



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913691776

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 607 770	2 800 068
Sum inntekter		2 607 770	2 800 068
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		2 354 776	2 230 267
Sum kostnader		2 628 616	2 504 107
Driftsresultat		-20 846	295 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		128 207	89 886
Sum finansinntekter		128 207	89 886
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		128 207	89 886
Resultat før skattekostnad		107 361	385 847
Årsresultat		107 361	385 847
Totalresultat		107 361	385 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 361	385 847
Sum overføringer og disponeringer		107 361	385 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 043	3 140
Andre fordringer		203 554	100 531
Sum fordringer		233 597	103 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 982 045	2 966 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 982 045	2 966 012
Sum omløpsmidler		3 215 642	3 069 684
SUM EIENDELER		3 215 642	3 069 684

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 004 104	2 896 743
Sum opptjent egenkapital		3 004 104	2 896 743
Sum egenkapital		3 004 104	2 896 743
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		185 402	118 027
Annen kortsiktig gjeld		26 137	54 914
Sum kortsiktig gjeld		211 539	172 941
Sum gjeld		211 539	172 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 215 642	3 069 684



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376017

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 607 770	2 800 068
Sum inntekter		2 607 770	2 800 068
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		2 354 776	2 230 267
Sum kostnader		2 628 616	2 504 107
Driftsresultat		-20 846	295 961
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		128 207	89 886
Sum finansinntekter		128 207	89 886
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		128 207	89 886
Resultat før skattekostnad		107 361	385 847
Årsresultat		107 361	385 847
Totalresultat		107 361	385 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		107 361	385 847
Sum overføringer og disponeringer		107 361	385 847



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 043	3 140
Andre fordringer		203 554	100 531
Sum fordringer		233 597	103 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 982 045	2 966 012
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 982 045	2 966 012
Sum omløpsmidler		3 215 642	3 069 684
SUM EIENDELER		3 215 642	3 069 684
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 004 104	2 896 743
Sum opptjent egenkapital		3 004 104	2 896 743



Sum egenkapital	3 004 104	2 896 743
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	185 402	118 027
Annen kortsiktig gjeld	26 137	54 914
Sum kortsiktig gjeld	211 539	172 941
Sum gjeld	211 539	172 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 215 642	3 069 684



Organisasjonsnr: 913 691 776
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4371
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1



Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A, 1423 Ski.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer i Husordensregler for Finstad Park Boligsameie 1
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Petter Breirem

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.

Det er ved møtets start registrert xx seksjonseiere, herav xx ved fullmakt.

Seksjonseiere registrert etter møtets start: xx

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Olav Aamoth foreslått. To protokollvitner foreslås og velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen i Finstad park Boligsameie 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TIL ÅRSMØTET I FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

FORSLAG TIL VEDTAK FRA VALGKOMITEEN::

Etter en grundig vurdering er valgkomiteen av den oppfatning at styrehonoraret bør økes og at det bør innføres et beskjedent honorar også for medlemmene i valgkomiteen.



Den samlede potten for honorar til styremedlemmene er nå kr. 240.000,-. Denne potten fordeles mellom styremedlemmene etter skjønn basert på arbeidsinnsats.

Forslag til vedtak på årsmøtet:

Årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 1 vedtar at styrehonoraret økes med kr. 20.000,- til kr. 260.000,-. Dette tilsvarer en økning på 8,33 %. Begrunnelsene for økningen er tre-delt

- Ca. 4 % skal kompensere for den generelle prisøkningen.
- Vel 4 % skal kompensere for arbeidsbelastningen i utvalgene i Garasjesameiet.
- Som en tredje begrunnelse er en sammenligning med godtgjørelsene i de to andre sameiene på Finstad Park. Deres styrehonorarer blir for 2025 på henholdsvis kr. 310.000,- og kr. 300.000,-
- I tillegg opplever valgkomiteen at det er meget krevende å rekruttere nye styremedlemmer. Økt honorar vil kunne øke interessen.

Det innføres også et honorar på kr. 5.000,- til hvert av medlemmene i valgkomiteen til dekning av betydelig arbeidsinnsats.

Hovedbegrunnelse for økte styrehonorarer og innføring av honorarer til medlemmen i valgkomiteen er at arbeidet i styret og valgkomiteen krever stadig mere tid og det er

svært krevende å rekruttere tillitsvalgte til oppgavene.

Forslagsstillere er valgkomiteens medlemmer:

Jan Ditlef Svartsund Beth Helen Vilbo Peter Batta

Styrets innstilling

Styrets kommentar til valgkomiteen forslag:

Det er ikke styrets mandat å fastsette honorarer - med eventuelle endringer - til tillitsvalgte. Årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 1 er det besluttende organ i slike saker.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 260.000

Forslag til vedtak 2

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5.000 for hver av de tre medlemmer.

Sak 7

Endringer i Husordensregler for Finstad Park Boligsameie 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



De foreslåtte endringene av Husordensreglementet er i hovedsak tilpasninger til regelverk som fastsettes av Finstad Park Garasjesameie (FPG). FPG har myndighet til ordenreglement for garasjer/boder, fellesområder utenfor blokkene og bruk av Grendehuset.

Det er fortatt justeringer i teksten i følgende avsnitt:

3. STØY

Siste avsnitt presiserer at det er husordensreglene for Finstad Park 1 som er retningsgivende for adferd i Grendehuset. Innenfor våre regler er det Finstad Park Garasjesameie som fastsetter ordensreglementet for bruk av Grendehuset.

4. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Første avsnitt, siste setning, angir nærmere regler for plassering av sykler.

Andre avsnitt gir informasjon om bestilling av postkasseskilt og navn på ringeklokkeblået.

8. BODER I KJELLERAREALET

10. GARASJE

11. GJESTEPARKERING. KJØRING PÅ FELLESAREALER

Ovennevnte tre punkter, 8, 10, og 11, er omarbeidet slik at de er tilpasset med henvisning til regler utformet av Finstad Park Garasjesameie.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at endringene godkjennes.

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes

Vedlegg

2. Husordenregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

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

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

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

seg imellom basert på kompetanse.



Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

- Styreleder er ikke på valg
- Trond Haugen er valgt til 2026

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Olav Aamoth - er valgt til 2026
- Andreas Pehrson - er valgt til 2026

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling

- Christian Salicath Johansen, Midtskogen 5a
- Abdulrahman Hassan Muhammed, Midtskogen 8b

Valg av 3 medlemmer til valgkomite for 1 år

- Peter Batta
- Jan Ditlef Svartsund
- Per Wiseth

Alle kandidater har blitt forespurt og sagt seg villig til valg.

Ski, 12.03.2025

Beth Helen Vilbo/sign Peter Batta/sign Jan Ditlef Svartsund/sign

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Abdulrahman Hassan Muhammed
- Christian Salicath Johansen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jan Ditlef Svartsund
- Per Wiseth
- Peter Batta



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Trond Birger Haugen	Midtskogen 5 B	2024-2026
Nestleder	Arne Petter Harald Breirem	Midtskogen 5 B	2023-2025
Styremedlem	Birger Henrik Fossum	Midtskogen 8 A	2024-2025
Sekretær	Olav Aamoth	Midtskogen 8 A	2024-2026
Styremedlem	Andreas Robert Pehrson	Midtskogen 6	2024-2026

Styreleder velges særskilt på årsmøtet.

Hvis ikke det vedtas annet på årsmøtet, er valgperioden 2 år for tillitsvalgte.

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

Valgkomiteen

Beth Helén Vilbo	Midtskogen 8 A	2024-2025
Jan Ditlef Svartsund	Midtskogen 8 B	2024-2025
Peter Batta	Midtskogen 5 A	2024-2025

Valgkomiteen arbeider selvstendig, uavhengig av styret, og behøver ikke grunngi sine forslag overfor årsmøtet.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 1

Sameiet består av 73 eierseksjoner; 72 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (Grendehuset) som er i et sameie mellom Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3.

Finstad Park Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913691776, og ligger i Nordre Follo kommune (3207) med følgende adresse:

Midtskogen 5 A og B
Midtskogen 6
Midtskogen 8 A og B
Alle med postadresse 1423 Ski

Gårds- og bruksnummer:

137 768

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





Det er registrert 5 eierskifter i sameiet i 2024.

1 seksjon i Midtskogen 6.

1 seksjon i Midtskogen 8 B.

2 seksjoner i Midtskogen 5 A

I tillegg er det en seksjon i Midtskogen 5 A med overtagelse i januar 2025.

Forretningsførsel og revisjon

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

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Miljø - bærekraft

Energimessige tiltak.

Belysningen i sameiets fellesområder skiftes til energibesparende led-pærer etter hvert som tidligere type av lyspærer slukner.

I garasjeanlegget er opprinnelig belysning byttet ut med energibesparende led-teknologi. Der er det også tilrettelagt for elbil-lading.

Styret er bevisst på å gjennomføre energibesparende tiltak.

Energimerking

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

Avfallshåndtering.

Avfallet fra beboerne blir sortert og behandlet etter offentlige regler

Eiendomsforhold, organisering og samarbeid i Finstad Park

Finstad Park består av boligsameiene Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3 og fellessameiene Finstad Park Garasjesameie, Finstad Park Driftssameie og Finstad Park Grendehus. Alle sameiene er etablert med egne vedtekter.

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

Finstad Park Garasjesameie, som administrere driften av alle fellessameiene, har et styre som består av to styremedlemmer og ett varamedlem fra hvert av boligsameiene.

Saker av felles interesse for boligsameiene behandles av styret i fellessameiene og en rekke faste utvalg.

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





Samtlige utvalg er i aktiv virksomhet (foruten Fusjonsutvalget som for tiden har en passiv tilværelse).

Årsrapporten for Finstad Park Garasjesameie er vedlagt årsrapporten for Finstad Park Boligsameie 1 for å informere eierne om arbeidet som gjøres i fellessameiene. Årsrapporten for Garasjesameiet inneholder regnskapet for 2024, budsjettet for 2025 samt styrets beretning, hvor arbeidet i de faste utvalgene og andre fellessaker er beskrevet.

Styret har vært representert i følgende utvalg i løpet av 2024:

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

Andre fellessaker som har vært behandlet:

Felles utarbeidelse av VIBBO-meldinger til bruk i alle 3 boligsameiene. Denne løsningen, «VIBBO-Nabolaget», ble satt i drift høsten 2024.

Rapportene fra utvalgene, samt protokollen fra styremøtene i Finstad Park Garasjesameie, blir rapportert til styrene i boligsameiene.

STYRETS ARBEID. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

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

Det har i perioden ikke vært arbeidet med en eventuell sammenslåing av boligsameiene på Finstad Park. Eventuelt sammen med Finstad Park Garasjesameie.

På bakgrunn av vedtak i årsmøtet 2024 er ikke styret representert i fusjonsutvalget i Finstad Park Garasjesameie.

Vedtaket gikk ut på at fusjonsplanene skulle stilles i bero.

Problemstillingen er fortsatt aktuell, men vi har funnet det fornuftig å vente med videre engasjement til fasadereklamasjonen overfor Skanska er bragt vel i havn.





Bytte av vann- og energimålere som ble utført 2022/23.

Det er ikke registrert problemer med de nye målerne som ble installert. Styret får regelmessig meldinger fra TECHEM dersom målerne skulle vise «null-forbruk». Dette kan indikere feil på måler. Målerne har 10-års garanti fra installeringen.

Plager med innbrudd og tjuveri, bråk og hærverk

Ingen slike hendelser er registret i 2024.

Rens av ventilasjonskanaler

Etter ventilasjonskanalrensingen i desember 2023 sto det igjen et fåtall leiligheter. Rens av disse ble foretatt i januar 2024.

Befaring av tak/takbelegg, tilstandsrapport, reparasjon.

Tilstandsrapport for takene på alle tre blokkene ble utført i 2024. Det ble ikke avdekket noen alvorlige feil og mangler, men siden byggene er 10 år gamle, er det ikke uvanlig at mindre forhold kan oppstå.

Styre har inngått avtale om **årlig** inspeksjon av takene. Noe de øvrige boligsameiene på Finstad Park også har gjort.

Takene på våre blokker ble reparert for mindre skader/slitasje høsten 2024.

Røykluker i Midtskogen 5A, 6 og 8A.

Røyklukene befinner seg helt øverst i oppganger som har dør direkte inn til ventilasjonsanleggene.

Disse lukene, som styres av en egen el-motor, har årlig ettersyn.

Høsten 2024 ble det nødvendig å bytte motor til luken i Midtskogen 6.

Det er brannvesenet som ved utrykking – om nødvendig - skal betjene røyklukene.

Brannvarslingsanleggene. I begynnelsen av desember 2024 ble alle beboere i sameiet invitert til å gjennomgå rutineene for avstilling av brannvarslingsanleggene, dersom leiligheten hadde fått utløst alarmen ved en feil. Orienteringen ble holdt av en kyndig person fra Minel Kreativ Elektro. Dessverre var oppmøtet fåtallig, så styret ser grunn til å arrangere en ny gjennomgang senere.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Tidlig i 2024 oppsto det uforutsette problemer med et ventilasjonsanlegg.

Forhold ble utbedret så raskt som mulig.

I tillegg til dette måtte det også skiftes filtre på inntaksviftene til to av ventilasjonsanleggene etter den rutinemessige inspeksjon høsten 2024.

Filtrene i alle anleggene blir rutinemessig skiftet ved den avtalte inspeksjonen hver vår. Filtrenes tilstand – og andre forhold – blir rutinemessig oppfulgt av vaktmestertjenesten. Avvik meldes til styret.



Vedlikehold av heisanlegg.

I løpet av 2024 oppsto det uforutsette problemer med to heiser. Forholdene ble utbedret så raskt som mulig.

I heisanleggene er det kommunikasjon med alarmselskap dersom heisen skulle få ufrivillig stopp under bruk. Kommunikasjonen benyttet mobildekning med 2G-teknologi. Denne teknologien ble varslet utfaset i løpet av 2025, men myndighetene fikk i desember 2024 utsatt dette med 3 år. Imidlertid har vi, som de øvrige boligsameiene på Finstad Park, i løpet av 2024 oppgradert dekningen til 4G.

Belysningen i fellesarealer (oppgangene).

Ved skifte av lyspærer i fellesarealenes armaturer bli det satt in led-belysning. Foreløpig ser det ikke ut til at selve lampen (armaturen) behøver å byttes ut.

Vedlikeholdsplanen.

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

Ny Vedlikeholdsplanen for sameiet ble vedtatt 2022. (Avløser tidligere plan.) Styret loggfører ettersyn, service og nødvendig arbeid for eiendommen.

Styret ser det som en meget viktig oppgave å følge med på bygningenes og de felles tekniske anleggs tilstand, og holde dette i orden.

Fasadearbeidene.

Etter at Skanska avsluttet sine arbeider i midten av januar 2025, ble det holdt et møte mellom Fasadeutvalget og Skanska 21. januar 2025.

Punkter fra utbedringsarbeidet og møtet:

- Lektere er byttet der det var behov. Brannimpregnerte og ikke-brannimpregnerte lektere er benyttet.
- Under balkonger og vinduer er det lite skader og lite bytte av lekter (ikke så utsatt for fukt).
- 1.etg i blokkene har vært mest utsatt hva angår fukt.
- Det var ikke erfart noe særlig forskjell på store og mindre plater hva angår sprekkdannelser.
- Ikke feil at platene bølger seg grunnet klima (vær). Dette anses ikke som et problem når det er tilstrekkelig lufting.
- Anser problemet med lufting som løst. Fukt som skyldes slagregn unngås med horisontale skinner, og gummilister vertikalt mellom platene.
- Fremtidig kontroll skal utføres for å bekrefte at fuktproblemer er løst. Plater skal noen steder demonteres for kontroll.



Etterkontroll – befarings.

- Skanska skal fortløpende orienteres om det oppdages skader/avvik.
- Det ble enighet om å ta felles befarings med lift hvert halvår.
- Rapport fra Skanska skal foreligge før første befarings i løpet av våren 2025.

Oppfølging av fasadearbeidene er på ingen måte avsluttet. Den vil fortsatt bli foretatt av styrene i boligsameiene i lang tid fremover.

Det er under arbeidene som er utført fortatt juridiske og byggfagmessige vurderinger – etter engasjement av boligsameiene – av advokatfirmaet Ness Lundin og konsultentselskapene OPAC og SINTEF.

Ekstern ekspertise vil om nødvendig bli engasjert videre.

Forsikringssaker

I løpet av 2024 har det ikke vært registret forsikringskader på eiendommen.

ANNEN INFORMASJON TIL EIERE OG BEBOERE

Styremøter

I løpet av 2024 er det gjennomført 9 styremøter. Styret har også hatt et «Teams-møte» med forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS) for orientering om drift av boligsameiet. Oppmøtet til styremøtene har vært godt.

Foruten styremøtene har det vært regelmessige møter i Garasjesameiets 8 utvalg vi deltar i, i tillegg til styremøtene i Garasjesameiet.

HMS (Helse Miljø Sikkerhet)

Styret er ansvarlig for HMS i sameiets fellesområder. Gjennomførte HMS befaringer og tiltak er beskrevet av HMS-utvalgets rapport i vedlagte årsrapport for Garasjesameiet.

Styret har ikke HMS-ansvar for leilighetene. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar.

I garasjearealet er det satt opp en «hjertestarter». Den er plassert rett overfor inngangen til Midtskogen 9 B.

Utskifting av brannslukkingsapparater.

Etter vedtektene for sameiet har den enkelte seksjonseier ansvar for vedlikehold – herunder utskifting - av brannslukkingsapparatet i leiligheten.

I desember 2024 vedtok styret at alle brannslukkingsapparater i leilighetene måtte skiftes ut. I h.t. Norsk Standard 3910 skal apparatene kontrolleres hvert 5. år og skiftes ut (byttes) hvert 10. år. Nå er det litt over 10 år siden Finstad Park Boligsameie 1 ble innflyttet.

Av praktiske – og økonomiske årsaker – vedtok styret videre at dette skulle skje i sameiets regi – og inngikk en avtale med det samme firma som foretok kontrollen av apparatene i 2022. I midten av januar 2025 ble apparatene byttet ut med nye.





Informasjon til nye eiere/beboere

Tre styremedlemmer (én representant for hver av blokkene) har besøkt nyinnflyttede beboere og orientert om brannvern, ventilasjon, rengjøring av sluk, etc.

Informasjon til seksjonseierne

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

I 2024 ble det utdelt 3 ordinære rundskriv til seksjonseierne. Disse blir alltid publisert på sameiets hjemmeside VIBBO. Eiere/beboere som ikke er brukere av VIBBO får rundskriv lagt i postkassene, eventuelt sendt per e-post.

I hver oppgang er det satt opp en oppslagstavle for kunngjøring av opplysninger. Høsten 2024 ble VIBBO-Nabolaget etablert. Her blir det lagt inn opplysninger/orienteringer som er av interesse for beboere i alle tre sameier på Finstad Park.

Styre kan også gi beskjeder til beboerne på SMS.

Innbetaling av fellesutgifter

Fra 1. januar 2024 ble satsen for felleskostnadene i sameiet oppjustert for å oppnå balanse i budsjettet for 2024. Satsen for kabel-TV og internett ble samtidig oppjustert pga. prisstigning fra Telenor. Etter reforhandling av ny avtale fra 1 mars 2024, ble satsen redusert fra kr 519 til kr 389 pr. seksjon pr. mnd.

Fra 1. juni 2024 ble akontobeløpet for vann og energi justert i h.h.t. den enkeltes forbruk i forrige periode.

Fellesutgiftene til dekning av driftskostnadene for Finstad Park Boligsameie 1 for 2025 står fast som tidligere – og inntil videre. Når det gjelder driften av Finstad Park Garasjesameie (inkludert fellessameiene) ble det foretatt en økning fra 1. januar 2025 for samtlige satser for garasje plass, bod, drift av utearealer og grendehus. Hovedårsaken til økningen – foruten generell prisstigning – var å styrke Finstad Park Garasjesameiets likvide situasjon. I løpet av 2024 opplevde Finstad Park Garasjesameie problemer med å dekke fakturaer på forfallsdato – noe som ikke bør skje. (Noe av årsaken til likviditetsproblemene var dekningen av utskifting til led-belysning i garasjearealet. Imidlertid vil utskiftingen spare oss for betydelige beløp på el-regningen for garasjearealet fremover.)

Økningen ble kunngjort i utdelt rundskriv nr. 3/24 og på VIBBO.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Retningslinjer for innkalling til styremøter har også blitt vedtatt.





Kontakt med styret

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

Henvendelser fra sameierne blir besvart så snart som mulig. Ved akutte oppståtte uønskede situasjoner bør styret kontaktes umiddelbart.

FDV (Forvaltning–Drift–Vedlikehold)

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

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Det innebærer måling og avlesning av energi- og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS (forretningsfører) og Techem har inngått avtale om innkreving av energi- og vannkostnader. OBOS fakturerer den enkelte seksjonseier et akontobeløp på vegne av boligsameiet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energi- og vannkostnadene er en del av de totale felleskostnadene til eierne.

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

I Techem sin beboer App kan eierne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelig.

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

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

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er alle leiligheter utstyrt med brannslukkingsapparat (pulver) og optiske branndetektorer. Dersom brannslukkingsapparatet er defekt, må seksjonseier sørge for at det repareres eller at nytt apparat skaffes. Vi viser til tidligere avsnitt om «Utskiftingen av brannslukkingsapparater».

De optiske branndetektorene montert i leilighetene er koblet til brannpanelet i 1. etg. i hver oppgang, som igjen er koblet mot brannvesenet. Brannvarslingssystemet og nødlysanlegget blir kontrollert årlig. Siste gang vinteren 2024.





Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 776320. Forsikringen omfatter også en styreansvarsdekning.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte leilighet. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Sameiet har avtale med Facilitec AS om vaktmestertjenester og med RA Renhold AS om renhold av fellesarealer. Mattene i oppgangene skiftes av STIL Tekstilservice AS. Vaktmestertjenesten inspiserer ukentlig sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig, og gir melding til styret om avvik registreres.

Renhold utføres en gang per uke i oppgangene.

Kabel-TV

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

Ny avtale med Telenor for levering av TV- og internettsignaler ble iverksatt f.o.m. 2024. Dette medførte en kostnadsbesparelse for sameiet. Avtaleinngåelsen var et samarbeidsprosjekt med de øvrige sameiene på Finstad Park.





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen **kr 2.607.770,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen **kr 2.628.616,-**. Dette er noe lavere (**kr 84.154,-**) enn budsjettert, selv om det har påløpt noe høyere vedlikeholdskostnader i forbindelse med vedlikehold av ventilasjons- og heisanlegg enn forventet.

Resultat

Årets resultat, inkl. finansinntekter, er på **kr 107.361,-** og foreslås ført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var **kr 3.004.104**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt kan det nevnes at prisstigningen for planlagte service/arbeider er i samsvar med inngåtte avtaler.

Drift og vedlikehold. Finstad Park Garasjesameie

I kostnadene for drift og vedlikehold er de største utgiftene knyttet til garasje/boder og - ikke minst – grønt/utearealene.

Vårt boligsameie.

De største postene for drift av selve blokkene er vesentlig knyttet til våre tekniske anlegg: Heis, ventilasjon og brannsikring.

Spesielle kostnader for 2025 kan nevnes utskifting av brannslukkere i leilighetene og en ombygging av filteropplegget i ventilasjonsanleggene.

- Brannslukkere skal skiftes ut etter 10 år etter krav i Norsk Standard 3910.
- Ved utskifting til en ny type filterinnsats i ventilasjonsanleggene, forventes det å redusere nødvendigheten av hyppige filterskift, noe vi har erfart i løpet av de siste par-tre år.

Styret har ikke planlagt øvrige arbeider, utover de ordinære serviceoppdrag.





Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Vann og avløp dekkes av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk, som avregnes sammen med energiuttaket til varme- og varmtvann. (Avregningen fra Techem.)

Årlig fastavgifter - Abonnementsgebyrer - på vann, avløp og renovasjon faktureres eierne *direkte* fra Nordre Follo kommune med et årlig beløp på kr 10.691 for 2025.

Som fordels slik: (Nordre Follo kommunes tariffer):

Abonnement vann	kr 2.946,-
Abonnement avløp	kr 4.689,-
Renovasjon felles	kr 3.056,-
(Beløpene er inklusive 25% MVA)	

Gebyret betales med et terminbeløp på kr 2.672,75 med forfall 20.03.25, 20.06.25, 20.09.25 og 20.12.25.

Andre driftskostnader

De vesentligste kostnader under dette punktet er vaktmestertjeneste og renhold av fellesarealer.

Energikostnader

Etter en betydelig økning i energikostnadene (el-kraft) de senere år, ser det ut til at dette har flatet noe ut.

Vi antar at energiprisene i 2025 vil holde seg omtrent som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 7% fra 1. januar, øvrige dekninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Boligsameie 1. Total premieøkning er på ca. 15%.

Lån

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen lån, pantstillelser eller garantiansvar.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte.

Økningen i felleskostnadene skyldes områdene Finstad Park

Garasjesameiet har det driftsmessige ansvar for.

Endringene for disse felleskostnadene, gjeldende fra 1. januar 2025, utgjør følgende:

Driftssameiet:	fra kr 3,00 til kr 4,50 pr. kvm (50%)*
Grendehuset:	fra kr 0,40 til kr 0,50 pr. kvm (25%)*
Garasjeanlegget:	fra kr 240,00 til kr 270,00 pr. garasjeplass, økning kr 30,00
Bod	fra kr 95,00 til kr 105,00 pr. bod, økning kr 10,00

*) Kostnaden belastes etter seksjonens/leilighetens areal (kvm).

Bakgrunnen for økningen er nærmere beskrevet i årsrapporten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Budsjettet er gjort opp med balanse i innbetaling av felleskostnader minus driftskostnader. Etter beregnede inntekter av renter på inntående bankinnskudd (finansposter) gir budsjettet et overskudd på kr. 130.000.





Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Boligsameie 1 som viser et overskudd på kr 107.361. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport og budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 913691776
--	---	-------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

915800679444

Årsrapport med regnskap 2024.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 588 985	2 800 068	2 682 000	2 703 996
Andre inntekter	3	18 785	0	0	18 004
SUM DRIFTSINNEKTER		2 607 770	2 800 068	2 682 000	2 722 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-34 000	-37 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-10 438	-10 000	-12 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-139 445	-132 610	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-54 335	-12 699	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-682 067	-595 023	-625 000	-540 000
Forsikringer		-220 230	-193 492	-313 000	-254 000
Kostnader sameie		-554 976	-465 720	-555 000	-710 000
Energi/fyring	9	-88 380	-150 029	-150 000	-135 000
TV-bredbånd		-345 175	-390 151	-432 000	-340 000
Andre driftskostnader	10	-259 731	-280 542	-281 000	-253 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 628 616	-2 504 107	-2 787 000	-2 692 000
DRIFTSRESULTAT		-20 846	295 961	-105 000	30 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	128 207	89 886	0	100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		128 207	89 886	0	100 000
ÅRSRESULTAT		107 361	385 847	-105 000	130 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		107 361	385 847		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 043	3 140
Forskuddsbetalte kostnader		84 024	100 531
Energiavregning	12	119 530	0
Driftskonto OBOS-banken		385 249	244 763
Sparekonto OBOS-banken		481 963	711 817
Sparekonto OBOS-banken II		2 114 833	2 009 432
SUM OMLØPSMIDLER		3 215 642	3 069 684
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 215 642	3 069 684
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 004 104	2 896 743
SUM EGENKAPITAL		3 004 104	2 896 743
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 137	21 692
Leverandørgjeld		185 402	118 027
Energiavregning		0	33 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 539	172 941
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 215 642	3 069 684
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 11.03.2025
Styret i Finstad Park Boligsameie 1

Trond Birger Haugen/s/

Arne Petter Breirem/s/

Andreas Robert Pehrson/s/

Olav Aamoth/s/

Birger Henrik Fossum/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 661 507
TV/Internett	373 147
Garasje	318 385
Driftssameiet	208 238
Grendehuset	27 708
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 588 985

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	18 750
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	18 785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 060, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 289
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 208
Skadevurdering, SINTEF	-30 838
SUM KONSULENTHONORAR	-54 335

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 160
Drift/vedlikehold VVS	-4 703
Drift/vedlikehold elektro	-89 456
Drift/vedlikehold heisanlegg	-300 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 715
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 792
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-682 067

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 487
Fjernvarme	-16 893
SUM ENERGI / FYRING	-88 380

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-3 216
Lyspærer og sikringer	-5 163
Vaktmestertjenester	-50 975
Renhold ved firmaer	-163 238
Andre fremmede tjenester	-9 024
Kontor- og datarekvisita	-2 366
Trykksaker	-3 552
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 060
Andre kontorkostnader	-11 563
Porto	-125
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 657
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-693





SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 731
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 879
Renter bank	100 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510

SUM FINANSINTEKTER	128 207
---------------------------	----------------

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-900 925
----------------------------------	----------

SUM INTEKTER	-900 925
---------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	50 925
Fjernvarme	588 042
Vann	381 488

SUM KOSTNADER	1 020 455
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	119 530
----------------------------	----------------

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

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

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





S. 4373 Finstad Park Garasjesameie

Styrets arbeid

Finstad Park Garasjesameie har i styreperioden 2024-2025 gjennomført 9 styremøter. Vi konstituerte oss på første styremøte 05.06.2024.

Utvalgene som er rådgivende organ til styret i garasjesameiet og styrene i boligsameiene er som følger:

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

Fasadeutvalget

Fasadeutvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), sekretær Bjørn Helge Næss (FP2), Trond Haugen (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Marius Omarhaug (FP3).

I tillegg har Fasadeutvalget bestått av Jon Gleditsch, tidligere styremedlem FP3, og også tidligere leder av Fasadeutvalget.

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

Fasadeutvalget melder inn aktuelle saker til styret i Garasjesameiet der oppfølgingstiltak diskuteres og besluttet på vegne av de tre boligsameiene som er de reelle partene i saken.

Under en felles befaring mellom Skanska, det byggetekniske firmaet Opak, og Fasadeutvalget ble det i mars 2023 oppdaget at skadene på fasadene var mer omfattende enn antatt. Skanska startet derfor i august 2024 et mer omfattende utbedringsarbeid, som har pågått siden.

Fasadeutvalget har siden september 2023 innhentet juridisk bistand fra advokatkontoret Ness Lundin for å sikre at våre juridiske rettigheter ivaretas. Dette på bakgrunn av at vårt forsikringsselskap IF vurderte at vi var i tvist med Skanska, og de godtok derfor at vi tok i bruk vår advokatforsikring i IF. Noen kostnader har dog falt på de tre boligsameiene. Vi har fulgt Ness Lundins anbefaling om å innhente også en byggeteknisk vurdering fra Sintef, og de har godkjent Skanskas utbedringsløsning så fremst arbeidet er i henhold til monteringsbeskrivelser og dokumenteres.



Skanska anser seg nå ferdig med utbedringsarbeidet, og rapport er planlagt overlevert til oss i begynnelsen av april 2025. Når snøen smelter skal Skanska sjekke utenomhus for både søppel etter dem, og skader på Finstad Parks områder.

Fasadeutvalget vil fortløpende melde fra til Skanska om vi oppdager skader/avvik.

Vi ønsker derfor at beboere melder inn eventuelle skader på plater, ikke-ferdigstilt elektrisk arbeid på terrasse/balkong og om vinduer ikke kan åpnes helt.

Fasadeutvalget og Skanska har avtalt felles befarings tur hvert halvår der Skanska stiller med lift. Første gang i uke 15/2025. I tillegg til å sjekke etter sprekker i fasadeplatene, vil vi også sjekke at det er nok lufting, og også åpne noen plater ved bakken for å sjekke bak platene (spesielt M7A og M8 siden utbedringsarbeidet startet her).

Avtaleutvalget

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

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

Arbeidet i Avtaleutvalgets har i siste styreperioden bestått av:

- Ajourholdt avtaleoversikten over alle gjeldende vedlikeholdsavtaler i Finstad Park.
- Revidert avtaleoversikten 2 ganger for å se om det er behov for nye avtaler eller å revidere noen av de eksisterende avtaler.
 - Ved behov foreslå nye avtaler eller eksisterende avtaler for revidering.
 - Forhandle frem avtaler der det anses nødvendig.
 - Sikre at alle nye avtaler er juridisk vurdert før signering.
- Gjort alle vedlikeholdsavtalene tilgjengelige i garasjesameiets styrerom (leverandørportal).

Siste styreperiode har følgende avtaler vært revidert:

- Follo Lås og Glassikring (Dørlåser og dørpumper).
- Sarpsborg Data (Etableringsavtale Wifi-anlegg for elbiler i garasjen).
- Wislan Rør vedrørende timespriser vedrørende sprinkleranlegg, brannskap, varmeanlegg og pumpesystem.

Alle boligsameiene har i tillegg inngått ny avtale med Tecta Tak Øst for årlig kontroll av tak og rengjøring av renner og sluk.

Avtaleutvalget har også jobbet med å få klarhet i roller og ansvar mellom Follo Ren (som tømmer avfallsstasjonene våre) og firmaet Ren Dunk som vasker og reparerer avfallsstasjonene.



Økonomiutvalget

Økonomiutvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), sekretær Bjørn Helge Næss (FP2), Olav Aamot (FP1), Trond Haugen (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Narine Løvaas (FP3).

Utvalget representerer Garasjesameiet i regnskapsmøter og -dialoger med OBOS.

Arbeidet i Økonomiutvalget har siste styreperiode bestått i å:

- Holdt fortløpende kontroll med Garasjesameiets fakturaer og regnskap.
- Utarbeidet budsjettforslag 2025 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Beregnet felleskostnadene 2025 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Gitt budsjettinnspill og anbefaling om felleskostnader til boligsameiene.
- Kontrollert Techem-avregningen for 2024 og kostnadsfordeling mellom sameiene.
- Kontrollert og redigert avsnitt om økonomi i Garasjesameiets årsrapport.

Parkerings og el-bilutvalget

Utvalget har bestått av leder Thomas Michalsen (FP3), Kjell Åge Moslet (FP2), Lars-Ingar Sivle-Pettersen (FP2) og Birger Henrik Fossum (FP1).

En hovedoppgave er å drifte den til enhver tid gjeldende plan for parkering i garasjen og i carporten.

I tillegg er utvalget kontaktleddet opp mot Østlandske Parkering, som sameiet har kontrakt med for å drive parkeringsregulering på gjesteparkeringen.

Alle lysstoffrør ble byttet ut med nye moderne LED lys, og dette arbeidet var ferdig i februar og har gitt en besparelse på 75.104 kwh i 2024. I tillegg ble det i løpet av januar/februar satt opp et ekstra lys utenfor inngangen til M4.

Det ble i september 2024 etablert et helt nytt wifi-anlegg i garasjen da det var mye problemer med det gamle. Det er mye mer stabilt nett i garasjen nå. Vi har også hatt en utlysning av utleie av p-plasser i Carporten, og disse plassene er nå leid ut for en 2 års periode med oppsigelsesfrist på 2 mnd.

HMS-utvalget

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

Hovedfokus er at Finstad Park skal være et trygt sted å bo, og at det derfor er viktig å avdekke eventuelle feil og mangler på fellesarealer (ute og inne).

Det er gjennomført en HMS-vernerunde i 2024 hvor fellesareal ble kontrollert visuelt. I den forbindelse ble det avdekket mindre avvik som ble rettet der og da.

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



Utvalget har gjennom året kontaktet enkelte beboere i sameiene som har lagret propanflasker i kjellerbodene sine. Etter anbefaling fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal **ikke** gassflasker lagres i kjellerbodene.

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

Følgende avtaler er blant annet tilknyttet internkontroll i sameiene:

- **Minel** – ansvar for kontroll av det elektriske anlegget og brannalarmanlegg
- **AktivAreal** – ansvar for kontroll av lekeplasser én gang per år
 - Norplay AS og Kompan Norge AS – reparerer lekeplassene
- **Energima/AktivVentilasjon** – har ansvar for kontroll og vedlikehold av felles ventilasjon (ikke ventilasjonsaggregater i leiligheter)
- **Elaway** – drift og kontroll av ladesystem i garasjen
- **OTIS og Heiskontrollen** – Otis har service på heisene flere ganger hvert år, og heiskontrollen har lovpålagt tilsyn hvert andre år.

Reparasjon av lekeapparater

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

Prosessen med å få reparert lekeapparatene i Finstad Park har vært en tidkrevende da flere av lekeapparatene er gått ut av produksjon, og fester og lignende måtte spesialbestilles. Avvikene i rapporten fra AktivAreal ble alle lukket i løpet av 2024. Det ble foretatt ny kontroll av AktivAreal med rapport til HMS-utvalget 23.september 2024, og i denne rapporten ble det ikke avdekket noen avvik.

Hjertestarter i garasjen

I Finstad Park er det plassert én hjertestarter på en stolpe merket rødt i garasjen (i den midtre delen). Det ble også etablert to nye fluoriserende skilt for lettere identifisering av hjertestarteren. En LED lampe i tak over/nær ved hjertestarter dimmer seg ikke ned av hensyn til sikkerhet.

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



Utomhus-grønt utvalget

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

Uteplassene

De to store uteplassene ble vasket skikkelig i 2024 men ble ikke refulget og impregnert. Dette blir vurdert på nytt til våren sammen med SL Stenlegging, og det vil også bli foretatt en fjerning av mose på uteplassene og ved inngangspartiene.

Hekkene

Hekkene foran plattingene ved Midtskogen 3, 7 og 9 ble kuttet ned til cirka 15-20 cm. Dette reduserer risikoen for blant annet soppsykdommer og insektsangrep og bidrar til økt blomstring og frodigere bladverk når buskene vokser opp igjen. I 2025 vil hekkene foran M11 og M5 bli kuttet ned og forynget.

En blomstereng for Finstad Park ble etablert ovenfor Grendehuset i 2024

Hvorfor en blomstereng i Finstad Park?

Ved å omdanne en del av plenen i Finstad Park til en blomstereng, kan vi:

- **Øke det biologiske mangfoldet:** En blomstereng tiltrekker seg et stort utvalg av insekter, fugler og andre dyr.
- **Hjelp pollinatorene:** Biene og andre pollinatorer trenger mat og steder å bo. En blomstereng gir dem akkurat det.
- **Skape et vakkert og levende område:** En blomstereng er ikke bare bra for naturen, den er også estetisk tiltalende og bidrar til en mer levende og trivelig park.
- **Være en del av løsningen:** Ved å etablere en blomstereng, blir vi med på å motvirke den negative utviklingen for pollinatorer og bidra til en mer bærekraftig fremtid.

Det er viktig å understreke at det tar flere år før en blomstereng når sin fulle potensial. De første årene vil det være en kamp mellom de ønskede blomsterartene og ugress.

Asfalt

Asfalten begynner å bli slitt noen steder, og det ble i 2024 fylt inn asfaltmasse i noen asfalthull. Dekket som nå er ødelagt må fjernes (freses bort) og det må etableres ny asfalt ved inn/utkjøring M7. Det er planlagt utført i mai 2025.

Søppelproblemer - et tilbakevendende problem

Vi har en foreløpig aksept fra Follo Ren på å stenge en molok (avfallscontainer) for papir ved M1 uten å åpne tilsvarende ved M8. Dette ble gjort i 2024 da moloken ved M1 hadde ødelagt lokk og ikke kunne benyttes.

Flere av molokene for restavfall ved M1 ble heller ikke lukket ordentlig av noen beboere, noe som medførte at matavfall ble tilgjengelig for både rotter og skadedyr.

I tillegg klarer dessverre ikke alle beboerne å forholde seg til at fullt er fullt, og benytte moloker ved M8 hvor det oftest er ledig kapasitet. Dette fører til et forsøplingsproblem og øker tilgang av rotter og skadedyr i uteområdene.



I forbindelse med julen 2024, ble mengder av papir/papp og annen søppel satt utenfor molokene og blåste av sted med den kraftige vinden slik at vi i etterkant fikk masse opprydningsarbeid.

Om forsøplingsproblemet vedvarer, ser vi oss nødt til å erstatte nåværende moloker med et nytt avfallssystem, en stor kostnad som vil måtte medføre **økt husleie**.

Grendehusutvalget

Grendehusutvalget har bestått av leder Anne-Sofie Sivle Pettersen (FP2), Birger Henrik Fossum (FP1) og Narine Løvaas (FP3).

Utvalgets hovedfokus er administrasjon og kommunikasjon ifm. utleie av Grendehuset i Finstad Park til beboere.

Utvalget håndterer innkommende leiesøknader, de fakturerer på vegne av garasjesameiet for leie, og de bestiller rengjøring mellom utleiene.

Det har vært totalt 37 ulike leiere og totalt 51 utleide dager i 2024. I tillegg har

Grendehuset/Styrommet vært i bruk for å avholde styremøter for alle sameiene og møter med leverandører.

Kamerautvalget

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

Kamera-utvalgets hovedfokus er å søke og sikre videomateriale ved blant annet tyveri og hærverk, samt overlevere sikret materiale til politiet ved behov.

Utvalget har hatt få henvendelser i 2024. Det har vært en forespørsel i forbindelse med et sykkeltyveri våren 2024, men det var ikke mulig å fremdrive noe materiale da tyveriet var utført på fellesområder ute. Kammersystemet er kun i bodganger og garasje.

Det er viktig at beboere er oppmerksomme og melder fra til styret dersom man opplever at det er uvedkommende i Finstad Park.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2 175 967,- som er kr 39 033,- lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2 827 107,- som er kr 375 107,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Høye kostnader for utbedring av wi-fi-anlegget i garasjen.
- Høye kostnader ifm. brøyting, strøing og feiing på grunn av veldig mye snø.
- Reparasjon av snøsmelleanlegget.
- Utskifting av nedstøvete røykdetektorer og batterier til nødlys og ledelys i garasjen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 644 442,- og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 55 631,-.

Budsjett 2025

På grunn av arbeidskapital på kun kr 55 631,- den 31.12.2024, har vi hatt fokus på å bygge opp egenkapitalen igjen for å være forberedt på uforutsette utbedringer.

I tillegg til budsjettering til ordinær drift, er det budsjettet med kr 150 000,- ekstra til uteområdene (nedklipping av hekker med grønne larver, spyling av plattinger, asfaltering av hullede områder og fornying av utvendige sittegrupper).

Det er også budsjettet med kr 80 000,- for utbedring av avfallsstasjonene som viser tegn til slitasje.

Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader, og er basert på 25,50 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Garasjesameie som viser et underskudd på kr 644.442. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 913691776
--	---	-------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

913691776

Årsrapport med regnskap 2024.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 120 767	1 772 236	2 123 000	2 678 000
Andre inntekter	3	55 200	56 675	92 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 175 967	1 828 911	2 215 000	2 678 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-6 103	-6 103	0	0
Revisjonshonorar	4	-6 188	-5 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-30 605	-29 065	-30 000	-35 000
Konsulenthonorar	5	-26 713	-61 337	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-2 209 062	-1 120 182	-1 827 000	-1 525 500
Forsikringer		-56 832	-53 118	-60 000	-70 000
Kommunale avgifter	7	-7 481	-6 490	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-76 528	-77 137	-85 000	-85 000
Energi/fyring	8	-113 856	-191 572	-175 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-293 740	-281 273	-240 000	-329 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 827 107	-1 832 152	-2 452 000	-2 234 500
DRIFTSRESULTAT		-651 140	-3 241	-237 000	443 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 698	19 545	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 698	19 545	0	0
ÅRSRESULTAT		-644 442	16 305	-237 000	443 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	16 305		
Fra opptjent egenkapital		-644 442	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	18 309	24 412
SUM ANLEGGSMIDLER		18 309	24 412
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	1 200
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-1 165
Forskuddsbetalte kostnader		7 013	6 808
Andre kortsiktige fordringer	12	16 332	75 902
Driftskonto OBOS-banken		115 702	75 798
Sparekonto OBOS-banken		6 440	665 991
SUM OMLØPSMIDLER		145 487	824 533
SUM EIENDELER		163 796	848 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		73 940	718 382
SUM EGENKAPITAL		73 940	718 382
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		300	1 200
Leverandørgjeld		89 556	129 362
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 856	130 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 796	848 945
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 20. februar 2025
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Ottar Johansen/s/	Thomas Michalsen/s/	Patricia Benedicte Flakstad/s/
Kjell Åge Moslet/s/	Arne Petter Breirem/s/	Trond Birger Haugen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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	1 269 130
Felleskostnader	750 072
Grendehuset	99 732
Felleskostnader	7 533
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 126 467

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 120 767

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	55 200
SUM ANDRE INNTEKTER	55 200

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 713
SUM KONSULENTHONORAR	-26 713

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 318
Drift/vedlikehold VVS	-90 563
Drift/vedlikehold elektro	-702 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-613 504
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-54 660
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 799
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 357
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-426 287
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-68 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 209 062

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-7 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 481

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 856
SUM ENERGI / FYRING	-113 856

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 808
Annet driftsmateriale	-1 886
Lyspærer og sikringer	-8 717
Vaktmestertjenester	-89 405
Renhold ved firmaer	-22 006
Snørydding	-146 866
Kontor- og datarekvisita	-1 365
Trykksaker	-3 510
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 550
Andre kontorkostnader	-229
Porto	-1 875
Gave, fradragsberettiget	-262
Bank- og kortgebyr	-2 251
Velferdskostnader	-3 010
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 740

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	6 698
SUM FINANSINTEKTER	6 698

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Oppvaskmaskin	
Tilgang 2023	30 514
Avskrevet tidligere	-6 103
Avskrevet i år	-6 103
	18 309
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	18 309

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-6 103****NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt bilag 400047 Ness Lundin viderefakturering	16 594,25
utlegg julegaver til styret 2024	-262
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 332



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1 TRIVSELS OG ORDENSREGLER

Første gang vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.05.2014

Sist endret på ordinært årsmøte

08.04.2025

1. INNLEDNING

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

2. FORMÅL

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

3. STØY

Det skal være stille i perioden **kl. 23:00 - 07:00**. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter **kl. 20:00** på hverdag, og ikke før **kl. 09:00** og etter **kl. 18:00** på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter **kl. 23:00** bør naboer varsles.

Selskap og aktiviteter i Grendehuset (seksjon nr. 1) skal følge de samme regler som nevnt over, dersom Grendehussameiet v/Finstad Park Garasjesameie ikke vedtar strengere regler for bruk av Grendehuset.

4. DYREHOLD

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelnedkastet og ikke i søppelkasser på fellesarealene.

Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt, da dette også trekker til seg mus og rotter.

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan plasseres i rom ved heis i underetasjene. Sykler skal passerer i den enkeltes bod eller i sykkelstativene utenfor hver oppgang, eller på anvist plass i garasjearealet.

Alle seksjonseiere/beboere plikter å anskaffe navneskilt til postkasse. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling finnes på Vibbo.no. På skiltet skal leilighetsnr. også angis. Navn på ringetablået til dørtelefon/ringeklokke besørjes av sameiets styre.

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

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende, bes styret varslet med e-post:

finstadpark1@styrerrommet.no



6. FASADE

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

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

Innsynsskjerming på balkong eller terrassen kan også oppnås ved beplantning.

7. TERRASSER OG BALKONGER

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

Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Flagg som henger utenfor egen balkong eller terrasse kan tillates etter nærmere regler gitt i vedlegg til ordensreglene.

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

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

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

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

8. ANTENNEANLEGG

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

9. BODER I KJELLERAREALET

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

Det vises også til «Ordensregler for garasje- og bodanlegg» vedtatt av Finstad Park Garasjesameie. (Reglene finnes på Vibbo.no.)

10. GARASJE

Det vises til «Ordensregler for garasje- og bodanlegg» vedtatt av Finstad Park Garasjesameie. (Reglene finnes på Vibbo.no.)

11. GJESTEPARKERING. KJØRING PÅ FELLESAREALER

Det er ikke anledning for gjester til å parkere i garasjeanlegget. Anlegget er kun for seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Parkeringsregler for gjesteparkeringsplasser bestemmes av Finstad Park Garasjesameie. (Reglene finnes på Vibbo.no.)

Bilkjøring på fellesarealene begrenses til et minimum. Det er ikke tillat å parkere på fellesarealene. Bilvask, dekkskift og lignende skal ikke foregå på fellesarealene.

Det vises til «Ordensregler for garasje- og bodanlegg» vedtatt av Finstad Park Garasjesameie. (Reglene finnes på Vibbo.no.)

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Esker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i



oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Bruk innsamlingsklokker til glass og metall.

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

13. PLENER - UTEAREALER

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene for å forhindre skader på grøntarealene.

Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

14.BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

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

15.ENDRING AV ORDENSREGLER

Det er årsmøtet som vedtar ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

VEDLEGG:

Vedlegg til ordensreglene, pkt. 7 Terrasser og balkonger.

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger. Dette gjelder både type av flaggholder og plassering på balkongrekkverket.

Flaggholdere skal for hver vertikale balkongrekke monteres i samme loddrette linje. Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og mot overkant av terrasseskillene. Det forutsettes at kun nasjonale flagg benyttes, og at generelle flaggingsregler følges.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 4371 Selskapsnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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