



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 202 246	3 468 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 202 246</b>	<b>3 468 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	228 200
Annen driftskostnad		3 110 810	3 648 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 407 470</b>	<b>3 876 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>794 776</b>	<b>-408 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 687	5 794
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 687</b>	<b>5 794</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 687</b>	<b>5 794</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		817 463	-402 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		173	5 857
Andre fordringer		297 648	610 178
Sum fordringer		297 821	616 035
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 936 053	1 364 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 936 053	1 364 284
Sum omløpsmidler		2 233 874	1 980 319
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 233 874</b>	<b>1 980 319</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 808 596	991 133
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 808 596</b>	<b>991 133</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 808 596</b>	<b>991 133</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		324 538	915 092
Annen kortsiktig gjeld		100 740	74 094
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>425 278</b>	<b>989 186</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>425 278</b>	<b>989 186</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 233 874</b>	<b>1 980 319</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371120

**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: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 915 413 722  
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 202 246	3 468 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 202 246</b>	<b>3 468 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	228 200
Annen driftskostnad		3 110 810	3 648 423
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 407 470</b>	<b>3 876 623</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>794 776</b>	<b>-408 079</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 687	5 794
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 687</b>	<b>5 794</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 687</b>	<b>5 794</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		817 463	-402 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>



Organisasjonsnr: 915 413 722  
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		173	5 857
Andre fordringer		297 648	610 178
Sum fordringer		297 821	616 035
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 936 053	1 364 284
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 936 053	1 364 284
Sum omløpsmidler		2 233 874	1 980 319
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 233 874</b>	<b>1 980 319</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 808 596	991 133
Sum opptjent egenkapital		1 808 596	991 133



Sum egenkapital	1 808 596	991 133
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	324 538	915 092
Annen kortsiktig gjeld	100 740	74 094
Sum kortsiktig gjeld	425 278	989 186
Sum gjeld	425 278	989 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 233 874	1 980 319



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4372

Finstad Park Boligsameie 2



## 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:

16. april 2024 kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. 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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Forslag på protokollvitner foreslås 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 mot egenkapital.

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

#### Vedlegg

1. 4372 Finstad Park Boligsameie.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

## Endring av husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene vedtas.

Vedlegg

2. FP2 - Reviderte husordensregler 2024.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av av 1 styremedlem for 2 år
- Valg av kandidater til valgkomite` for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Styremedlem: Kjell Åge Moslet - Valgt til 2025
- Styremedlem - Lars-Ingar Sivle Pettersen - Valgt til 2025

**VALGKOMITEEN INNSTILLING:**

- Leder: Patricia Benedicte Flakstad
- Styremedlem: Anne-Sofie Sivle Pettersen
- Valgkomite`: Ingen kandidater er foreslått - velges på årsmøtet

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Patricia Benedicte Flakstad  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne-Sofie Sivle Pettersen



Valgkomiteens innstilling.



## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Valgperiode</b>
Leder	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A	2022-2024
Nestleder	Kjell Åge Moslet	Midtskogen 3 B	2023-2025
Styremedlem	Anne-Sofie Sivle Pettersen	Midtskogen 9 B	2022-2024
Styremedlem	Lars-Ingar Sivle Pettersen	Midtskogen 3 A	2023-2025
Styremedlem	Bjørn Helge Næss	Midtskogen 7 B	2023-2025

## Valgkomiteen

Oddvard Hauge	Midtskogen 4	2023-2024
Ole Konrad Bekkedal	Midtskogen 3 A	2023-2024

## Kontaktinformasjon

### Styret

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

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 seksjoner.

Finstad Park Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915413722, 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## 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](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet, dette med fratrukk av egenandel.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Dette avgjøres av styret.

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 2024.

Styret har dog utarbeidet en Vedlikeholdsplan, som gir oversikt over planlagt vedlikehold og estimerte kostnader for 2024. Vedlikeholdsplanen er vedlegg til denne årsrapporten.

Vedlikeholdsplanen benyttes som et styringsverktøy ifm. budsjettering.

### Styrets arbeid

I årsmøteperioden har styret gjennomført 12 styremøter, og et regnskapsmøter med vår forretningsfører OBOS.

Patricia Flakstad har i årsmøteperioden vært styreleder for både FP2 og for Garasjesameiet.

### Konstituering

Styret konstituerte seg som følger på første styremøte:

- Nestleder i FP2 og representant i Garasjesameiet: Kjell Åge Moslet.
- Styremedlem FP2 og Vibbo-ansvarlig, samt sekretær i Garasjesameiet: Anne-Sofie Sivle-Pettersen.
- Styremedlem FP2: Lars-Ingar Sivle-Pettersen og Bjørn-Helge Næss.

FP2 har vært representert som dette i Garasjesameiets nedsatte arbeidsutvalg:

- Patricia Flakstad har ledet Økonomiutvalget og Fasadeutvalget, samt vært representant i Avtaleutvalget og Fusjonsutvalget.
- Kjell Åge Moslet har vært sekretær i Avtaleutvalget, vært representant i Parkeringselbilutvalget, ledet arbeidet med parkeringsløsning hos Østlandske, og hatt en sentral rolle i planlegging av utskifting til LED-lys i garasjen.
- Anne-Sofie Sivle Pettersen har ledet Grendehusutvalget og Kamerautvalget.



- Lars-Ingar Sivle-Pettersen har ledet HMS-utvalget og vært representant i Utomhus (Grønt)- utvalget.
- Bjørn Helge Næss har vært representant i Fasadeutvalget og Økonomiutvalget.

*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.

## Kommunikasjon mellom styret og beboerne

### Vibbo

Vibbo er primær kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Her kan beboere sende melding til styret for å melde fra om feil, stille spørsmål og å finne informasjon ved å gå inn på ulike temasider. Styret har brukt Vibbo til å sende ut informasjon som nyhetsartikler, informasjon på temasider, og styret har her svart på henvendelser fra beboere.

Styret opplever at noen beboere er flinke til å melde fra om feil, f.eks feil på lys, dørautomatikk og ventilasjon. Dette setter vi pris på, slik at tiltak kan iverksettes. Vi ber alle beboere om å være årvåkne og melde ifra på Vibbo dersom feil er oppdaget.

### Styretavla

Styretavla er informasjonsskjermene som er montert på vegg i 1. etg i oppgangene. Her legger styret ut informasjon om f.eks ordensregler, gjesteparkering, bytte av navn på ringeklokke med mer.

Her legges det også ut informasjon av høyere alvorlighetsgrad, som kan påvirke deg som beboer. Et eksempel på dette er når det skal vaskes i garasjen, og du må flytte bilen din. Informasjonen som legges på styretavla skal i de fleste tilfeller også ha vært lagt ut på Vibbo.

### FDV-web

FDV-web er et skybasert forvaltning-, drift- og vedlikeholdssystem for leiligheten din, og inneholder all dokumentasjon som er levert i forbindelse med leiligheten din, så som informasjon om bad, elektrisk anlegg, kjøkkenventilator, malingstype og farge med mer.

Lenken til siden er: <https://boligperm.fdvweb.no/Hovedside/Bygg/182?bid=bygg2>



## Vedlikeholdsavtaler

FP2 har 25 service- og vedlikeholdsavtaler. I årsmøteperioden er følgende service- og vedlikeholdsavtaler forhandlet/reforhandlet:

- **AKTIV VENTILASJON:** Ny Service og vedlikeholdsavtale ventilasjonsuttak tak M9A/9B.
- **MINEL:** Revidert service- og vedlikehold av lavspenningsanlegget samt termofotografering.
- **OTIS:** Revidert avtale for vedlikehold og ettersyn på heis og heisalarm.
- **IF:** Revidert forsikringsavtale
- **RA Renhold:** Ny renholdsavtale (erstatte for Insider Facility Solutions) – oppstart 01.05.2024.
- **STIL:** Ny matteavtale for oppgangene (tidligere inkludert i avtale med Insider Facility Solutions). Oppstart 01.05.2024

## Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget 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 lavere temperaturer.

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. Vi må derfor leve så godt vi kan med anlegget.

*Styret har i januar 2024 montert panelovner i ventilasjonshusene på taket i et forsøk på å unngå at det fryser til is i selve aggregatene på taket.*



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 4 202 246,- og var omtrent som budsjettert, kr 4 193 000,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 3 407 470,-

Dette var kr 214 530,- under budsjettert.

Hovedandelene av overbudsjetteringen var kr 100 000,- på drift/vedlikehold av garasjeanlegget (energiforbruk av snøtineanlegget og varmesentralene i Midtskogen 8 og Midtskogen 9).

I tillegg kr 40 000,- i besparelse etter reforhandling av forsikringsavtale.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

At inntektene var så mye høyere enn utgiftene var for å bygge opp egenkapitalen igjen etter kostnader for utskifting av vann- og energimålerne. Utgiften ble betalt av sameiets egenkapital i 2022, og dekket inn fra beboerne i 2023.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 808 596,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlagte Vedlikeholdsplan, vedlegg 1, viser en oversikt over forventede drift- og vedlikeholdsutgifter som styret har budsjettert med.

Styret har i tillegg budsjettert med kr 120 000,- til advokatutgifter ifm. fasadesaken.



## Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Forbruk av vann- og avløp dekkes av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk, som avregnes sammen med energiuttaket til varme- og varmtvann. Kommunale avgifter til vann- og avløp er øket med 14,46% fra 01.01.2024.

Abonnementsgebyrer på vann- og avløp og renovasjon faktureres eierne direkte med et årlig beløp på kr 10 354,-

- Abonnement vann kr 2 901,-
- Abonnement avløp kr 4 580,-
- Renovasjon felles kr 2 873,-

Gebyret betales med et terminbeløp på kr 2 588,50,- med forfall 20.03, 20.06, 20.09 og 20.12.

## Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Boligsameie 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 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2024:

- Felleskostnader økte med 10%
- TV/Bredbånd økte fra kr 480,- til kr 519,- pr. måned.
- Innkreving Driftssameiet økte med 20%
- Innkreving Grendehuset økte med 33,3%
- Innkreving Garasje økte med kr 50,- og kr 50,- for ekstra garasjeplass

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Boligsameie 2 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 64

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

4372 Finstad Park Boligsameie.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	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 64	4372 Finstad Park Boligsameie.pdf	



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 192 988	3 463 668	4 193 000	4 039 000
Andre inntekter	3	9 258	4 876	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 202 246</b>	<b>3 468 544</b>	<b>4 193 000</b>	<b>4 039 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-28 200	-37 000	-40 000
Styrehonorar	5	-260 000	-200 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-13 800	-11 438	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-169 010	-162 510	-170 000	-180 000
Konsulenthonorar	7	-27 650	-24 904	-20 000	-135 000
Drift og vedlikehold	8	-790 572	-1 376 789	-920 000	-775 000
Forsikringer		-268 114	-276 599	-305 000	-295 000
Kostnader sameie		-700 152	-701 042	-700 000	-832 992
Energi	9	-221 527	-206 365	-220 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-563 552	-567 602	-599 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-356 432	-321 176	-379 000	-424 999
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 407 470</b>	<b>-3 876 623</b>	<b>-3 622 000</b>	<b>-3 784 991</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>794 776</b>	<b>-408 079</b>	<b>571 000</b>	<b>254 009</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	22 687	5 794	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 687</b>	<b>5 794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>817 463</b>	<b>-402 285</b>	<b>571 000</b>	<b>254 009</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		817 463	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-402 285		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		178	4 939
Kundefordringer		173	5 857
Forskuddsbetalte kostnader		289 220	287 792
Andre kortsiktige fordringer	12	8 250	52 337
Energiavregning	13	0	265 109
Driftskonto OBOS-banken		430 286	476 609
Sparekonto OBOS-banken		1 002 536	887 675
Sparekonto OBOS-banken II		503 231	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 233 874</b>	<b>1 980 319</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 233 874</b>	<b>1 980 319</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 808 596	991 133
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 808 596</b>	<b>991 133</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 028	74 094
Leverandørgjeld		324 538	915 092
Energiavregning	13	32 712	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>425 278</b>	<b>989 186</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 233 874</b>	<b>1 980 319</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	0	0

Ski, 04. mars 2024  
Styret i Finstad Park Boligsameie 2

Patricia Benedicte Flakstad/s/

Kjell Åge Moslet/s/

Anne-sofie S. Pettersen/s/

Lars-Ingar Sivle Pettersen/s/

Bjørn Helge Næss/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-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 325 276
Kabel-TV	599 040
Energi og vann	572 000
Garasjeleie	416 100
Energi-og vannmålere	250 452
Frysebokser	30 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 192 988</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleie bo	9 258
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 258</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>
------------------------------	----------------

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 326, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 800.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 165
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 485
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 650</b>
-----------------------------	----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 280
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-49 269
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-37 264
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-255 071
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-38 740
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 327
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-199 622
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-790 572</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ENERGI**

Elektrisk energi	-130 369
------------------	----------

Snøtineanlegg og varmesentralene	-91 158
----------------------------------	---------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-221 527</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer	-6 579
Vaktmestertjenester	-66 338
Renhold ved firmaer	-251 522
Andre fremmede tjenester	-2 984
Trykksaker	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 326
Andre kontorkostnader	-11 545
Porto	-260
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 382
Velferdskostnader	-1 496
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-356 432</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 125
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Andre renteinntekter	241
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>22 687</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Manglende fakturering av innflyttere kat 024 på kt 3600	8 250
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 250</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 382 419
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-1 382 419</b>

**KOSTNADER**

Techem	71 500
Fjernvarme	797 816
Vann avgift	483 623
Fordring mot beboere fra 2022	-3 233
	<b>1 349 706</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-32 713</b>
----------------------------	----------------

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.

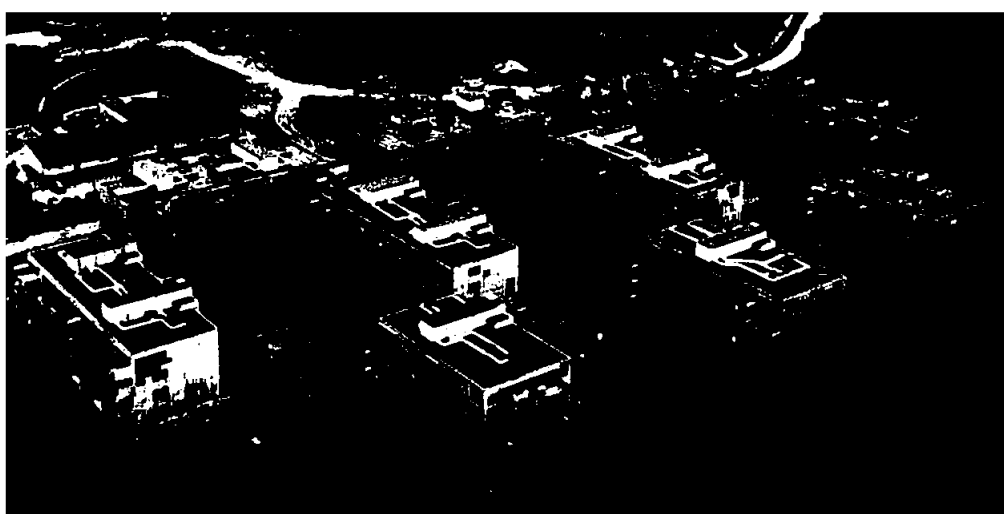


For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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.



VEDLIKEHOLDSPLAN  
FOR  
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2



Neste tilstandsvurdering foretas våren 2024



## 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.<sup>1</sup>

**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.

<sup>1</sup> 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:

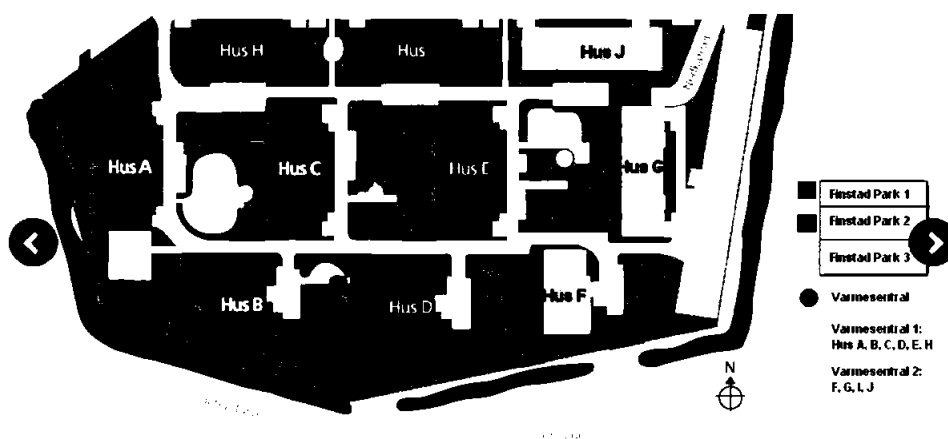
- **Konsekvensgrad 0:** Ingen konsekvenser.
- **Konsekvensgrad 1:** Små og middels konsekvenser.
- **Konsekvensgrad 2:** Vesentlige konsekvenser.
- **Konsekvensgrad 3:** Store og alvorlige konsekvenser.

### 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 FP3<sup>2</sup>

**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.<sup>3</sup>

**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.

<sup>2</sup> Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.

<sup>3</sup> Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.



## **VEDLIKEHOLDSANSVAR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2**

Vedlikeholdsansvaret i FP2 er:<sup>4</sup>

### **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, varmtvannsbereder, 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, sikringskap 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.

---

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

#### **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 hver vår og høst av 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.*

- *Det ble utført rens av mose på taket tidlig sommer 2023.*

<sup>5</sup> Ref. Prospekt leilighet H0101, Midtskogen 7A (2018).

- *AJ Eiendom foretok taksjekk i 2023. Styret vil våren 2024 følge opp utbedringer AJ Eiendom har påpekt.*

### **NEDLØPSRØR OG BESLAG I FELLESOMRÅDER**

Nedløpsrør og beslag i fellesområder er i overflatebehandlet stål.<sup>6</sup> 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 av vaktmester.*

- *Styret laget i 2022 et informasjonsskriv til beboerne som viser hvordan sjekke og rengjøre sluket på beboernes verandaer. Ansvar for rengjøring ligger hos beboerne.*
- *Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på nedløpsrør eller beslag i 2024.*

### **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)<sup>7</sup>.

#### **Anbefalt vedlikehold av innvendig fellesareal:**

- *Innvendig fellesområde inspiseres årlig av HMS-utvalget<sup>8</sup>.*

<sup>6</sup> Ref. Prospekt leilighet H0101, Midtskogen 7A (2018).

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

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

- *Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på innvendig fellesareal i 2024.*

## **VINDUER OG GLASSDØRER**

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

### **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 HMS-utvalget.*
- *Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på vinduer og glassdører i 2024.*

## **STÅLDØRER OG DØRPUMPER INKLUDERT YTTERDØRER**

Firmaet Follo Lås og Sikring vedlikeholder 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 2024 enn det som inngår i serviceavtalen med Follo Lås & Sikring.*

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

- *Det forventes økte vedlikeholdskostnader i årene fremover da en ser slitasje på dørlåser og dørpumper.*

## **FASADER**

Fasadene består av isolerte bindingsverksvegger og utvendige fasadeplater.

Balkongrekkverk er en kombinasjon av plater og glass tilpasset fasaden.<sup>10</sup>

Yttervegger og bærende konstruksjoner er i stål, betong og treverk<sup>11</sup>. 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 Fasadeutvalget<sup>12</sup> reklamert på de mange skader og feil som er oppdaget på fasadeplatene. Skanska har akseptert reklamasjonen. Hovedårsaken til problemene er ifølge Skanska manglende lufting bak fasadeplatene. Det ble derfor gjort et arbeid med å øke luftsirkulasjonen i 2021-2022 ved at det ble åpnet i underkant mot bakken og i toppen av platene. I tillegg skiftet Skanska ut skadde plater og beslag.

I 2023 ble det oppdaget at skadene på fasadene var mer omfattende enn først antatt, og Skanska har derfor startet et større utbedringsarbeid.

Utbedringsarbeidet følges tett av Finstad Park, og advokatfirmaet Ness Lundin ble i 2023 engasjert for å ivareta våre juridiske rettigheter.

SINTEF er engasjert for å gjennomføre en grundig test av utebedringsløsning skissert av Skanska.

Kostnader til advokat, som ikke er dekket av IF advokatforsikring er inkludert i FP2s budsjett 2024. IFS advokatforsikring dekker 80% av kostander for sakkyndige, som rapport fra SINTEF, mens resterende 20% er inkludert i Garasjesameiets budsjett.

### **Anbefalt vedlikehold av fasadene:**

*Styret vil i samråd med de andre boligsameiene og advokatfirmaet Ness Lundin fortløpende vurdere status og eventuelle nye tiltak i 2024.*

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

<sup>11</sup> Ref. Prospekt leilighet H0101, Midtskogen 7A (2018).

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



## **BRANNVARSLINGS- OG NØDLYSSYSTEM**

Minel Kreativ Elektro utfører kontroll av brannvarslings- og nødlyssystemet en gang i året. Ifm. 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`s fellesområder er det 5 store UPS`er. En av UPS`ene er skiftet (M9B). Batteriene til disse har aldri vært skiftet da det ikke har vært behov for dette enda (ref. informasjon fra Minel Kreativ Elektro).

### **Anbefalt vedlikehold av brannvarslings- og nødlyssystemet:**

- *Styret har ikke planlagt andre vedlikeholdstiltak på brannvarslings- og nødlyssystemet i 2024 enn det som inngår i serviceavtalen med Minel.*
- *Skifte av 1 UPS budsjetteres for 2024.*

## **ELEKTRISK LAVSPENNINGSANLEGG**

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

### **Anbefalt vedlikehold for det elektriske lavspenningsanlegget:**

- *Lavspenningsanlegget termofotografering hvert år og kontrolleres annet hvert år.*

## **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 15-20 år.*
- *Stoppekraner i fellesområder sjekkes en gang hvert år av vaktmesteren.*

- Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på vann- og avløpsanlegget i 2024.

## **VENTILASJONSSYSTEM**

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

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 har stolpefilter.
- 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.
- ENERGIMA utfører service 2g per år på ventilasjonsanlegget og skifter ventilasjonsfilter på takene for Midtskogen 3A, 3B, 4, 7A og 7B.
- FLEXIT leverer filter til beboernes avtrekksvifter i Midtskogen 9A og 9B for skifte 2 ganger i året.

I Midtskogen 9 er det ventilasjonsvifter på taket knyttet til ventilasjonssystemene i hver av leilighetene. Vedlikeholdsavtale på disse ble i 2023 inngått med firmaet AKTIV Ventilasjon.

Ventilasjonsuttakene er ikke identifiserte – dvs. vi vet ikke hvilket ventilasjonsuttak som er knyttet til hvilken leilighet.

For at ventilasjonssystemet skal fungere etter hensikten må luften mellom kjøkkenvifte, badrom 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.**

### **Anbefalt vedlikehold for ventilasjonssystemene**

- Å sjekke om det er isdannelse 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
- Årlig vedlikehold av ventilasjonsviftene på taket på M9A/B.



- *Styret har som et tiltak for å unngå at det dannes is i ventilasjonsaggregatene på taket montert panelovn (1000W) i ventilasjonsrommene på taket).*

## **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.<sup>13</sup>

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.

Styret oppgraderte alle heisalarmene til 4G i 2023.

### **Anbefalt vedlikehold for heisene**

- *Bytte batterier annet hvert år.*
- *Bytte buffere hvert 5 år.*
- *OTIS byttet batterier i 2024.*
- *Heiskontrollen gjennomfører heiskontroll i 2024.*
- *Styret må budsjettere med gradvis skifte til LED-lys i heisene (kr 7 375,- per 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.*
- *10 stk. batterier skiftes annet hvert år.*
- *Det utføres service hvert år.*
- *Bytte av batterier ble sist gjennomført i 2022.*
- *Velux Commercial Bramo AS vil utføre service og bytte av batterier i 2024.*

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

**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
	Vedlikehold tak	kr 20 000	2024	1
	Rens av mose / sjekk	kr 10 000	2023	1
Avløpsrør og beslag	Utsifting		2015	25
Vinduer og dører	Utsifting		2015	40
Fasade	Utsifting		2015	
Ståldører og dørpumper	Utsifting (2 x dørpumpe)	kr 35 000	2015	30
	Service	kr 25 000	2024	2g/år
Vann- og avløp	Utsifting avløpsnett		2015	50
	Utsifting vannledningsnett		2015	50
	Utsifting vann- og varmemålere (TECHEM)		2022	10
	Gjennomspyling rørsystem		2015	15
Brannvarslings- og nødløsanlegg	Kontroll	kr 30 000	2024	1
	Skifte batteri UPS (v/behov)	kr 10 000		
	Skifte UPS (v/behov)	kr 20 000		
Røykventilasjon	Service / bytte batteri	kr 15 000	2024	1/2
Elektrisk lavspenningsanlegg	Utsifting		2015	35-50
	Inspeksjon lavspenningsanlegg	kr 40 000	2024	1
	Termofotografering	kr 20 000	2024	2
Ventilasjon	Utsifting		2015	20
	Ventilasjonsrens	kr 120 000	2021	5
	Service + bytte filter M3, 4, 7	kr 65 000	2024	1
	Flexit-abonnement 9A/B	kr 30 000	2024	1
	Vedlikehold ventilasjonsuttak tak 9A/9B	kr 20 000	2024	1
Heis	Utsifting		2015	20
	Bytte buffere	kr 40 000	2021	5
	Bytte batterier	kr 40 000	2024	2
	Heiskontroll	kr 25 000	2024	2
	Service	kr 120 000	2024	4g/år
	Oppgradering heisalarm 4G		2023	
Utvendige benker	Maling	kr 2 000	2022	2



**VEDLEGG 2 ÅRLIGE VURDERINGER AV VEDLIKEHOLD FINSTAD PARK 2**

<b>Bygningsdel</b>	<b>Tiltak</b>
Takdekke	Inspiseres vår og høst av vaktmester.
Avløpsrør og beslag	Inspiseres vår og høst av 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. Montert panelovner i ventilasjonrom på taket.
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	
Aktiv Ventilasjon AS	Ventilasjonsvifter på tak M9A/B	Årlig
Energima Romerike AS	Ventilasjon	Årlig
Minel Kreativ Elektro Ski AS	Porttelefon til leilighetene	Ved behov
	Brannvarslings- og nødløsanlegg	Årlig
	Kontroll lavspenningsanlegg/ termofotografering	Hvert 2/1 år
OTIS AS	Heisanleggene	4 ganger pr år
Heiskontrollen	Heisanleggene	Hvert annet år
Velux Commercial Bramo AS	Avlufting røykluker trappeopp ganger	Sjekk hvert år. Skifte batteri annet hvert år
Follo Lås & Glassikring AS	Ståldører og -pumper	Hvert halvår
RA Renhold / STIL	Renhold fellesområder / matteleie	Ukentlig / hver 2 eller 4 uke (sommer/vinter)
	Vinduspuss	2 ganger per år
Facilitec AS	Vaktmestertjenester	Ukentlig (man-ons-fre)



## 4373 – FINSTAD PARK GARASJESAMEIE

### ÅRSRAPPORT FOR 2023

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A (FP2)
Nestleder	Ottar Johansen	Midtskogen 1 B (FP3)
Sekretær / Varamedlem	Anne-Sofie Sivle Pettersen	Midtskogen 9 B (FP2)
Styremedlem	Peter Batta	Midtskogen 5 A (FP1)
Styremedlem	Thomas Michalsen	Midtskogen 1 B (FP3)
Styremedlem	Kjell Åge Moslet	Midtskogen 3 B (FP2)
Styremedlem	Per Wiseth	Midtskogen 6 (FP1)
Varamedlem	Trond Haugen	Midtskogen 5 B (FP1)
Varamedlem	Svein Marius S Omarhaug	Midtskogen 2 (FP3)

Styret består av 2 styremedlemmer og 1 varamedlem fra hvert styre i boligsameiene. Posisjon som leder og nestleder roterer etter en fast ordning som er vedtektsfestet. For styreperioden 2024-2025 vil FP3 stille med leder og sekretær, mens FP1 vil stille med nestleder.

#### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Vibbo for Garasjesameiet er ikke tilgjengelig for beboerne, dette da styret har vurdert det som tilstrekkelig med Vibbo for boligsameiene, i tillegg til at det har en ekstra kostnad å konfigurere Garasjesameiet Vibbo for alle beboerne. Derfor legges heller saker som er av felles interesse fra Garasjesameiet ut på Vibbo i de enkelte boligsameiene.

Du kan finne informasjon om boligsameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Generelle opplysninger om Finstad Park Garasjesameie

Finstad Park Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919.262.729, og ligger i Nordre Follo kommune.

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

Garasjesameiet er et ideelt sameie, hvor Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.



Sameierne er dels Boligsameiene som representerer seksjonseierne ordinære garasjeplasser og bodplasser, og dels seksjonseierne som disponerer tilleggsgarasjeplasser. I det følgende er de i fellesskap benevnt Sameierne.

Garasjesameiets virksomhet reguleres av «Lov om sameige av 18. juni 1965», med senere endringer og vedtektene for Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

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

**Totalt 227/921**

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

**Totalt 322/921**

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

**Totalt 270/921**

Til sammen 819/921

51 Tilleggsparkeringsandeler  
hver utgjørende 2/921

Til sammen 102/921

**Totalt**

**Til sammen 921/921**

Tilleggsparkeringsandelene er fordelt slik:

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



## Regnskapsførsel og revisjon

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

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

Finstad Park Garasjesameie har ingen ansatte.

## Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

## Styrets arbeid

Finstad Park Garasjesameie har i styreperioden gjennomført 9 styremøter. De konstituerte seg på første styremøte 24. mai 2023, og nedsatte da 9 «fagutvalg» som skulle ivareta de største og viktigste sakene knyttet til garasjesameiets vedtekter, men også saker knyttet til boligsameiene der det har vært behov for koordinering på tvers av styrene.

Utvalgene har vært rådgivende organ til styrene i garasjesameiet og boligsameiene, som har hatt beslutningsmyndigheten. Utvalgene som ble nedsatt var:

- Fasadeutvalget
- Avtaleutvalget
- Økonomiutvalget
- Parkerings- og elbilutvalget
- HMS-utvalget
- Utenomhus (grønt)-utvalget
- Grendehusutvalget
- Kamerautvalget
- Fusjonsutvalget

## FASADEUTVALGET

Fasadeutvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), Bjørn Helge Næss (FP2), Peter Batta (FP1), Per Wiseth (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Marius Omarhaug (FP3).

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

Utvalget melder inn aktuelle saker til Garasjestyret, der oppfølgingstiltak diskuteres og besluttes på vegne av de tre boligsameiene, som er de reelle partene i saken.

Under en felles befaring mellom Skanska, det byggetekniske firmaet Opak og Fasadeutvalget, ble det i mars 2023 oppdaget at skadene på fasadene var mer omfattende enn antatt. Skanska startet derfor i august et mer omfattende utbedringsarbeid. Siden dette er et reklamasjonsarbeid der kostnadene tilfaller byggherren Skanska, er det også Skanska som har ansvar for alle HMS- og byggetekniske forhold.

Fasadeutvalget har siden 2020 benyttet Opak for å sikre byggeteknisk ekspertise, og vi har siden september 2023 innhentet juridisk bistand fra advokatkontoret Ness Lundin for å sikre at våre juridiske rettigheter ivaretas.

Vårt forsikringselskap IF har vurdert at vi er i tvist med Skanska og de har derfor godtatt at vi tar i bruk vår advokatforsikring som dekker opptil 1 million kroner totalt per år. Noen kostnader vil dog falle på de tre boligsameiene.

Twisten består i at det er uenighet mellom Finstad Park/Opak og Skanska på hva rotårsaken til skadene er, og også at selve utbedringen som Skanska har iverksatt ikke er tilstrekkelig da skissert løsning som helhet ikke er testet og dokumentert.

Vi har her fulgt Ness Lundins anbefaling om å innhente også en byggeteknisk vurdering fra Sintef, slik at vi har bedre grunnlag for å vite hva en tilstrekkelig utbedringsløsning er.

Per nå venter vi på fagkyndig rapport fra Sintef.

## AVTALEUTVALGET

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

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

### Hovedoppgavene er å:

- Ajourholde en avtaleoversikt over alle gjeldende vedlikeholdsavtaler i Finstad Park.
- Revidere avtaleoversikten minimum 2 ganger per år for å vurdere om det er behov for nye avtaler eller revidere eksisterende avtaler.
  - Ved behov foreslå nye avtaler, eller foreslå revidering av eksisterende avtaler.
  - Forhandle frem avtaler der det anses nødvendig.
  - Sikre at alle nye avtaler er juridisk vurdert før signering.
- Gjøre alle vedlikeholdsavtalene tilgjengelige i garasjesameiets styrerom (mappestruktur og leverandørportal).

### Status avtaler som er inngått i styreperioden 2023-2024 eller under behandling:

- **Lekeplasser**  
Det er signert avtale mellom Aktiv Areal AS og Garasjesameiet for årlig kontroll av lekeplassene.
- **Autogate selvlukkende bommer**  
Det er signert avtale mellom Euroskilt AS og Garasjesameiet om årlig service på våre to selvlukkende bommer (for å kunne kjøre inn/ut av Finstad Park).
- **EI-avtaler**
  - Det er inngått nye service og vedlikeholdsavtaler samt servicekontrakter for brannvarsling og nødløst anlegg mellom Minel Kreativ Elektro og Finstad Park boligsameier og Garasjesameie.
  - Avtale om utskifting til Led-lys i garasjen er inngått mellom Minel Kreativ Elektro og Garasjesameiet. Utskiftingsarbeidet ble påbegynt i januar 2024.
  - Utskifting av mast-armatur i uteområdet utsettes til 2025. (Ansvar: Garasjesameiet).
  - Utskifting til Led i oppganger gjøres etter hvert som lysstoffrør må byttes. (Ansvar hvert boligsameie).

- **Østlandske Parkering AS**

Det er inngått avtale om privat parkeringsregulering på Finstad Park gjesteparkering mellom Østlandske Parkeringsselskap AS og Garasjesameiet.

- **Rengjøringsavtaler**

Nye rengjøringsavtaler er signert med RA Renhold.

Matte-avtale er nå direkte med STIL, og det vil heretter bli byttet matter hver 14. dag om vinteren og hver måned sommerstid. Rengjøringsbyrået skal støvsuge mattene som en del av den ukentlige «vasken» av oppgangene.

- **ROMIS**

Bookingløsning av Grendehuset.

- **WISLAN**

Revidert avtale for vann- og avløpssystemet i garasjen.

- **TV-avtalen**

Bindingstiden for vår TV-avtale med Telenor går ut 30.06.2024. Arbeidet med å reforhandle dagens avtale, og innhente tilbud fra andre leverandører er påbegynt.

### **ØKONOMIUTVALGET**

Økonomiutvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), Bjørn Helge Næss (FP2), Jan Rune Pilskog (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Narine Avoyan (FP3).

Utvalget er et rådgivende organ for alle sameiene (både boligsameier og Garasjesameiet). I tillegg representerer utvalget Garasjesameiet i regnskapsmøter og -dialoger med OBOS.

Arbeidet i Økonomiutvalget har i styreperioden bestått i å:

- Fortløpende holde oversikt over Garasjesameiets fakturaer og regnskap samt likviditet.
- Utarbeide forslag til budsjett 2024 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Beregne felleskostnadene for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Gi budsjettinnspill og anbefaling om felleskostnader til boligsameiene.
- Holde oversikt over kostnadsfordelingen mellom sameiene, og korrigere ved behov.
- Kontrollere Techem-avregningen for 2022 og kostnadsfordeling mellom sameiene.

### **PARKERING- OG ELBILUTVALGET**

Utvalget har bestått av leder Thomas Michalsen (FP3), Jan Rune Pilskog (FP1) og Kjell-Åge Moslet (FP2).

Utvalget har i styreperioden arbeidet med følgende saker:

- Elaway, som har ansvaret for å drifte vårt elbil-ladeanlegg. De lanserte en ny app i desember som vi ser på som vellykket.
- Det er etablert 4 parkeringsplasser for MC-parkering i garasjen. Disse er utleid til 31.12.2024. Nye avtaler for bil-parkering i carport vil bli etablert for 2025-2026.
- Parkering i carport. Avtaler for leie i carport er etablert og alle 9 plasser er utleid i 2024. Nye avtaler må etableres for 2025-2026.
- Innført avtale med Østlandske Parkering om kontroll av beboeres bruk av gjesteparkering fra oktober 2023.
- Etablert 30 sykkelparkeringer i garasjen september 2023.
- Forhandlet frem kontrakt for nye LED-lys i garasjen, som blir montert i januar 2024.

## HMS-UTVALGET

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

Finstad Park skal være et trygt sted å bo, og HMS-utvalget sitt hovedfokus er å avdekke eventuelle feil og mangler på fellesarealer (ute og inne) i Finstad Park. Det skal ikke bli skader på mennesker, dyr eller eiendom.

## HMS-runde/vernerunder

Det ble gjennomført en HMS-runde/vernerunde 19. september 2023. Her ble fellesareal kontrollert visuelt. I den forbindelse ble det avdekket mindre avvik som ble rettet der og da. Det var i hovedsak snakk om lys som ikke fungerte og lysstoffrør og annet som lå i fellesområdene. Dette avfallet ble fjernet.

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

HMS-utvalget har gjennom året kontaktet enkelte beboere i sameiene som har lagret propanflasker i kjellerbodene sine. Etter anbefaling fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal **ikke** gassflasker lagres i kjellerbodene: «Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng, eller på loft.»

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

## HMS-relaterte vedlikeholdsavtaler

Finstad Park har avtaler med følgende firmaer for å fylle kravene til internkontroll:

- **Minel** – Ansvar for kontroll av det elektriske anlegget og brannalarmanlegg.
- **AktivAreal** – har ansvar for kontroll av lekeplasser én gang per år.
- **Norplay AS** og **Kompan Norge AS** reparerer lekeplassene.
- **Energima/Aktiv Ventilasjon** – har ansvar for kontroll og vedlikehold av felles ventilasjon (ikke ventilasjonsaggregater i leiligheter).
- **Elaway** – har ansvar for drift og kontroll av ladesystem i garasjen.

## Reparasjon av lekeapparater

AktivAreal avdekket flere avvik på lekeapparatene i Finstad Park. Disse var av alvorlig til mindre alvorlig karakter. Rapporten ble levert til HMS-utvalget 12. september 2023. De lekeapparatene/-områdene som hadde alvorlige feil og mangler ble sperret av med sperrebånd og skilt om at apparatene må repareres.

Som følge av AktivAreal sin rapport ble det sendt forespørsel til flere tilbydere av lekeplasser for reparasjon. Valget falt på Norplay AS som har levert lekeapparater mellom Midtskogen 1 og 3, og Kompan Norge AS som har levert lekeapparater mellom Midtskogen 5 og 8. Prosessen med å få reparert lekeapparatene i Finstad Park har vært en tidkrevende prosess da flere av lekeapparatene er gått ut av produksjon, og fester og lignende må spesialbestilles. Avvikene i rapporten fra AktivAreal ble og blir lukket fortløpende.

Per 11. januar 2024 venter vi fortsatt på utbedring på noen av lekeapparatene.



## Hjertestarter i garasjen

I Finstad Park er det plassert én hjertestarter på en rødmerket stolpe i midtre del av garasjen.

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

Hjertestarteren skal få nye deler i 2024, dette som del av å være oppdatert og å være registrert i hjertestarterregisteret.

## UTOMHUS (GRØNT)-UTVALGET

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

Utvalgets hovedoppgave er å følge opp grøntskjøtselavtalen med leverandør SL Stenlegging, og også ha den daglige kontakten med dem. Det skal være minst 3 årlige befaringer med leverandør hvor garsjestyrets styremedlemmer inviteres til å delta.

## Kompost

I løpet av 2023 har det vært lagt ut 600m<sup>2</sup> med kompost i bed og hekker, dette da det er skrint med jord på hele området over garasjen. Det er derfor nødvendig å fylle på et lite lag med jord og gjødsel i bed og på grøntarealer årlig.

## Gress rundt trær

Det er besluttet at gress rundt trær skal fjernes og erstattes med jord.

## Uteplassene

Uteplassene (de hellelagte) er til dels svært stygge og må spyles, refuges og impregneres. Dette er en relativt stor kostnad, men uteplassen foran Grendehuset vil bli prioritert i 2024. Ved en slik totalbehandling vil en kun måtte vaske plassen de neste 5 årene.

## Hekkene

Problemet med larver i hekkene er ikke løst, men situasjonen var noe bedre på høsten i 2023 enn tidligere. Vi har ingen tro på at sprøyting alene løser problemet for alltid.

SL Stenlegging sier at noen av hekkene bør beskjæres helt ned uansett for å fornyes, og det vil ta ca. 3 år før de er oppe i samme høyde som før. Dette vil selvfølgelig medføre noen ulemper for de som bor i 1. etasje. Det vil bli utarbeidet en plan for når og hvor arbeidene skal gjennomføres og informere berørte beboere.

## Plenene

*Det er fortsatt mye unødvendig gåing over plenene. Utvalget ber om at gangveiene benyttes i størst mulig grad for å spare plenene for unødvendig slitasje.*

## Lekeplassene

Utvalget har også oppsyn med lekeplassene og påser i samarbeide med HMS-utvalget at lekeapparatene er i skikkelig stand, og dekker behovet barn har til lekeapparater innenfor fornuftige økonomiske rammer.

## GRENDEHUSUTVALGET

Grendehusutvalget har bestått av leder Anne-Sofie Sivle Pettersen (FP2), Per Wiseth (FP1) og Narine Avoyan (FP3).

Arbeidet har bestått av generell administrasjon av utleie til både beboere og leietakere, samt å holde kontakt med vaskebyrå i forbindelse med vask etter utleie.

Utvalget har gjort en rekke innkjøp til Grendehuset i 2023 for å møte leietakernes behov. Deriblant tv, lydanlegg, mikrobølgeovn med mer. Det er også blitt kjøpt inn en ny, rask oppvaskmaskin som skal være klar til bruk i mars.

Utvalget har justert pris for leie av Grendehuset som gjelder fra 01.01.2024.

### **KAMERAUTVALGET**

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

Hensikten med Kamerautvalget er å sikre maksimal utnyttelse av kameraene i garasje og boder i Finstad Park.

Det ble utført noen endringer på kameraplasseringer i 2023 for å optimalisere synsvinkler på utsatte områder, men vi ser at det kan være behov for flere flyttinger/justeringer for en enda bedre optimalisering. Det er ikke per nå vurdert å installere flere kameraer, da dette er svært kostnadskrevenende og vi ser at det i mange tilfeller er tilstrekkelig med det materialet vi kan overlevere til politi.

Utvalget har bistått med å finne videomateriale i forbindelse med politianmeldte forhold. Materialet har blitt overlevert til politiet i de tilfeller hvor det har vært nødvendig.

Utvalget følger Datatilsynets regelverk vedrørende kameraovervåking:

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/>

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

### **FUSJONSUTVALGET**

Fusjonsutvalget har bestått av leder Ottar Johansen (FP3), Petter Breirem (FP1) og Patricia Flakstad (FP2).

Hovedformålet med Fusjonsutvalget har vært å skulle utrede sammenslåing av FP1, FP2, FP3 og Garasjesameiet til ett sameie. Utredningen skulle omfatte praktiske fordeler og ulemper ved en sammenslåing, herunder en konkret analyse av de økonomiske, juridiske og administrative konsekvenser for det enkelte sameie og for den enkelte sameier.

Leder av utvalget var innledningsvis i kontakt med OBOS for å klargjøre forhold i forbindelse med sammenslåing av både Finstad Park boligsameier og Garasjesameiet.

OBOS skriver til oss i august 2023:

- *Garasjen er en egen eiendom (underjordisk volum) som eies i fellesskap av de tre sameiene og de seksjonseierne som eier ekstra garasjeplass. Det er da sameieloven og ikke eierseksjonsloven som gjelder.*
- *Ved tilsvarende sammenslåinger har kommunen anbefalt at garasjesameiene fortsatt eksisterer. Det vil ha liten praktisk betydning. Et garasjesameie er ikke regnskapspliktig, slik at håndteringen av garasjen kan være lik uavhengig av om det er en egen eiendom. Man endrer bare vedtektene i garasjesameiet til at driften, herunder økonomiske forhold, ivaretas av boligsameiet.*
- *Man kan ikke kreve oppløsning av sameiet etter reglene i sameieloven. Det betyr at det kreves tilslutning av alle 51 som eier mer enn en plass.*



Utvalget har hatt ett møte i styreperioden og det var enighet om å vurdere en ny utredning da den tidligere utredningen (2021) fra OBOS ga for svake holdepunkter. Ny utredning ble deretter vurdert i styrene i boligsameiene. Vedtakene var som følger:

- **FP1:** Styret i FP1 vedtok 31.10.2023 at sameiet ikke ønsker å fortsette arbeidet med fusjonering og at utvalget derfor burde legges ned. Styret har ikke kunnet identifisere klare fordeler med fusjonering av boligselskapene.
- **FP2:** Ønsker ny vurdering av sammenslåing uten at FPG er inkludert, og ønsker både utredning og at vedtekter for fremtidig sammenslåing tilpasses en sammenslåing ila dette styreåret.
- **FP3:** Boligsameiet ønsker å bruke kommende år på å tilpasse vedtektene for en fremtidig sammenslåing.

Videre fremdrift Fusjonsutvalget og sammenslåing ble deretter fremmet styret i Garasjesameiet som fattet følgende vedtak:

*Arbeidet i utvalget fryses inntil et nytt garasjestyre er etablert. Et nytt garasjestyre vil eventuelt måtte fremme forslag ovenfor sameiene om en re-aktivering av Fusjonsutvalget.*

## ANDRE SAKER

### Hyggekvelder i Grendehuset

Torill Johannessen og Else Torsteinsen, begge beboere i Finstad Park, har gjennomført månedlige hyggekvelder i Grendehuset for alle beboere i Finstad Park.

Hyggekveldene har blitt tatt meget godt imot, og deltakelsen har vært god. For en beskjeden egenandel serveres det kaffe og kaker, men også julemat på juletreffet og sommermat på sommerfesten. Her har alle beboere som vil anledning til å hygge seg et par timer med andre naboer og venner i koselig atmosfære i Grendehuset.

Styret i Garasjesameiet syns at dette er et meget positivt tiltak, og vil her sende en spesiell takk til både Torill Johannessen og Else Torsteinsen som frivillig gjennomfører disse hyggekveldene. Styret håper at hyggekveldene forblir en tradisjon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av garasjesameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om garasjesameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 828 911,- som er kr 310 089,- lavere enn budsjettet.

Avviket kan forklares med at ladeinntekter ikke lenger er inntektsført under «Andre inntekter» som i 2023, men er inntektsført konto for energi for mer å synliggjøre de faktiske strømkostnadene.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 832 152,-. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at ladeinntekter på kr 277 458,- er inntektsført konto for energi. I tillegg budsjetterer vi med lett forhøyede kostnader for å unngå uønsket underbudsjettering. Vi prøver på denne måten å ta høyde for uforutsette kostnader.

### Drift/vedlikehold VVS

Det har vært en ekstra stor kostnad på VVS, kr 100 348,- til å gjennomføre kontroll / service på sprinkler, varmeanlegg og brannskap/slanger, i tillegg til rens og service på pumpekummer.

### Drift/vedlikehold uteområder

Styret har prioritert å utbedre uteområdene, og har påkostet kr 59 212 i kompost i bedene, kr 9 093,- i sprøyting mot grønne larver, og kr 19 294,- i utbedring av apparater på lekeplassene. Dette i tillegg til årlig fast kostnad på kr 377 148,- til SL Stenlegging for skjøtsel av grøntområdene.

### Drift/vedlikehold Garasjeanlegg

De største utgiftene har vært 2 ganger vask/soping av garasjen, totalt kr 98 792,- og etablering/oppstart av Østlandske Parkeringselskap på kr 18 750,-.

### Energi

Det er 111 ladekunder i garasjen. Det ble totalt brukt 169.632 kwh på elbilladning i 2023, dette fordelt på 6251 ladninger på til sammen 91272 timer. Dette gir et snitt på 27,13 kwh pr. ladning.

Totale energiutgifter til Volte AS er kr 469 030,-. Av disse er kr 234 340,- ladekostnader til Elaway. Ladeinntekter fra beboerne var kr 277 458,- (herav kr 15 000,- fra desember 2022 som ble inntektsført i januar 2023).

Differansen for 2023 var på kr 28 118,- i favør av Garasjesameiet, mens det i 2022 var et underskudd på kr 16 703,- i disfavør Garasjesameiet.

Elaway tilbakebetalte kr 7 221,- i mars 2023 for desember 2022.



Overskudd på ladeinntekt går til årlig periodisk kontroll og termofotografering av ladeanlegget i garasjen, noe som er pålagt å gjøres hvert år.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 693 971,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Driftsinntekter

På grunn av økte felleskostnader vil driftsinntektene til Garasjesameiet øke med totalt kr 355 000,- i 2024.

I tillegg estimeres en inntekt på kr 50 000,- for inntekt av utleie av Grendehuset og kr 42 000,- til utleie av MC-plasser og carport-plasser.

## Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 620 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting til LED-lys i garasjen.

Styret har øremerket kr 90 000,- til vedlikehold av uteområdene og til rengjøring av flisene utenfor Grendehuset, samt ekstra vedlikehold av hekk og prydrær.

I tillegg er det avsatt kr 90 000,- til utskifting av foldeblad på garasjeporten, kr 100 000,- til service/vedlikehold av rør- og avløpssystemet samt sprinkleranlegget, kr 50 000,- til utskifting av sekker i avfallsstasjonene (molok'ene), og kr 50 000,- til ny varmeveksler i snøtineanlegget.

## Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året, og vi forventer at energiprisene vil holde seg på samme høye nivå også i 2024.

Vi antar også at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

I kjølvannet av utskifting til LED-lys i garasjen, forventer vi redusert strømkostnad.

Totalt antas derfor energikostnadene å ligge litt under kostnadsnivået i 2023.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Finstad Park Garasjesameie.



## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 19,4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Dette for å dekke inn økte kostnader i garasjen, i grendehuset og i driftssameiet med følgende fordeling:

- Garasjen: Økningen skal dekke økte drifts- og vedlikeholdskostnader til alt av ventilasjons- og aggregatsystemer i garasjen, garasjeport, brannvarslingssystem, vann- og avløpssystem, sprinkleranlegg, samt garasjevask og utskifting til LED-lys i garasjen.
- Grendehuset: Økning skal dekke en pågående oppgradering og utvask av Grendehuset.
- Driftssameiet: Økningen skal dekke økte drifts- og vedlikeholdskostnader av uteområdene, herav gartnerarbeid, avfallsstasjonene, veibommer og lekeplasser. I tillegg også kostnader til snøbrøyting og sandstrøing på vinterstid og kosting på våren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Garasjesameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

50 av 64

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

4372 Finstad Park Boligsameie.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

51 av 64

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

4372 Finstad Park Boligsameie.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 772 236	1 755 406	1 769 000	2 124 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	350 000	0
Andre inntekter	3	56 675	492 623	20 000	92 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 828 911</b>	<b>2 248 029</b>	<b>2 139 000</b>	<b>2 216 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Avskrivninger	10	-6 103	0	0	0
Revisjonshonorar	4	-5 875	-5 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-29 065	-27 945	-30 000	-30 000
Konsulenthonorar	5	-61 337	-54 365	-200 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-1 120 182	-1 336 231	-1 200 000	-1 827 000
Forsikringer		-53 118	-48 381	-60 000	-60 000
Kommunale avgifter	7	-6 490	-7 695	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-77 137	-69 121	-60 000	-85 000
Energi	8	-191 572	-645 274	-600 000	-175 000
Andre driftskostnader	9	-281 273	-234 998	-304 000	-240 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 832 152</b>	<b>-2 429 385</b>	<b>-2 469 000</b>	<b>-2 452 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 241</b>	<b>-181 356</b>	<b>-330 000</b>	<b>-236 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	19 545	7 137	0	0
Finanskostnader		0	-23	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 545</b>	<b>7 114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>16 305</b>	<b>-174 242</b>	<b>-330 000</b>	<b>-236 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-174 242		
Til opptjent egenkapital		16 305	0		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	24 412	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 412</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	235
Kundefordringer		0	3 515
Forskuddsbetalte kostnader		6 808	6 484
Andre kortsiktige fordringer	12	75 902	0
Driftskonto OBOS-banken		75 798	180 664
Sparekonto OBOS-banken		665 991	658 199
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>824 533</b>	<b>849 097</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>848 945</b>	<b>849 097</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		718 382	702 078
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>718 382</b>	<b>702 078</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 200	310
Leverandørgjeld		129 362	146 709
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>130 562</b>	<b>147 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>848 945</b>	<b>849 097</b>
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 14.02.2024  
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Patricia Benedicte Flakstad/s/

Peter Batta/s/

Thomas Michalsen/s/

Kjell Åge Moslet/s/

Per Wiseth/s/

Ottar Johansen/s/

Vedlegg 1

53 av 64

4372 Finstad Park Boligsameie.pdf

**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	1 073 840
Driftssameiet	624 444
Grendehuset	74 952
Felleskostnader	9 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 782 436</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-10 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 772 236</b>

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

Nettinnbetalinger (leieinntekter Grendehuset)	3 000
Leieinntekter Grendehuset	53 675
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>56 675</b>

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

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

OPAK AS, kostnad redusert med refusjonen fra If innbetalt i 2024	-18 975
OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-22 802
SINTEF AS, vurdering av skade fasadeplater	-19 560
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 337</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 293
Drift/vedlikehold VVS	-159 285
Drift/vedlikehold elektro	-31 933
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-525 910
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-54 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 337
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 203
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 522
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 120 182</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-6 490
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-6 490</b>

**NOTE: 8****ENERGI**

Elektrisk energi (Volte AS)	-469 030
Ladeinntekter (Elaway AS)	277 458
<b>SUM ENERGI</b>	<b>-191 572</b>

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

Skadedyrarbeid	-6 484
Lyspærer og sikringer	-4 780
Vaktmestertjenester	-106 232
Renhold ved firmaer	-33 150
Snørydding	-109 850
Kontor- og datarekvisita	-3 302
Trykksaker	-1 521
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 283
Porto	-1 785
Bank- og kortgebyr	-2 196
Velferdskostnader	-4 690
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-281 273</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 450
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 792
Andre renteinntekter	303
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 545</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Oppvaskmaskin		
Tilgang 2023	30 514	
Avskrevet i år	-6 103	
		24 412
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>24 412</b>

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

Avsatt refusjon fra If for fakturaer fra OPAK AS, innbetalt i 2024	75 902
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>75 902</b>



## Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2023 FINSTAD PARK GARASJESAMEIE

	DR4373		GR4373		GA4373		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>								
INNKR. FELLESKOSTN.	633 644	624 444	74 952	74 952	1 063 640	1 069 440	1 772 236	1 768 836
LADEPUNKT	0	0	0	0	0	350 000	0	350 000
ANDRE INNTEKTER	0	0	56 675	20 000	0	0	56 675	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>633 644</b>	<b>624 444</b>	<b>131 627</b>	<b>94 952</b>	<b>1 063 640</b>	<b>1 419 440</b>	<b>1 828 911</b>	<b>2 138 836</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>								
AVSKRIVNINGER	0	0	-6 103	0	0	0	-6 103	0
REVISJONSHONORAR	0	0	0	0	-5 875	-5 000	-5 875	-5 000
FORR.FØRERHONORAR	0	0	0	0	-29 065	-30 000	-29 065	-30 000
KONSULENTHONORAR	-38 535	0	-267	0	-22 534	-200 000	-61 337	-200 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-605 943	-485 000	-54 200	0	-460 039	-715 000	-1 120 182	-1 200 000
FORSIKRINGER	0	0	0	0	-53 118	-60 000	-53 118	-60 000
KOMMUNALE AVGIFTER	0	0	-6 490	-10 000	0	0	-6 490	-10 000
KOSTNADER SAMEIE	0	0	-77 137	-60 000	0	0	-77 137	-60 000
ENERGI / FYRING	0	0	0	0	-191 572	-600 000	-191 572	-600 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 615	-125 000	-33 150	-47 000	-134 508	-132 000	-281 273	-304 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-758 094</b>	<b>-610 000</b>	<b>-177 347</b>	<b>-117 000</b>	<b>-896 711</b>	<b>-1 742 000</b>	<b>-1 832 152</b>	<b>-2 469 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-124 450</b>	<b>14 444</b>	<b>-45 720</b>	<b>-22 048</b>	<b>166 929</b>	<b>-322 560</b>	<b>-3 241</b>	<b>-330 164</b>
<b>FINANSINNTÉKT/KOSTNAD</b>								
FINANSINNTEKTER	0	0	0	0	19 545	0	19 545	0
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 545</b>	<b>0</b>	<b>19 545</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-124 450</b>	<b>14 444</b>	<b>-45 720</b>	<b>-22 048</b>	<b>186 474</b>	<b>-322 560</b>	<b>16 305</b>	<b>-330 164</b>

Vedlegg 1

57 av 64

4372 Finstad Park Boligsameie.pdf



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Retningslinjer for styrets arbeid**

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

I tillegg har styret vedtatt veileder for gjennomføring av styremøter i Garasjesameiet.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer 1578188. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



## FINSTAD PARK 2 BOLIGSAMEIE

### HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 11.05.2015

Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2017

Endret på ordinært årsmøte 10.04.2019

Endret på ordinært årsmøte 16.04.2024

#### 1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Ordensreglene fastsettes av sameiermøtet 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 opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiermøtet 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 bør naboer varsles.

#### 4. DYREHOLD

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltidføres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser nedekastet 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 røtter.

#### 5. INNENDØRS FELLESONRADER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangspartiet, trappeoppgangene eller i underetasjen ved heisen.

Barnevogner, rullestol og rullator kan plasseres under trapp ved heis i underetasjene.

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dørtelefonlegg. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling blir lagt ut på sameiets hjemmeside og inntatt i husordensreglene som vedlegg er lagt ut på Vibbo, tema «Postkasseskilt».

Navneskilt til ringeklokke bestilles på Vibbo, se tema «Ringeklokke».



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

Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten da trappeoppgangene er rømningsvei ved brann. Det er ikke tillatt med noen form for utsmykning av oppgangene.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret eller ved behov for klage på renhold og lignende, bes styret varslet med lapp i styrets postkasse eller på e-post: [finstadpark2@styrommet.net](mailto:finstadpark2@styrommet.net).

Dersom behov for å kontakte styret, bruk Vibbo, eller send mail til [finstadpark2@styrommet.no](mailto:finstadpark2@styrommet.no)

Dersom behov for å kontakte styret, bruk Vibbo, eller send mail til [finstadpark2@styrommet.no](mailto:finstadpark2@styrommet.no)

## 6. FASADE

Hvis det ønskes montert solskjerming, skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se vedlegg til husordensreglene. Markiser er levert av Scandic og er av typen «Swingline terrassemarkiser».

Fargen på duk er 314398 mørk grå og metall farge er RAL 9007 eller RAL 9006, og kan bestilles hos Scandic Markiser AS. Bestillingsskjema finnes på Vibbo.

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 materiale. Innsynsskjerming på balkong eller terrassen kan oppnås ved beplantning.

Boring i fasadeplater må unngås da disse kan ødelegges ved ukyndig behandling.

«Frosting» av fasadeglass på balkonger tillates under forutsetning av at det er tilsvarende som monterte sideskjermer på balkongene.

## 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. Innsynsskjerming på balkong eller terrassen kan oppnås ved beplantning.

Utvendig blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Flagg eller lignende som henger utenfor egen balkong er ikke ønskelig.

Vennligst ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen. Risting av tekstiler henvises til egnet område utomhus.

Elektrisk grill og gass-grill er tillatt. Kullgriller (også "engangsgriller"), pelletsgrill og bålpanne tillates ikke p.g.a. brannfare.

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

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

Tørking av tøy på balkonggelendre er ikke tillatt.



Røyking på balkongene er ikke tillatt når andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert av røyk.

Vis varsomhet med lyslenser og tilsvarende lyskilder så en ikke forstyrrer naboene. Skarpt og blinkende lys bør unngås.

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger. Dette gjelder både type av flaggholder og plassering på balkongrekkverket. Flaggholder skal for hver vertikal balkongrekke monteres i samme loddrette linje. Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og mot overkant av terrasseskillene.

## 8. ANTENNEANLEGG

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

## 9. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Propantanker skal ikke lagres i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der.

**Døren til bodrommet skal alltid være låst selv ved korte fravær.**

## 10. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og man må holde lav fart. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg straks fjerne dette med dertil egnet middel.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.

Det er alle i sameiers ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende i garasjen, og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

## 11. GJESTEPARKERING / KJØRING PÅ FELLESAREALER

Det er ikke anledning for gjester til å parkere i garasjeanlegget. Anlegget er kun for beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester må derfor henvises til parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser er for gjester.

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

## 12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets ~~innkastsluker~~ papirdunker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Pappemballasje som pizzaesker og andre pappesker skal rives i biter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner eller leveres Miljøbilen. Bruk egen avfallsbeholder til glass og metall.

Avfall, flasker og andre gjenstander skal ikke settes ved siden av avfallsbeholderne.



### **13. PLENER**

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Bruk gangveiene.

Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute, og passe på at en ikke legger igjen søppel.

### **14. SYKKELPARKERING**

Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

Sykler skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med kjørebanelen eller med snøbrøyting vinterstid. Sykler kan vinterstid settes på anviste og merkede plasser i garasjen eller i egen bod.

Styret kan ved behov og etter varsling til eier, fjerne sykler som fremstår som defekte og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring. Hver vår vil det bli vurdert å gjennomføre en sykkelaksjon (Rusken) der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring.

### **15. OPPSKYTING AV FYRVERKERI**

Bruk av fyrverkeri på sameienes fellesarealer, plen og egne balkonger/terrasser er forbudt fordi det blant annet utgjør brann- og personskadefare.

### **16. 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.

### **17. ENDRING AV ORDENSREGLER**

Det er kun sameiermøtet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse.

Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Se §11 i sameiets vedtekter.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 4372 Selskapsnavn: Finstad Park Boligsameie 2

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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