



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 983 713	4 202 246
Sum inntekter		3 983 713	4 202 246
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		3 143 505	3 110 810
Sum kostnader		3 440 165	3 407 470
Driftsresultat		543 548	794 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 089	22 687
Sum finansinntekter		78 089	22 687
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		78 089	22 687
Resultat før skattekostnad		621 637	817 463
Årsresultat		621 637	817 463
Totalresultat		621 637	817 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		621 637	817 463
Sum overføringer og disponeringer		621 637	817 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 685	351
Andre fordringer		330 846	297 470
Sum fordringer		357 531	297 821
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 411 778	1 936 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 411 778	1 936 053
Sum omløpsmidler		2 769 309	2 233 874
SUM EIENDELER		2 769 309	2 233 874

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 430 233	1 808 596
Sum opptjent egenkapital		2 430 233	1 808 596
Sum egenkapital		2 430 233	1 808 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 036	324 538
Annen kortsiktig gjeld		83 040	100 740
Sum kortsiktig gjeld		339 076	425 278
Sum gjeld		339 076	425 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 769 309	2 233 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376033

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 983 713	4 202 246
Sum inntekter		3 983 713	4 202 246
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		3 143 505	3 110 810
Sum kostnader		3 440 165	3 407 470
Driftsresultat		543 548	794 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 089	22 687
Sum finansinntekter		78 089	22 687
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		78 089	22 687
Resultat før skattekostnad		621 637	817 463
Årsresultat		621 637	817 463
Totalresultat		621 637	817 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		621 637	817 463
Sum overføringer og disponeringer		621 637	817 463



Organisasjonsnr: 915 413 722
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 685	351
Andre fordringer		330 846	297 470
Sum fordringer		357 531	297 821
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 411 778	1 936 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 411 778	1 936 053
Sum omløpsmidler		2 769 309	2 233 874
SUM EIENDELER		2 769 309	2 233 874
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 430 233	1 808 596
Sum opptjent egenkapital		2 430 233	1 808 596



Sum egenkapital	2 430 233	1 808 596
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	256 036	324 538
Annen kortsiktig gjeld	83 040	100 740
Sum kortsiktig gjeld	339 076	425 278
Sum gjeld	339 076	425 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 769 309	2 233 874



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 2025

Innkalling

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:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Styrets innstilling
Mona Kvandahl.

Forslag til vedtak
Mona Kvandahl er 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.

Styrets innstilling
Mona Kvandahl.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Styret ber om forslag fra salen på protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000,-



Sak 7

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Valgkomiteen har ikke klart å skaffe ny kandidat til styret etter at Kjell Åge Moslet går ut da han har flyttet. Styret ber derfor om følgende endring av vedtektene:

Gammel tekst:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges fire (4) styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst tre (3) av styrets medlemmer er tilstede.

Forslag ny tekst:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges tre til fire (3-4) styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst tre (3) av styrets medlemmer er tilstede.

Forslag til vedtak

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges tre til fire (3-4) styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst tre (3) av styrets medlemmer er tilstede.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret

Ikke på valg:

Styreleder: Patricia Flakstad (2024-2026).

Styremedlem: Anne-Sofie Sivle-Pettersen (2024-2026).

På valg:

Lars-Ingar Sivle-Pettersen (2025-2027).

Bjørn Helge Næss (2025-2027)

Valgkomiteen

På valg:

Ole Bekkedal (2025-2026)

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn-Helge Næss
- Lars-Ingar Sivle-Pettersen

Valg av 1 leder valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomiteen:

- Ole Bekkedal



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har boligsameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Valgperiode

Leder	Patricia Benedicte Flakstad	Midtskogen 7 A	2024-2026
Nestleder	Kjell Åge Moslet	Midtskogen 3 B	2023-2025
Styremedlem	Anne-Sofie Sivle Pettersen	Midtskogen 9 B	2024-2026
Styremedlem	Lars-Ingar Sivle Pettersen	Midtskogen 3 A	2023-2025
Styremedlem	Bjørn Helge Næss	Midtskogen 7 B	2023-2025

Valgkomiteen

Ole Konrad Bekkedal	Midtskogen 3 A	2024-2025
Elizabeth Eliassen	Midtskogen 3 B	2024-2025

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 2

Sameiet består av 104 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

Styrets arbeid

I årsmøteperioden har styret gjennomført 11 styremøter, og et regnskapsmøte med vår forretningsfører OBOS.

Patricia Flakstad har i årsmøteperioden vært styreleder for Finstad Park Boligsameie 2 og styremedlem i Garasjesameiet (FPG).

Konstituering

Styret konstituerte seg som følger på første styremøte:

- Nestleder i FP2 og styremedlem i FPG: Kjell Åge Moslet.
- Styremedlem FP2 og varamedlem FPG: Lars-Ingar Sivle Pettersen.
- Styremedlem FP2 og informasjonsansvarlig for Styretavla og Vibbo: Anne-Sofie Sivle-Pettersen.
- Styremedlem og sekretær FP2: Bjørn-Helge Næss.



FP2 har vært representert slik i Garasjesameiets nedsatte arbeidsutvalg:

- Patricia Flakstad: Ledet Økonomiutvalget, Fasadeutvalget og Avtaleutvalget.
- Kjell Åge Moslet: Representant i Avtaleutvalget og Parkerings- elbilutvalget. Han har her hatt en ledende rolle i utskifting til LED-lys i garasjen og av innføring av Østlandske Parkering for sameienes gjesteparkering.
- Anne-Sofie Sivle Pettersen: Ledet Grendehusutvalget og Kamerautvalget.
- Lars-Ingar Sivle-Pettersen: Ledet HMS-utvalget og vært representant i Parkerings- elbilutvalget og i Utomhus (Grønt)- utvalget.
- Bjørn Helge Næss: Sekretær i Avtaleutvalget og i Fasadeutvalget, og vært representant i Økonomiutvalget.

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

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 er primær kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Leietakere og pårørende/samboere kan også legges til som bruker i Vibbo, slik at de kan både finne og motta informasjon, samt sende melding til styret ved behov. Vibbo kan brukes til å 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 eller uvedkommende personer er oppdaget.

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>

Dersom du har overtatt en leilighet og ønsker å få tilgang kan du ta kontakt med tidligere registrert eier, eller styret for å nullstille bruker til leiligheten.

Vedlikeholdsavtaler

FP2 har 25 service- og vedlikeholdsavtaler. Oversikt over serviceavtaler finnes i FP2s Vedlikeholdsplan, vedlegg 3.

I årsmøteperioden er følgende service- og vedlikeholdsavtaler forhandlet/reforhandlet:

- Follo Lås og Glassikring: Reforhandlet avtale låser og dørpumper fellesområder.
- Tecta Tak Øst: Ny avtale årlig kontroll av tak og rengjøring av renner og sluk.
- Telenor: Reforhandlet avtale for TV og bredbånd.
- IF: Revidert forsikringsavtale
- RA Renhold: Ny renholdsavtale i 2023 med oppstart 01.05.2024.
- STIL: Ny matteavtale for oppgangene i 2023 med oppstart 01.05.2024

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for best mulig oversikt over drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplanen benyttes som et styringsverktøy ifm. budsjettering av utgifter og oppdateres hvert år. Vedlikeholdsplan 2025 er vedlagt årsrapporten.

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 inntakene 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 monterte i 2024 panelovner i ventilasjonshusene på taket i et forsøk på å unngå at det fryser til is i selve aggregatene på taket i snøvær og kuldegrader. Det ser ut til at dette har hatt god effekt.



Avfallscontainerne

Det er kostbart å reparere og ha jevnlig vedlikehold av avfallscontainerne i Finstad Park. I 2024 har vi hatt en del kostnader knyttet til reparasjoner, spesielt når sekker ødelegges pga. kasting av ting som hører hjemme på en avfallsstasjon. Dersom vi må skifte alle avfallscontainerne på ett av våre to områder, snakker vi om en kostnad mellom kr 600-800.000. Dette er kostnader som eventuelt må inngå i felleskostnadene og fordeles på alle beboerne i Finstad Park. Vi ber derfor alle beboere om å være varsom med hva som kastes i containere, og ikke presse restavfall og papir/papp ned i containerne. Er det fullt i en container finner du som regel en annen container på området med plass til ditt søppel eller papir. Alternativt må du ta ditt søppel hjem og vente på at containerne er tømt. Slik bidrar du til å forlenge levetiden på avfallscontainerne, og også til å holde felleskostnadene nede.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 3 983 713, noe som var kr 217 890 lavere enn i 2023. Dette skyldes lavere inntekter på TV/bredbånd (etter å ha reforhandlet Telenor-avtalen), og innbetalte felleskostnader i 2023 ifm. bytte av vann- og energimålere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 3 440 165, som er kr 344 826 lavere enn budsjettet. Kostnader til fyring og energi var lavere enn budsjettet, samt at reforhandling av Telenor-avtalen sparte oss for kr 151 414.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 430 233,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet og er i hovedsak basert på normale vedlikeholds- og driftskostnader.

I tillegg tar budsjettet høyde for utskifting til posefilter i ventilasjonsaggregatene på taket, noe som gir lavere årlige drifts- og vedlikeholdskostnader, og høyere utbedringsrate av dørlåser og dørpumper da disse nå er 10 år.

Felleskostnader

I budsjettet har styret også tatt hensyn til øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer, som danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på følgende økninger i 2025:

- TV/Bredbånd økte fra kr 389,- til kr 464,- pr. måned fra 1. mars.
- Innkreving Driftssameiet økte med 50%.
- Innkreving Grendehuset økte med 25%.
- Innkreving Garasje økte med kr 30,- og bod med kr 10,-.

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 viser et overskudd på kr 621.637. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 000
--	---	-------------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 1174



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 975 098	4 192 988	4 039 000	4 182 000
Andre inntekter	3	8 615	9 258	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 983 713	4 202 246	4 039 000	4 182 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-40 000	-45 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-310 000
Revisjonshonorar	6	-12 375	-13 800	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-177 970	-169 010	-180 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-97 128	-27 650	-135 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-741 535	-790 572	-775 000	-915 000
Forsikringer		-288 010	-268 114	-295 000	-335 000
Kostnader sameie		-840 292	-700 152	-832 992	-1 010 000
Energi/fyring	9	-140 274	-221 527	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-498 586	-563 552	-650 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-347 335	-356 432	-424 999	-400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 440 165	-3 407 470	-3 784 991	-3 957 000
DRIFTSRESULTAT		543 548	794 776	254 009	225 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 089	22 687	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		78 089	22 687	0	0
ÅRSRESULTAT		621 637	817 463	254 009	225 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		621 637	817 463		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 685	351
Forskuddsbetalte kostnader		121 368	289 220
Andre kortsiktige fordringer	12	98 165	8 250
Energiavregning	13	111 313	0
Driftskonto OBOS-banken		131 214	430 286
Sparekonto OBOS-banken		722 366	1 002 536
Sparekonto OBOS-banken II		1 558 198	503 231
SUM OMLØPSMIDLER		2 769 309	2 233 874
SUM EIENDELER		2 769 309	2 233 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 430 233	1 808 596
SUM EGENKAPITAL		2 430 233	1 808 596
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 415	68 028
Leverandørgjeld		256 036	324 538
Energiavregning	13		32 712
Annen kortsiktig gjeld	14	15 625	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		339 076	425 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 769 309	2 233 874
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 06. mars 2025
Styret i Finstad Park Boligsameie 2

Patricia Benedicte Flakstad/s/ Bjørn Helge Næss/s/ Lars-Ingar S. Pettersen/s/
Kjell Åge Moslet/s/ Anne-Sofie Sivle Pettersen/s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 558 136
TV/Internett	580 112
Garasje	495 990
Drift	300 840
Grendehuset	40 020
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 975 098

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	8 615
SUM ANDRE INNETEKTER	8 615

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 321, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 471
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 079
Andre konsulentonorarer	-67 579
SUM KONSULENTHONORAR	-97 128

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 011
Drift/vedlikehold VVS	-2 624
Drift/vedlikehold elektro	-225 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 590
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 784
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-175 355
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 055
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-741 535

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-111 682
Andre fyringskostnader	-28 592
SUM ENERGI / FYRING	-140 274

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-6 781
Vaktmestertjenester	-67 033
Renhold ved firmaer	-238 810
Andre fremmede tjenester	-2 726
Trykksaker	-1 094
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 321
Andre kontorkostnader	-11 651
Porto	-525
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 856
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-1 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-347 335



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 485
Renter bank	61 376
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	228
SUM FINANSINTEKTER	78 089

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	98 165
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	98 165

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 246 234
SUM INTEKTER	-1 246 234

KOSTNADER

Techem	78 875
Fjernvarme	737 043
Vann	537 742
Vann avrg 2023	3 886
Oppgjørskonto	
SUM KOSTNADER	1 357 546

SUM ENERGIAVREGNING **111 312**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

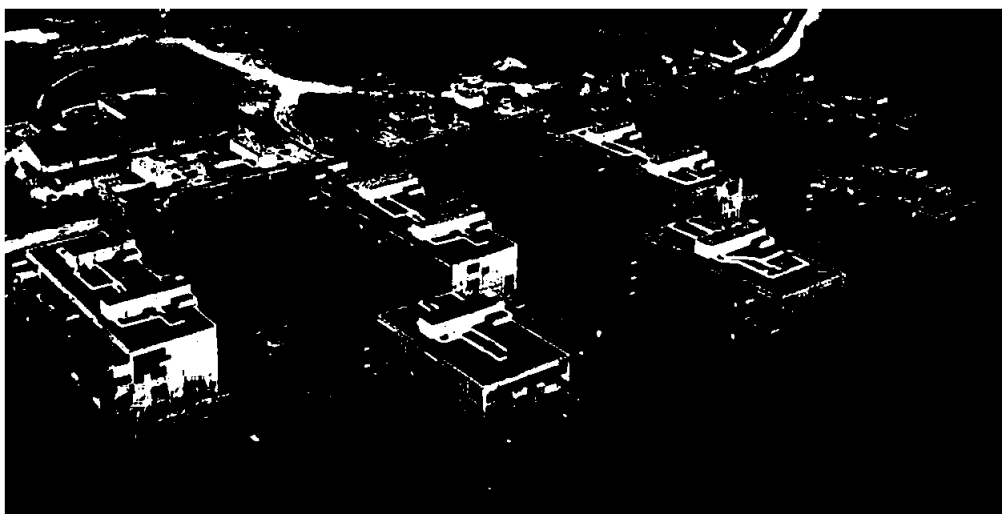
NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-15 625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 625





VEDLIKEHOLDSPLAN
FOR
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2



Neste tilstandsvurdering foretas våren 2025



INNHOLDSFORTEGNELSE

INNLEDNING

FORMÅL

AVGRENSNING

METODE

OM FINSTAD PARK

VEDLIKEHOLDSANSVAR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

VEDLIKEHOLDSPPLAN FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

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

INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

FORMÅL

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

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

AVGRENSNING

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

¹ Vedlikehold er nærmere definert og beskrevet i Byggforvaltning 600.004.



METODE

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

Definisjoner:

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

Tilstandsgrader:

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

Konsekvensgrader:

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

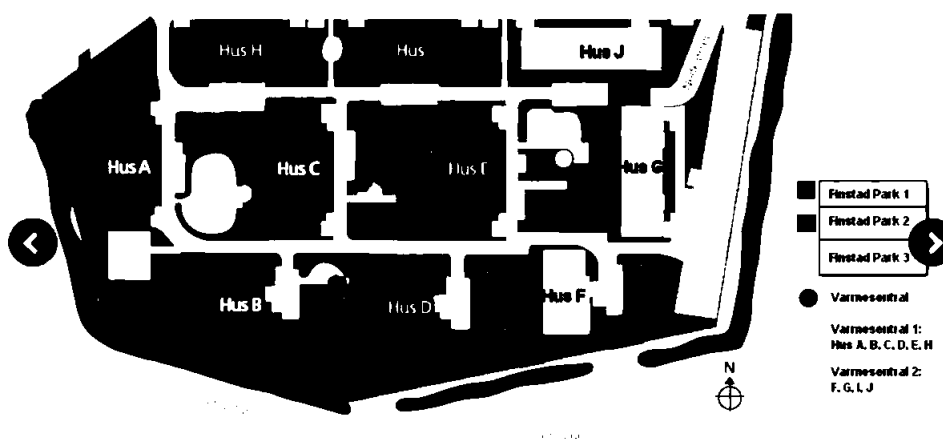
Vedlikeholdsintervaller:

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

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

OM FINSTAD PARK

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



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

Adressene er:

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

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

Adressene er:

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

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

Adressene er:

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

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

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

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

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

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

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

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

² Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.

³ Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.



VEDLIKEHOLDSANSVAR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Vedlikeholdsansvaret i FP2 er:⁴

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

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

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

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

⁴ Ref. Vedtekter for Finstad Park Boligsameie 2.

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

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Grunnlaget for FP2 sin vedlikeholdsplan er:

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

TAKDEKKE

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for tak:

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

Tilstandsanalyse takdekke:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av tak:

Taket inspiseres 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.

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



- *Det ble utført rens av mose på taket tidlig sommer 2023.*
- *AJ Eiendom foretok taksjekk i 2023, og leverte statusrapport. Ingen alvorlige funn, men et par steder krever oppfølging.*
- *Lekkasje tak M7B over ventilasjonsaggregater utbedret av Skanska høst 2024. Vaktmester har etter dette byttet ut vannskadde takplater med nye takplater.*
- *Styret har i 2024 inngått avtale med Tecta Tak om årlig visuell kontroll med takdekket og grov rengjøring av renner og sluk, samt mindre etterfuginger.*

NEDLØPSRØR OG BESLAG I FELLESOMRÅDER

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

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av nedløpsrør av stål:

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

Tilstandsanalyse nedløpsrør og beslag generelt:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av nedløpsrør og beslag:

Nedløpsrør og beslag i fellesområder (ventilasjonsrom) inspiseres hver vår og høst av vaktmester, noe som inngår i vaktmesteravtalen.

- *Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på nedløpsrør eller beslag i 2025.*
- *Styret har laget et informasjonsskriv som viser hvordan sjekke og rengjøre sluket på beboernes egne verandaer. Ansvar for rengjøring her ligger hos beboerne. Informasjonsskrivet er tilgjengelig for beboerne på Vibbo.*

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



INNVENDIG FELLESAREAL

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

Anbefalt vedlikehold av innvendig fellesareal:

- *Innvendig fellesområde inspiseres årlig av HMS-utvalget⁸.*
- *Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på innvendig fellesareal i 2024.*

VINDUER OG GLASSDØRER

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av vinduer:

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

Tilstandsanalyse vinduer og glassdører generelt:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av vinduer og glassdører:

- *Vinduer og glassdører inspiseres årlig av HMS-utvalget.*
- *Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på vinduer og glassdører i 2025.*

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).

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

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

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

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 2025 enn det som inngår i serviceavtalen med Follo Lås & Sikring. Ny serviceavtale med Follo Lås og Glassikring inngått november 2024.*
- *Det forventes økte vedlikeholdskostnader i årene fremover da en ser slitasje på dørlåser og dørpumper.*
- *NB: Utbedring av dørlåser og dørpumper i garasje- og bodområder skal betales av Garasjesameiet.*

FASADER

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

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

Boligsameiene har gjennom Fasadeutvalget¹² reklamert på de mange skader og feil som er oppdaget på fasadeplatene. Skanska har akseptert reklamasjonen. 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. Skanska har siden da utført et større utbedringsarbeid på alle bygg.

SINTEF har gjennomført en grundig test av utbedringsløsning skissert av Skanska, og levert rapport der de godkjenner løsningen så fremst den er iht. monteringsbeskrivelsene.

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

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

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

Advokatfirmaet Ness Lundin ble i 2023 engasjert for å ivareta sameienes juridiske rettigheter, og det viser seg at vi reklamasjonsmessig er godt dekket gjennom Bustadoppføringslova, og Foreldelseslova.

Samarbeidet med Ness Lundin er derfor foreløpig satt på vent, men ikke avsluttet, dette for å sikre et eventuelt fremtidig behov for juridisk bistand etter nåværende reklamasjonsfrist som går ut (juli 2027).

Finstad Park og Skanska har avtalt halvårlige befaringer med lift frem til juli 2027 for å sikre eventuelle nye skader oppdages og utbedre.

Anbefalt vedlikehold av fasadene:

Styret vil i samråd med de andre boligsameiene i Finstad Park fortløpende vurdere status og eventuelle tiltak i 2025.

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 strømbrudd.

I FP2's fellesområder er det 5 store UPS'er. UPS'en i M9B ble skiftet i 2022. I 2024 er det skiftet UPS i M3, M4 og M7A.

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 resterende UPS i M7B budsjetteres for i 2025.*

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.*

Det har i 2024 vært utskiftet ca. 35 lamper til LED pga. at de har vært utsatt for «overvarme». Utskifting av resterende lamper (ca. 90 stk) settes foreløpig på vent.

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 2025.

VENTILASJONSSYSTEM

Ventilasjonssystemet 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.
- I 2021 rensset AKTIV Ventilasjon alle ventilasjonssystemer 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 M9A 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. Ventilasjonssystemene er ikke identifiserte – dvs. vi vet ikke hvilket ventilasjonssystem som er knyttet til hvilken leilighet.

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

Justering av ventilasjonssystemet skal kun foretas av autorisert personell.

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).*
- *Styret planlegger å bytte ut 5 takvifter i M9A/B og kondensatorer for de resterende 23 takviftene i 2025. Dette vil utføres av Aktiv Ventilasjon.*

HEIS

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

Plan- og bygningsloven stiller krav om at alle heiser skal kontrolleres av kvalifisert personell minimum hvert andre år. Dette er en periodisk kontroll som Norsk Heiskontroll gjennomfører, og som OTIS følger opp hvis avvik. 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.*
- *Neste heiskontroll gjennomføres i 2026.*

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



RØYKVENTILASJON

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

- *Det utføres service av firmaet Velux Commercial Bramo AS hvert år.*
- *10 stk. batterier skiftes annet hvert år.*
- *Det utføres service hvert år.*
- *Bytte av batterier ble sist gjennomført i 2024.*
- *Velux Commercial Bramo AS i 2024 byttet ut en røykluke i Midtskogen 4.*

**VEDLEGG 1 PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN FINSTAD PARK 2**

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN FOR FINSTAD PARK 2				
Bygningsdel	Vedlikeholdstiltak	Estimert kostnad	Utført/år	Intervall/år
Takdekke	Utskifting		2015	25
	Sjekk/vedlikehold tak	kr 20 000	2025	1
	Rens av mose	kr 10 000	2023	2
Avløpsrør og beslag	Utskifting		2015	25
Vinduer og dører	Utskifting		2015	40
Fasade	Utskifting		2015	
Ståldører og dørpumper	Utskifting (2 x dørpumpe)	kr 35 000	2025	30
	Service	kr 25 000	2025	2g/år
Vann- og avløp	Utskifting avløpsnett		2015	50
	Utskifting vannledningsnett		2015	50
	Utskifting vann- og varmemålere (TECHEM)	kr 600 000	2022	10
	Gjennomspyling rørsystem		2015	5
Brannvarslings- og nødlysanlegg	Kontroll	kr 30 000	2025	1
	Skifte batteri UPS (v/behov)			
	Skifte UPS (v/behov)	kr 30 000	2025	
Røykventilasjon	Service + bytte batteri	kr 15 000	2025	1
Elektrisk lavspenningsanlegg	Utskifting		2015	35-50
	Inspeksjon lavspenningsanlegg	kr 40 000	2024	2
	Termofotografering	kr 20 000	2025	1
Ventilasjon	Utskifting		2015	20
	Ventilasjonsrens	kr 120 000	2021	5
	Service+bytte filter M3,4,7 (3g)	kr 65 000	2025	1
	Service uttak tak M9A/B	kr 20 000	2025	1
	Bytte kondensatorer takvifte + 7 ventilatorer M9A/B	kr 40 000	2025	Etter behov
	Flexit-abonnement 9A/B	kr 30 000	2025	1
Heis	Utskifting		2015	20
	Bytte buffere	kr 40 000	2021	5
	Bytte batterier	kr 35 000	2024	2
	Heiskontroll	kr 30 000	2024	2
	Service	kr 120 000	2024	4g/år



VEDLEGG 2 ÅRLIGE VURDERINGER AV VEDLIKEHOLD FINSTAD PARK 2

Bygningsdel	Tiltak
Takdekke	Inspiseres vår og høst av vaktmester. <i>Tecta Tak gjennomfører årlig visuell kontroll, grov rengjøring av renner og sluk, samt mindre etterfuginger.</i>
Avløpsrør og beslag	Inspiseres vår og høst av vaktmester.
Vinduer og dører	Inspiseres årlig av HMS-utvalget.
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 ventilasjonsrom på taket.
Asfalt	Inspiseres årlig av Garasjestyret.
Utvendige benker	Inspiseres hver vår av Garasjestyret.



VEDLEGG 3 LEVERANDØRAVTALER

LEVERANDØRAVTALER		
Firma /leverandør	Område	Servicefrekvens
OBOS BBL	Forretningsførsel	
Aktiv Ventilasjon	Ventilasjonsuttak tak M9A/B	Årlig
Energima AS	Service ventilasjon	1 gang pr år
	Skifte filter M3, 4, 7	3 ganger pr år
Facilitec AS	Vaktmestertjenester	Ukentlig
Follo Brannvesen IKS	Alarmmottak og brannutrykning	Årlig
Follo E-verk / Smart Energi	Levering av elektrisk energi	
Follo Fjernvarme AS	Levering av fjernvarme	
Follo Lås & sikring AS	Ståldører og -pumper	2 ganger pr år
Heiskontrollen	Heisanleggene	Hvert annet år
IF Skadeforsikring	Forsikring	
Minel Kreativ Elektro AS	Porttelefon til leilighetene	Ved behov
	Brannvarslings- og nødlysanlegg	Årlig
	Elektrisk lavspenningsanlegg	Annet hvert år
	Termofotografering	Årlig
OTIS AS	Heisanleggene	4 ganger pr år
RA Renhold	Renhold fellesområder	Ukentlig
	Vinduspuss	2 ganger pr år
STIL	Matteleie	Vinter hver 4 uke Sommer hver 2 uke
Styretavla AS	Digital informasjonstavle	
Techem	Vann- og varmemåleforbruk	
Tecta Tak	Takdekke og avløpsrør	Årlig
Telenor ASA	Kabel-tv og internett	
Velux Jet Bramo AS	Avlufting røykluker trappeoppganger	Årlig
	Batteriskift	Hvert annet år



S. 4373 Finstad Park Garasjesameie

Styrets arbeid

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

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

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

Fasadeutvalget

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Avtaleutvalget

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

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

Arbeidet i Avtaleutvalgets har i siste styreperioden bestått av:

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

Siste styreperiode har følgende avtaler vært revidert:

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

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

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



Økonomiutvalget

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

Utvalget representerer Garasjesameiet i regnskapsmøter og -dialoger med OBOS.

Arbeidet i Økonomiutvalget har siste styreperiode bestått i å:

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

Parkerings og el-bilutvalget

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

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

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

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

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

HMS-utvalget

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

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

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

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



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

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

Følgende avtaler er blant annet tilknyttet internkontroll i sameiene:

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

Reparasjon av lekeapparater

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

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

Hjertestarter i garasjen

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

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

Utomhus-grønt utvalget

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

Uteplassene

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

Hekkene

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

En blomstereng for Finstad Park ble etablert ovenfor Grendehuset i 2024

Hvorfor en blomstereng i Finstad Park?

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

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

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

Asfalt

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

Søppelproblemer - et tilbakevendende problem

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

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

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



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

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

Grendehusutvalget

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

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

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

Det har vært totalt 37 ulike leiere og totalt 51 utleide dager i 2024. I tillegg har Grendehuset/Styrommet vært i bruk for å avholde styremøter for alle sameiene og møter med leverandører.

Kamerautvalget

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

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

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

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



ÅRSREGNSKAPET

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

Inntekter

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

Kostnader

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

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

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

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Finstad Park Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 000
--	---	-------------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 1174



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

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

Ottar Johansen/s/

Thomas Michalsen/s/

Patricia Benedicte
Flakstad/s/

Kjell Åge Moslet/s/

Arne Petter Breirem/s/

Trond Birger Haugen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 120 767

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	55 200
SUM ANDRE INNTEKTER	55 200

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

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

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

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

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

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	6 698
SUM FINANSINTEKTER	6 698

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

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
E-post: oef@obos.no

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