.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Finstad Park Boligsameie 2 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 61	S. 4372 Finstad Park 2 Sameie.pdf	



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	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 61	S. 4372 Finstad Park 2 Sameie.pdf	



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2 ORG.NR. 915 413 722, KUNDENR. 4372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 463 668	3 012 315	3 465 000	4 193 000
Andre inntekter	3	4 876	7 613	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 468 544	3 019 928	3 465 000	4 193 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-30 000	-37 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-11 438	-10 938	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-162 510	-157 470	-165 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-24 904	-14 822	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 376 789	-587 623	-780 000	-920 000
Forsikringer		-276 599	-261 623	-276 000	-305 000
Kostnader sameie		-701 042	-701 232	-700 000	-700 000
Energi		-206 365	-163 238	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-567 602	-556 461	-580 000	-600 000
Andre driftskostnader	9	-321 176	-312 658	-339 000	-380 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 876 623	-2 994 263	-3 322 000	-3 624 000
DRIFTSRESULTAT		-408 079	25 665	143 000	569 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 794	2 075	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 794	2 075	0	0
ÅRSRESULTAT		-402 285	27 740	143 000	569 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	27 740		
Fra opptjent egenkapital		-402 285	0		





FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2 ORG.NR. 915 413 722, KUNDENR. 4372

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 939	144
Kundefordringer		5 857	453
Forskuddsbetalte kostnader		287 792	140 080
Andre kortsiktige fordringer	11	52 337	3 208
Energiavregning	12	265 109	549 354
Driftskonto OBOS-banken		476 609	273 635
Driftskonto OBOS-banken II		0	8 921
Sparekonto OBOS-banken		887 675	733 219
SUM OMLØPSMIDLER		1 980 319	1 709 014
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 980 319	1 709 014
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		991 133	1 393 418
SUM EGENKAPITAL		991 133	1 393 418
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 094	72 127
Leverandørgjeld		915 092	243 388
Annen kortsiktig gjeld		0	81
SUM KORTSIKTIG GJELD		989 186	315 596
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 980 319	1 709 014
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 12. mars 2023

Styret i Finstad Park Boligsameie 2

Patricia Benedicte Flakstad/s/ Stein Erik Dahl/s/ Anne-Sofie Sivle Pettersen/s/

Kjell Åge Moslet/s/ Eivind Marthinsen/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 214 420
TV/Bredbånd	551 200
Garasje	417 476
Driftssameiet	250 452
Grendehuset	30 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 463 668

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	2 660
Regnskapskorrigeringer	84
Sommerfest	2 132
SUM ANDRE INNETEKTER	4 876

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200





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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 919, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 404
SUM KONSULENTHONORAR	-24 904

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 956
Drift/vedlikehold VVS	-516 368
Drift/vedlikehold elektro	-111 381
Drift/vedlikehold heisanlegg	-252 041
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 825
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-141 005
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-319 214
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 376 789

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 769
Vaktmestertjenester	-56 926
Renhold ved firmaer	-232 645
Andre fremmede tjenester	-2 713
Trykksaker	-629
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 919
Andre kontorkostnader	-11 107
Porto	-440
Gaver	-615
Bank- og kortgebyr	-4 386
Velferdskostnader	-3 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-321 176



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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 456
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
SUM FINANSINNEKTER	5 794

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilfakturert fjernvarme, viderefaktureres	51 946
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	391
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 337

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 224 696
SUM INNEKTER	-1 224 696

KOSTNADER

Techem	69 164
Fjernvarme	946 798
Vannavgift	473 844
SUM KOSTNADER	1 489 806

SUM ENERGIAVREGNING**265 109**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

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

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





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 878061. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

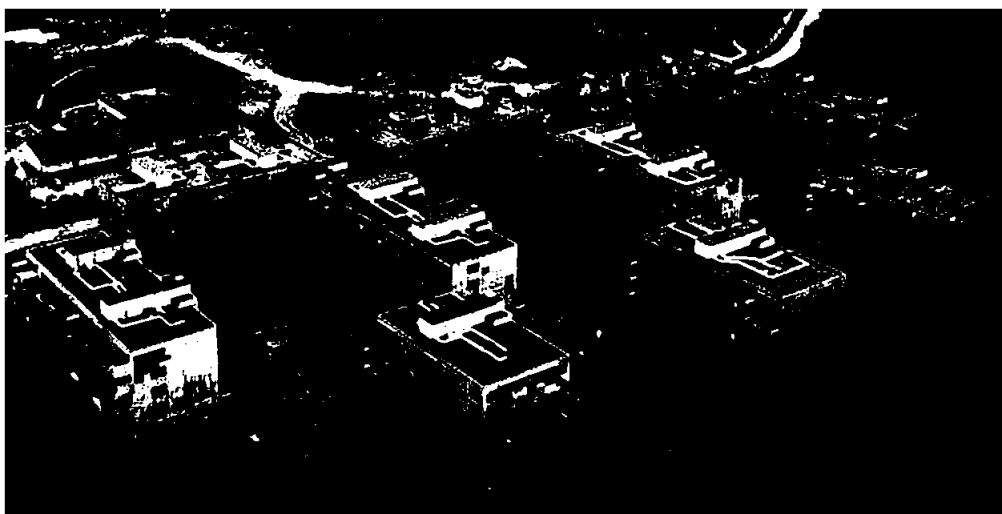
Styret har ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering i 2023.

Styret utarbeidet til årsmøtet i 2022 en Vedlikeholdsplan som nå er oppdatert for 2023, og som viser en oversikt over planlagt vedlikehold og estimerte kostnader for kommende år. Vedlikeholdsplanen er vedlegg til denne årsrapporten.





VEDLIKEHOLDSPLAN
FOR
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2



Neste tilstandsvurdering foretas våren 2023





INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING

FORMÅL

AVGRENSNING

METODE

OM FINSTAD PARK

VEDLIKEHOLDSANSVAR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

VEDLIKEHOLDSPPLAN FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

- TAKDEKKE
- NEDLØPSRØR OG BESLAG I FELLESOMRÅDER
- INNVENDIG FELLESAREAL
- VINDUER OG GLASSDØRER
- STÅLDØRER OG DØRPUMPER INKLUDERT YTTERDØRER
- FASADER
- BRANNVARSLINGS- OG NØDLYSSYSTEM
- ELEKTRISK LAVSPENNINGSANLEGG
- VANN- OG AVLØPSANLEGG
- VENTILASJONSSYSTEM
- HEIS
- RØYKVENTILASJON
- VEDLEGG 1: PERIODISK VEDLIKEHOLDPLAN
- VEDLEGG 2: ÅRLIGE VURDERINGER VEDLIKEHOLD
- VEDLEGG 3: LEVERANDØRAVTALER



INNLEDNING

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde alle kvaliteter til en bygning eller bygningsdel så som bygningstekniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter. Uten vedlikehold vil en bygning etter hvert forfalle.

Skillet mellom drift og vedlikehold kan være uklart da drift som regel omfatter aktiviteter som må utføres for at bygningen skal fungere som forutsatt i det daglige.

Eksempler på driftsoppgaver er renhold, ettersyn av tekniske installasjoner og kontroll av bygningsdeler. Forbedring eller ombygging som hever bygningens standard, defineres ikke som vedlikehold.

Det skilles mellom løpende vedlikehold, periodisk vedlikehold og utskifting.¹

Løpende vedlikehold eller akutt vedlikehold er arbeid som må utføres for å rette opp uforutsette skader, og dermed løfte bygningen opp igjen til ønsket tilstandsnivå. Skade kan skyldes byggefeil, feilaktig utført eller manglende vedlikehold, hærverk ol.

Periodisk vedlikehold er arbeid som må utføres på grunn av jevn, normal slitasje for å forhindre forfall. Det har en preventiv virkning og forebygger skade.

Utskifting av bygningsdeler med kortere levetid enn bygningens brukstid defineres også som vedlikehold. Enkelte materialer er umulig eller svært vanskelige å vedlikeholde på normalt vis og må skiftes ut. Slike materialer er ofte vedlikeholdsfrie.

FORMÅL

Formålet med vedlikeholdsplanen er å sette Finstad Park Boligsameie 2 i stand til å utføre løpende og periodisk vedlikehold, samt å kunne budsjettere vedlikeholdsutgiftene fra år til år.

Styret skal derfor behandle og oppdatere vedlikeholdsplanen årlig, og benytte den som et hjelpemiddel ved de årlige budsjettprosessene.

AVGRENSNING

Vedlikeholdsplanen inneholder en beskrivelse av alle sameier innenfor Finstad Park, men selve vedlikeholdsplanen med tilhørende oversikter gjelder kun Finstad Park Boligsameie 2.

¹ Vedlikehold er nærmere definert og beskrevet i Byggforvaltning 600.004.

METODE

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet innenfor rammene av Norsk Standard (NS) 3424 «Tilstandsanalyse for byggverk – Innhold og gjennomføring», og benytter standardens begrepsbruk innenfor definisjoner, tilstandsgrader, konsekvensgrader og vedlikeholdsintervaller. Her en nærmere forklaring av begrepsbruken:

Definisjoner:

- **Tilstandsgradering:** Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå.
- **Konsekvensgrad:** Uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvenser en observert tilstand vil kunne medføre.
- **Avvik:** Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som er fastsatt for analysen.

Tilstandsgrader:

- **Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik.
- **Tilstandsgrad 1:** Ikke vesentlig avvik.
- **Tilstandsgrad 2:** Vesentlig avvik.
- **Tilstandsgrad 3:** Stort eller alvorlig avvik.
(Omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt).
- **Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU):** Ikke undersøkt.

Konsekvensgrader:

- **Konsekvensgrad 0:** Ingen konsekvenser.
- **Konsekvensgrad 1:** Små og middels konsekvenser.
- **Konsekvensgrad 2:** Vesentlige konsekvenser.
- **Konsekvensgrad 3:** Store og alvorlige konsekvenser.

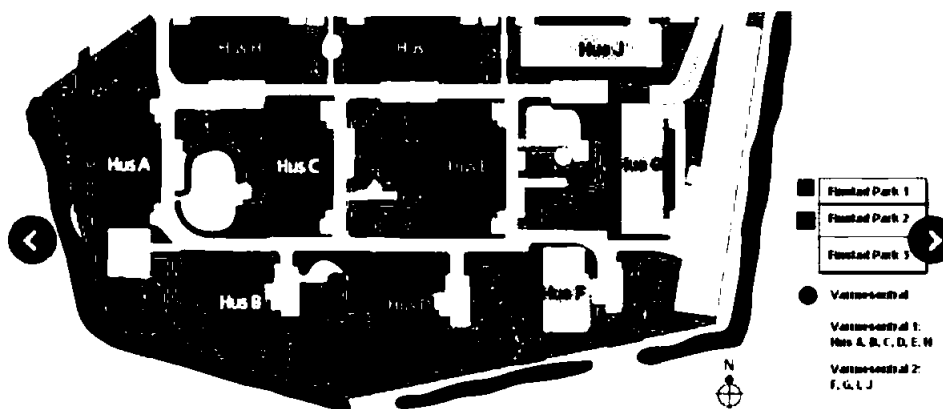
Vedlikeholdsintervaller:

Det opereres med tre alternative intervaller for vedlikehold: **Kort, middels og lang.**

Alternativ som velges avhenger av aktuell påkjenning, dvs. hvor mye bygningene er utsatt for klima- og miljøpåkjenninger som eks. regn, vind, sol, frost og forurensning.

OM FINSTAD PARK

Finstad Park er en fellesbetegnelse for de tre eierseksjonssameiene (heretter sameiene) benevnt Finstad Park Boligsameie 1 og 2 (FP1, FP2), Finstad Park 3 Boligsameie (FP3) og Finstad Park Garasjesameie (Garasjesameiet).



FP1 ble bygget i 2014, har gårdsnummer 137 og bruksnummer 768 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 3 parseller, med påstående bygninger, hvorav 72 boligseksjoner og en grendehusseksjon (i hus A). FP1 ble energimerket 07.04.2020 av OBOS prosjekt.

Adressene er:

- Midtskogen 5 A og B (Hus C).
- Midtskogen 6 (Hus B).
- Midtskogen 8 A og B (Hus A).

FP2 ble bygget i 2014, har gårdsnummer 137 og bruksnummer 779 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 4 parseller, med påstående bygninger, hvorav totalt 104 boligseksjoner. FP2 ble energimerket 07.04.2020 av OBOS Prosjekt.

Adressene er:

- Midtskogen 3A og B (Hus E).
- Midtskogen 4 (Hus D).
- Midtskogen 7A og B (Hus H).
- Midtskogen 9A og B (Hus I).

FP3 ble bygget i 2016, har gårdsnummer 137 og bruksnummer 782 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 3 parseller, med påstående bygninger, hvorav totalt 88 boligseksjoner. FP3 ble energimerket 20.04.2020 av OBOS Prosjekt.

Adressene er:

- Midtskogen 1 (Hus G).
- Midtskogen 2 (Hus F).
- Midtskogen 11 (Hus J).

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg med parkeringsplasser, boder, tekniske rom og annet fellesareal. Eiendommen har gnr 137 bnr 769, i Nordre Follo kommune, og skal forestå alt vedlikehold av fellesområder. Dette betyr at sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Grendehusseksjonen har gårdsnummer 137 og bruksnummer 768 seksjon 1 i FP1 men administreres av Garasjesameiet. Formålet med seksjonen er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Grendehuset til beste for boligsameiene med eiere og beboere, samt å regulere boligsameienes rettigheter og plikter.

Hjemmel for denne eiendommen er delt mellom FP1, FP2 og FP3²

Gårdsnummer 137 og bruksnummer 595 i Nordre Follo kommune (tidligere benevnt Finstad Park Driftssameie) administreres av Garasjesameiet og består av fellesareal, blant annet gangveier, plasser for gjesteparkering, lekeplasser, avfallsstasjoner, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og andre fellesfunksjoner for Finstad Park.

Hjemmel for denne eiendommen er delt mellom FP1, FP2 og FP3.³

Boligsameiene skal ha nødvendig tilgang til å kunne utføre nødvendig vedlikehold av sine installasjoner som er lokalisert innenfor Garasjesameiet.

Seksjonseieren skal vedlikeholde sine bruksenheter slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

² Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.

³ Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.



VEDLIKEHOLDSANSVAR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Vedlikeholdsansvaret i FP2 er:⁴

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

- a) Inventar.
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker.
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat.
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen.
- e) Listverk, skillevegger, tapet.
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med lastbryter.
- i) Vindusglass og innvendige rammer samt dører mot balkong og trappeoppgang.
- j) Tre-dekke på balkonger og terrasser.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

⁴ Ref. Vedtekter for Finstad Park Boligsameie 2.



Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punkt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Grunnlaget for FP2 sin vedlikeholdsplan er:

- Tilstandsanalyse på nivå 1 iht. NS 3424, vil si «tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden». I 2022 vil tilstandsanalysen være visuelle observasjoner.
- Etablerte helse-, miljø- og sikkerhetsregler (HMS-regler).
- Middels vedlikeholdsintervall.

TAKDEKKE

Takkonstruksjonen har flatt tak med antatt underliggende lufting og isolasjon tekket med pvc-membran eller tilsvarende.⁵

Anbefalt vedlikeholdsintervall for tak:

Kort: 15 år, middels: 25 år, lang: 35 år.

Tilstandsanalyse takdekke:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av tak:

Taket inspiseres to ganger i året, hver vår og høst med vaktmester.

Om våren undersøkes spesielt om is og snø har påført taket skader, mens en om høsten fjerner løv og annet «rusk» fra sluk, renner og avluftinger.

Styret har planlagt rens av mose på takdekke i 2023, og planlegger også å inngå en vedlikeholdsavtale med et taktekefirma sammen med FP1 og FP3.

⁵ Ref. Prospekt leilighet H0101, Midtskogen 7A (2018).

NEDLØPSRØR OG BESLAG i FELLESOMRÅDER

Nedløpsrør og beslag i fellesområder er i overflatebehandlet stål.⁶ Nedløpssystemet er innvendig med inntak (sluk) på taket. Beslag ser ut til å være godt festet og i god stand.

Det er kun utvendig avløp fra terrasser i 5 etasje som strekker seg helt ned til under terrassen i 1 etasje. I tillegg er det avløpsrør i ventilasjonsrommene på takene.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av nedløpsrør av stål:

Kort: 15 år, middels: 25 år, lang: 35 år.

Tilstandsanalyse nedløpsrør og beslag generelt:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av nedløpsrør og beslag:

Nedløpsrør og beslag i fellesområder (ventilasjonsrom) inspiseres hver vår og høst med vaktmester.

Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på nedløpsrør eller beslag i 2023,

Styret har i 2022 laget et informasjonsskriv til beboerne som viser hvordan sjekke og rengjøre sluket på beboernes verandaer. Ansvaret for rengjøringen ligger hos beboerne.

INNVENDIG FELLESAREAL

Innvendig fellesareal består av veggene i inngangsparti og i trapperom, gulv i inngangsparti og i trapperom (belagt med fliser) og rekkverk i trappeoppgangene (i lakkert stål)⁷.

Anbefalt vedlikehold av innvendig fellesareal:

Innvendig fellesområde inspiseres årlig av HMS-utvalget⁸.

Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på innvendig fellesareal i 2023.

⁶ Ref. Prospekt leilighet H0101, Midtskogen 7A (2018).

⁷ <https://docplayer.me/19906484-Selveierleiligheter-finstad-park-bt1-bt2-og-bt3-leveransebeskrivelse.html>

⁸ HMS (Helse- miljø- og sikkerhets)-utvalget i Finstad Park består av en representant fra hver av boligsameiene.

VINDUER OG GLASSDØRER

Glassene til vinduene i fellesområdene er trelags energispareglass. Låser og beslag er levert i forkrommet utførelse.⁹

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av vinduer:

Kort: 20 år, middels: 40 år, lang: 60 år.

Tilstandsanalyse vinduer og glassdører generelt:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av vinduer og glassdører:

Vinduer og glassdører inspiseres årlig av styret.

Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på vinduer og glassdører i 2023.

STÅLDØRER OG DØRPUMPER INKLUDERT YTTERDØRER

Firmaet Follo Lås og Sikring vedlikeholder og vurderer årlig alle ståldører og dørpumper inkludert ytterdørene med spesielt fokus på åpning/lukningsgrad, og på at dørpumpene fungerer.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av ståldører og dørpumper:

Kort: 20 år, middels: 30 år, lang: 40 år.

Tilstandsanalyse ståldører og dørpumper:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av ståldører og dørpumper:

Styret har ikke planlagt andre vedlikeholdstiltak på ståldører og dørpumper i 2023 enn det som inngår i serviceavtalen med Follo Lås & Sikring.

⁹ <https://docplayer.me/19906484-Selveierleiligheter-finstad-park-bt1-bt2-og-bt3-leveransebeskrivelse.html>

FASADER

Fasadene består av isolerte bindingsverksvegger og utvendige fasadeplater. Balkongrekkverk er en kombinasjon av plater og glass tilpasset fasaden.¹⁰

Yttervegger og bærende konstruksjoner er i stål, betong og treverk¹¹. Bærekonstruksjonen er av betong. Fasadene på vegger og balkonger er av Cembrit gjennomfargede fasadeplater laget av fibersement. Fibersement er et naturlig produkt laget av sement, vann, mineraler og fiber.

Boligsameiene har gjennom Fasadeutvalget¹² reklamert på de mange skader og feil som er oppdaget på fasadeplatene. Skanska har akseptert reklamasjonen, og mye er gjort gjennom 2021. Hovedårsaken til brudd i platene var manglende lufting bak fasadeplatene. Det ble derfor gjort et arbeid med å øke luftsirkulasjonen ved at det ble åpnet i underkant mot bakken og i toppen av platene. Skanska har skiftet ut skadde plater og beslag i 2022, og vil fortsette å skifte plater som er skadd.

I 2023 følges arbeidet med utskifting av skadde plater, effekt av økt lufting bak fasadeplatene samt fuktmålinger som et samarbeidsprosjekt mellom styrene i boligsameiene, Skanska og OPAK.

Anbefalt vedlikehold av fasadene:

Styret vil i samråd med de andre boligsameiene, og gjennom sin deltakelse i Fasadeutvalget og Garasjestyret, samt råd fra OPAK, fortløpende vurdere status og eventuelle nye tiltak i 2023.

BRANNVARSLINGS- OG NØDLYSSYSTEM

Minel Kreativ Elektro utfører kontroll av brannvarslings- og nødlyssystemet en gang i året. Ifm. av denne årskontrollen tester Minel Kreativ Elektro også samtlige dører i fellesområdene som har UPS (avbruddsfri strømforsyning) for å avdekke batterifunksjonen. Det er UPS`ene som gir dørene nødvendig strømforsyning til å åpne ved strømbrytning.

I FP2 sine fellesområder er det 5 store UPS`er, og batteriene til disse har aldri vært skiftet da det ikke har vært behov for dette enda (ref. informasjon fra Minel Kreativ Elektro).

¹⁰ <https://docplayer.me/19906484-Selveierleiligheter-finstad-park-bt1-bt2-og-bt3-leveransebeskrivelse.html>

¹¹ Ref. Prospekt leilighet H0101, Midtskogen 7A (2018).

¹² Fasadeutvalget er etablert av Garasjesameiet og består av representanter fra alle boligsameiene i Finstad Park.

Anbefalt vedlikehold av brannvarslings- og nødlyssystemet:

Styret har ikke planlagt andre vedlikeholdstiltak på brannvarslings- og nødlyssystemet i 2023 enn det som inngår i serviceavtalen med Minel Kreativ Elektro.

ELEKTRISK LAVSPENNINGSANLEGG

I 2020 inngikk FP2 kontrakt med Minel Kreativ Elektro for kontroll og termofotografering av det elektriske lavspenningsanlegget.

Det er ikke lovfestet hvor ofte kontroll av lavspenningsanlegget og termofotografering skal foretas. Det er derfor opp til eier å vurdere hvor ofte anlegget trenger disse kontrollene.

Imidlertid anbefales det på generelt grunnlag at boliger kontrolleres minimum hvert 5 år.

Anbefalt vedlikehold for det elektriske lavspenningsanlegget:

Styret fikk gjennomført kontroll og termofotografering av det elektriske lavspenningsanlegget i 2022.

Styret vurderer at termofotografering bør gjennomføres hvert 2 år, mens full kontroll av lavspenningsanlegget gjennomføres hvert 5 år.

Styret har derfor ikke planlagt vedlikeholdstiltak på det elektriske lavspenningsanlegget i 2023.

VANN- OG AVLØPSANLEGG

Vann og avløpsanlegget (VA-anlegget) er fra byggetiden, og det er ikke kjente feil ved anlegget. Sameiets vedlikeholdsplikt på vann- og avløpsanlegget omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, og omfatter utskifting av sluk, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av avløpsnett:

Kort: 40 år, middels: 50 år, lang: 60 år.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av vannledningsnett:

Kort: 30 år, middels: 40 år, lang: 50 år.

Anbefalt vedlikehold for vann- og avløpsnett

- På generell basis anbefales gjennomspyling av avløpsrør hvert 5 år.

- Stoppekraner i fellesområder sjekkes en gang hvert år av vaktmesteren.

Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på vann- og avløpsanlegget i 2023, men vil i løpet av 2023 legge en plan for gjennomspyling av avløpsrørene da dette ikke er gjort siden bygningene var nye.

VENTILASJONSSYSTEM

Ventilasjonsystemet er montert på taket i Midtskogen 3A, 3B, 4, 7A og 7B.

I Midtskogen 9 er det en takvifte, samt individuelle ventilasjonssystem i hver av leilighetene.

For at ventilasjonssystemet skal fungerer etter hensikten må luften mellom kjøkkenvifte, badetrom og andre rom i leiligheten være balansert. Det er derfor viktig at beboere selv ikke justerer på ventilasjonssystemet i sine leiligheter.

Justering av ventilasjonssystemet skal kun foretas av autorisert personell.

System	Ventilasjonstype	Betjener	Plassert
360.11	Novema VEX 370	Leiligheter M4	Tak M4
360.12	Novema VEX 360	Leiligheter M3B	Tak M3B
360.13	Novema VEX 360	Leiligheter M3A	Tak M3A
360.14	Novema VEX 360	Leiligheter M7B	Tak M7B
360.15	Novema VEX 360	Leiligheter M7A	Tak M7A
Boligaggregater	Flexit UNI2/3	Leiligheter M9	I leilighetene
Midtskogen 9	Takvifte	Kjøkkenhette	Tak

Figur 1: Oversikt over ventilasjonssystemer tilknyttet FP2.

Midtskogen 4 har posefilter i takventilasjonen mens alle andre takventilasjonssystemer har stolpefilter.

Energima utfører årlig service på ventilasjonsanlegget og skifter ventilasjonsfilter på takene for Midtskogen 3A, 3B, 4, 7A og 7B. I tillegg leverer de filter til beboernes avtrekksvifter i Midtskogen 9A og 9B.

Vinteren 2021 oppstod isingsproblemer ved utetemperaturer under 10 minus grader i ventilasjonssystemet på taket for Midtskogen 7A. Energima foretok utbedrende tiltak, og vinteren 2021/2022 har heldigvis ikke problemet med ising oppstått.

På slutten av 2021 engasjerte styret AKTIV Ventilasjon for å rense alle ventilasjonssystemene både på takene og i beboernes leiligheter. Dette var første rens av ventilasjonssystemene siden sameiet var nytt.

Anbefalt vedlikehold for ventilasjonssystemene

- Å sjekke om det er isdannelser i ventilasjonssystemet på takene ved kuldegrader.
- Å rense ventilasjonskanalene til den enkelte leilighet og på takene hvert 5 år.
- Å bytte alle batteri i systemer som styrer luftventiler på inn- og utluft hvert 2 år.

Styret har i 2022 signert ny vedlikeholdsavtale med ENERGIMA for service og vedlikehold av ventilasjonsaggregater på takene.

Styret har også i 2022 avsluttet leveranseavtale med Energima for ventilasjonsfiltre i Midtskogen 9A/9B, og har i stedet etablert abonnement hos leverandøren Flexit.

Styret vil også undersøke løsninger for å slippe at ventilasjonsinntakene tettes når det snør og er kuldegrader.

HEIS

Heisene er av typen OTIS Gen 2 i alle husene, og heisleverandør OTIS gjennomfører service to ganger i året. Serviceavtalen er kvalitetssikret av OBOS og omfatter nødvendige tiltak for å opprettholde sikkerhet, teknisk kvalitet og driftsstabilitet.¹³

Plan- og bygningsloven stiller krav om at alle heiser skal kontrolleres av kvalifisert personell minimum hvert andre år. Dette er en periodisk kontroll som Norsk Heiskontroll gjennomfører, og som OTIS følger opp hvis avvik.

OTIS har informert at da 2/3G-nettet skal stenges ned og 4G-nettet skal innføring må FP2 oppgradere alle heisalarmene innen 2025. Oppgraderingen kan fordeles over flere år.

Anbefalt vedlikehold for heisene

- Bytte batterier annet hvert år.
- Bytte buffere hvert 5 år.

OTIS byttet batterier og gjennomføre heiskontroll i 2022.

Oppgradering av heisalarmen til 4G skal gjennomføres i 2023 (kr 47 875 inkl. mva.) og i 2024 (kr 40 375 inkl. mva.).

¹³ <https://nye.obos.no/styre/tips-og-rad/samarbeidsavtaler-service-pa-heis>



RØYKVENTILASJON

Ventilasjonssystemet er montert i oppgangene i Midtskogen 3A/3B, 4, 7A og 7A.

Det utføres service av firmaet Velux Commercial Bramo AS hvert år. Kontrollrapport mottas etter hver service. 10 stk. batterier skiftes annet hvert år. Det ble utført service og bytte av batterier i 2022. Anlegget ble godkjent.





VEDLEGG 1 PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN FINSTAD PARK 2

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN FOR FINSTAD PARK 2				
Bygningsdel	Vedlikeholdstiltak	Estimert kostnad	Utført/år	Intervall /år
Takdekke	Utsifting		2015	25
	Rens av mose	kr 20 000	2023	2
Avløpsrør og beslag	Utsifting		2015	25
Vinduer og dører	Utsifting		2015	40
Fasade	Utsifting		2015	
Ståldører og dørpumper	Utsifting		2015	30
	Service	kr 15 000	2023	2g/år
Vann- og avløp	Utsifting avløpsnett		2015	50
	Utsifting vannledningsnett		2015	50
	Utsifting vann- og varmemålere (TECHEM)	kr 600 000	2022+2023	10
	Gjennomspyling rørsystem		2015	5
Brannvarslings- og nødlysanlegg	Kontroll	kr 25 000	2023	1
	Skifte batteri UPS (v/behov)	kr 5 000		
	Skifte UPS (v/behov)	kr 20 000		
Røykventilasjon	Service / bytte batteri	kr 5 000	2023	1/2
Elektrisk lavspenningsanlegg	Utsifting		2015	35-50
	Inspeksjon lavspenningsanlegg	kr 60 000	2022	5
	Termofotografering	kr 20 000	2022	2
Ventilasjon	Utsifting		2015	20
	Ventilasjonsrens	kr 120 000	2021	5
	Service + bytte filter M3, 4, 7	kr 80 000	2023	1
	Flexit-abonnement 9A/B	kr 30 000	2023	1
Heis	Utsifting		2015	20
	Bytte buffere	kr 40 000	2021	5
	Bytte batterier	kr 35 000	2022	2
	Heiskontroll	kr 30 000	2022	2
	Service	kr 180 000	2023	2g/år
	Oppgradering heisalarm 4G	kr 90 000	2023-2024	
Utvendige benker	Maling	kr 2 000	2022	2





VEDLEGG 2 ÅRLIGE VURDERINGER AV VEDLIKEHOLD FINSTAD PARK 2

Bygningsdel	Tiltak
Takdekke	Inspiseres vår og høst med vaktmester.
Avløpsrør og beslag	Inspiseres vår og høst med vaktmester.
Vinduer og dører	Inspiseres årlig av styret.
Oppganger og trapperom	Inspiseres årlig av HMS-utvalget.
Fasade	Inspiseres fortløpende av Fasadeutvalget.
Vann- og avløp	Sjekke stoppekraner hver vår av vaktmester.
Ventilasjon	Styret sjekker ising ved kuldegrader.
Asfalt	Inspiseres årlig av styret.
Utvendige benker	Inspiseres hver vår av styret.





VEDLEGG 3 LEVERANDØRAVTALER

Firma /leverandør	Område	Servicefrekvens
OBOS BBL	Forretningsførsel	
IF Skadeforsikring	Forsikring	
Telenor ASA	Kabel-tv og internett	
Follo Fjernvarme AS	Levering av fjernvarme	
Follo E-verk / Smart Energi	Levering av elektrisk strøm	
Techem	Vann- og varmemålere	
Styretavla AS	Digital informasjonstavle	
Follo Brannvesen IKS	Alarmmottak og brannutrykning	
Energima Romerike AS	Ventilasjon	Årlig
Minel Kreativ Elektro Ski AS	Porttelefon til leilighetene	Ved behov
	Brannvarslings- og nødløslanlegg	Årlig
	Elektrisk lavspenningsanlegg	Hvert 5 år
OTIS AS	Heisanleggene	Hvert halvår
Velux Commercial Bramo AS	Avlufting røykluker trappeoppganger	Sjekk hvert år. Skifte batteri annet hvert år
Follo Lås & Glassikring AS	Ståldører og -pumper	Hvert halvår
Insider Facility Solutions AS	Renhold fellesområder og matteleie	Ukentlig
	Vinduspuss	2 ganger per år
Facilitec AS	Vaktmestertjenester	Ukentlig (man-ons-fre)





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 sprekke-dannelser i platene og utover høsten 2022 hadde vi en betydelig korrespondanse med Skanska der vi framsatte på ny en felles reklamasjon.

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



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

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

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

Utomhusutvalget

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

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

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

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

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

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

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

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

Grendehus-utvalget

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

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

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

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



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

HMS-utvalget

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

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

Generelt

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

Brannrisikoen må betegnes som begrenset. Byggene er fullsprinklet og vi har et brannvarslingsystem som er koblet mot brannvesenet. Både sprinkleranlegget og brannvarslingsystemet 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 varslings om brann, men dessuten at brann i leiligheten ikke varsles til andre beboere.

Inngangsdører

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

Parkerings- og el-bilutvalget

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

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

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

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

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

Kamerautvalget

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

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

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

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

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

Fusjonsutvalget

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

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

Andre saker styret har arbeidet med

Kommunal overtakelse av vei, vann og avløp

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

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

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

Innbrudd i boder

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

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

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

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

Hyggelkvelder i Grendehuset

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

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



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrets arbeid

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

Forsikring

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





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Inntekter

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

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

Kostnader

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets egenkapital pr. 31.12.2022.

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

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Finstad Park Garasjesameie har ingen lån.

Felleskostnader

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

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





Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

52 av 61

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

S. 4372 Finstad Park 2 Sameie.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

53 av 61

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

S. 4372 Finstad Park 2 Sameie.pdf





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

RESULTATREGNSKAP

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





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

BALANSE

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

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

Peter Batta/s/

Jon Gleditsch/s/

Ottar Johansen/S/

Kjell Åge Moslet/s/

Patricia Benedicte Flakstad/s/

Kari Elisabeth Breirem/s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-16 510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 755 406



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

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

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

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



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

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

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-23





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

Vedlegg 1

59 av 61

S. 4372 Finstad Park 2 Sameie.pdf

Transaksjon 0922211557402711112



Signed PBF, KÅM, EM, SED, ASP



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 4372 **Selskapsnavn:** Finstad Park Boligsameie 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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