

ADVOKATKOLLEGIUM AS
v/ADVOKATKOLLEGIUM AS
Postboks 34, 1401 SKI
E-post: tn@advokatkollegium.no

Deres ref.: midtskogen 115 - indrelid .

Vår ref.: 4371-1-261

Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Finstad Park Boligsameie
Organisasjonsnr: 913691776
Seksjonseier: Indrelid, Hermann Dengin
Medeier:
Leilighetsnummer: 261
Adresse: Midtskogen 11 B, 1423 SKI
Seksjonsnummer: 261
Gnr. 137
Bnr. 782

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 776320.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 72 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til en hver tid er seksjonseiere. Megler må gi beskjed til forretningsfører om garasjeplassnr. 2 skal følge seksjonen eller ikke. Tilleggparkeringsplass kan ved salg av boligseksjonen enten følge denne eller selges til en annen sameie i Finstad Park 1, 2 eller 3. Megler må sørge for at kjøper av tilleggparkeringsplass blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (gnr 137, bnr. 769 i Nordre Follo kommune). Sameiet benytter Techem AS for avlesning/avregning av vann, avløp og fjernvarme. Ved eierskifter MÅ målere avleses og avlesningsskjema fylles ut av selger og kjøper for så og sendes inn til Techem AS. (Skjemaet lastes ned fra hjemmesiden til Techem - eierskifteskjema .) Skjemaet sendes pr e-post til: info@techem.no. Avregningsperioden går fra 01.01.-31.12. hvert år. I henhold til vedtak på årsmøtet skal sameiet slås sammen med andre nærliggende sameier. Det vil bli sendt søknad om sammenslåing til Plan- og bygningsetaten i Nordre Follo kommune for følgende eierseksjonssameier: • Finstad Park Boligsameie 1, gnr. 137 bnr. 768 • Finstad Park Boligsameie 2, gnr. 137 bnr. 779 • Finstad Park 3 Boligsameie, gnr. 137 bnr. 782 I tillegg vil Finstad Park Driftssameie (gnr. 137 bnr. 595) bli innlemmet som del av sammenslåingen. Når saken er ferdigbehandlet av kommunen, skal sammenslåingen tinglyses. Sammenslåingen gjennomføres i tråd med plan og redegjørelse som fremgår av ekstraordinære årsmøte. OPPDATERING: Sameiene er nå tinglyst og tilhører nå gnr. 137. bnr. 768.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 908,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi og vann	1 813,00	
Garasje	375,00	
Felleskostnader	2 291,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**Bank:**

Ingen lån i selskap

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Patricia Benedikte Flakstad, e-post:

Finstadpark@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR

Finstad Park Boligsameie

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 09.07.2026

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Reglene bes ses i sammenheng med ordensreglene for Finstad Park Garasjesameie, som omhandler garasjeanlegget og kjellerbodarealet (Se vedlegg 2).

2. FORMÅL

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

3. STØY

På hverdager skal det være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 og på lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00.

I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk, øves på instrumenter eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy skal naboer varsles.

Oppussingsarbeid som snekkervirksomhet og boring med drill må begrenses på hverdager til mellom kl. 08:00 til kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00.

På søndager og helligdager skal ikke støyende virksomhet forekomme.

All unødvendig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4. DYREHOLD

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsstasjonene ved Midtskogen 1 og Midtskogen 8. De skal ikke kastes i søppelkasser på grøntområdene.

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

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Inngangsdørene og garasjedørene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler, sportsutstyr, leker og andre ting skal ikke plasseres i inngangspartiet eller i trappeoppgangene, men i egne boder. Sykler kan også settes i sykkelstativene utenfor hver oppgang, eller på anvist plass i garasjeanlegget.

Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan plasseres under trappen ved heis i underetasjen.

Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold, bes styret varsles på Vibbo eller på e-post: finstadpark@styrerrommet.no

6. NAVNESKILT POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Alle seksjonseiere/beboere plikter å anskaffe navneskilt til postkasse. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling finnes på Vibbo, tema «Postkasseskilt»

Navn på ringetablået til dørtelefon/ringeklokke bestilles på Vibbo, tema «Ringeklokke».

7. BRANNVERN

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes og må ikke gå utover brannsikkerheten.

8. RØYKING

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder eller rett utenfor hovedinngang.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Ved røyking på balkongene må det vises hensyn til naboer.

9. FASADE

Hvis markise ønskes montert skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se vedlegg 1 til husordensreglene.

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

All annen oppsatt innsyns- eller solskjerming på balkong og terrasse skal være i samme grå fargenyanse. Alternativt kan skjerming oppnås ved beplantning.

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

10. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Vennligst ikke rist tekstiler (eks. tepper) ut fra balkongen. Tørking av tøy på balkongenes gelendre er ikke tillatt.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Kullgriller (også "engangsgriller"), pelletsgrill og bålpanne tillates ikke pga. brannfare.

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

Skrot, matavfall, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser.

For montering og bruk av balkong- /terrasseflagg, se vedlegg 2 til husordensreglene.

11. ANTENNEANLEGG

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

12. KJELLERBODENE

Det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i kjellerbodene. Propantanker skal ikke lagres i boden.

Beboere frarådes også å oppbevare verdigjenstander der.

13. GJESTEPARKERING OG KJØRING PÅ FELLESAREALER

Regler for gjesteparkering finnes på Vibbo, tema «Gjesteparkering».

Bilkjøring på fellesarealene begrenses til et minimum. Det er ikke tillat å parkere på fellesarealene.

Bilvask og lignende skal heller ikke foregå på fellesarealene.

14. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres i sine respektive beholdere og tilpasses lukenes diameter:

- Matavfall og restavfall.
- Papir/papp.
- Glass og metall.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må beboere selv levere på kommunens miljøstasjoner eller til Miljøbilen.

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

Følgende må ikke kastes i avfallsanlegget: varm aske, brennende gjenstander f,eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

15. PLENER – UTEAREALER

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

Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på plener og utearealer ved at søppel eller ekskrementer fra dyr ikke blir liggende på utearealene, men kastes henholdsvis i søppelbøttene og avfallsstasjonene.

16. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

Sykler skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med kjørebanelen eller snøbrøyting vinterstid.

Sykler kan vinterstid settes på anviste og merkede plasser i garasjen eller i egen bod.

Styret kan ved behov fjerne sykler som fremstår som defekte og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring.

Styret vil ved behov gjennomføre en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring.

17. OPPSKYTING AV FYRVERKERI

Oppskyting av fyrverkeri på sameienes fellesarealer, plen og egne balkonger er forbudt. Ved overtramp vil dette anmeldes til politiet.

18. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

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

19. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDLEGG 1:

Markiser og farger (ref. punkt 9 Fasader)

Markiser levert av Scandic og er av typen «Swingline terrassemarkiser».

Fargen på duk er 314398 mørk grå. Metall far farge RA9007.

Markiser o.l. skal bestilles av Scandic Markiser AS.

Montering og bruk av balkong- /terrasseflagg (ref. punkt 10 Terrasser og balkonger)

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

Flaggholdere skal for hver vertikal balkongrekke monteres i samme loddrette linje. Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og mot overkant av terrasseskillene.

VEDLEGG 2:

FINSTAD PARK GARASJESAMEIE ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG

Vedtatt på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 09.11.2017

Revidert på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 26.02.2025

Revidert på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 21.05.2025

1. Innledning

Garasjesameiet omfatter garasjeanlegget og bodarealet i en egen eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Finstad Park, betegnet som gnr. 137 bnr. 769 i Ski kommune. Hver enkelt seksjon i boligsameiene har bruksrett til én parkeringsplass og én bod. Sameierne eier ideell(e) andel(er) av garasjesameiets eiendom i h.t. vedtektene.

Areal utenfor oppmerkede parkeringsplasser og bodareal disponeres av Garasjesameiet.

Trivselen på sameiets eiendom avhenger av at beboerne i boligsameiene på Finstad Park tar hensyn til hverandre.

Garasjeanlegget og porten ved inn- og utkjøringsområde + bodganger er videoovervåket.

Sameiernes bruk og rettslige disposisjoner med garasjeplass og bod fremgår av Garasjesameiets vedtekter.

2. Generelle ordensregler

- Vis hensyn ved inn- og utkjøring, samt kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig og man må holde lav fart. Fartsbegrensningen er skiltet til 15 km/t.
- Trafikk ut fra parkeringsplassene i garasjearealet har vikeplikt for ferdselen på hovedveien til og fra garasjeporten.
- Parker på midten av ditt eget parkeringsfelt.
- Parkeringsplassen skal ikke benyttes til oppbevaring av dekk/hjul eller andre gjenstander.
- Den enkelte P-plass (også HC-plasser) kan benyttes til maksimum 1 registrerbar bil. I stedet for kan man parkere, mc, moped, HC-elkjøretøy ol. hvis det er tilstrekkelig plass innenfor det oppmerkede området.
- Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, ber vi deg straks fjerne dette med dertil egnet middel.
- Det er ikke tillatt å drive verkstedliknende aktiviteter på biler og andre motoriserte kjøretøy i garasjen. Oljebytte er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt med utvendig vask av biler i garasjen.
- Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet fra garasje eller boder.
- Det er ikke lov å montere krokar eller faste installasjoner o.l. i garasjearealets tak. Dette kan medføre risiko for punktering av membranen over betongelementene, noe som kan medføre vannlekkasje.
- Det er ikke tillatt med montering av faste installasjoner, på søyler, vegger eller gulvarealet. (Unntatt er stikkontakter, ladeboks og oppheng for ladekabel. på vegger og søyler.)

- Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.
- Det er alle sameieres ansvar å sørge for at uvedkommende ikke kommer inn i garasjeanlegget.
- Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
- Forlat aldri verdigjenstander synlig i bilen.

3. Elektriske installasjoner og stikkontakt

Det skal søkes styret i Garasjesameiet om installasjon av elektrisk stikkontakt beregnet for godkjente hjelpemidler (HC) ved parkeringsplassen.

For informasjon om el-billading og montering av ladeboks på parkeringsplassen. Se Vibbo/Temaer /El-billading

4. Garasjeporten

Garasjeporten åpnes med garasjeportåpner. Ved behov kan man åpne porten fra utsiden med leilighetsnøkkel eller ved å trykke på åpne-knapp på panelet på venstre side av port på innsiden av garasjen. Ny eller ekstra garasjeportåpner bestilles via Vibbo av beboer. Beboer betaler selv for garasjeportåpner. Når beboer mottar ny portåpner må styret i boligsameiet kontaktes for aktivering.

Ved feil eller mangler på garasjeport må dette meldes ifra til styret.

5. Utleie/utlån av garasjeplass

- Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til beboere på Finstad Park. Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal varsles skriftlig på forhånd til garasjesameiets styre. Ved utleie/utlån er utleier av garasjeplassen ansvarlig overfor sameiet for utleverte garasjeportåpner og for leietakers eventuelle skadevoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- **Leie parkeringsplass i carport:** Finstad Park Garasjesameie har 9 parkeringsplasser i carport. Ta kontakt med styret for å undersøke om det er ledig kapasitet og pris for å leie.

6. Gjesteparkering

Alle oppmerkede parkeringsplasser langs blokkene er forbeholdt gjester, hjemmetjenesten og faste leverandører i Finstad Park. For mer informasjon om gjesteparkering, se Vibbo.

7. Boder

- Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Mat og dyrefor skal helst ikke oppbevares i bodene, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- Beredskapslager av mat som tåler lagring i romtemperatur må lagres i Smart Store-oppbevaringsbokser med lokk eller lignende.
- Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden.

- Det er ikke tillat å installere stikkontakter i bodene.
- Eier er selv ansvarlig for renhold av egen bod. Dette gjelder både ved daglig bruk og ved fraflytting.

8. Behandlingsprosedyre ved klager

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

9. Endring av ordensregler

Det er styret i Garasjesameiet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. (Kfr. § 11 i vedtektene for Garasjesameiet.)

10. Kontakt styret i garasjesameiet

finstadparkgarasjesameie@styrerommet.no

VEDTEKTER

for

Finstad Park Boligsameie, org. nr. 913 691 776

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 06.11.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 9.4.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Finstad Park Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 10 parseller, med påstående bygninger, som utgjør 264 boligseksjoner samt en grendehusseksjon (i bygg A, Midtskogen 8A) på eiendommen gnr. 137, bnr. 768 i Nordre Follo kommune. På eiendommen er det også oppført carportanlegg med plass inntil 10 kjøretøy.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og seksjon 2, 3, 4 og 10 har tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av bod, og er beliggende i bygg A, Midtskogen 8B.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Denne kan finnes på Plan- og Bygningsetatens hjemmesider, eventuelt bestilles fra Kartverket.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Det er etablert et eget sameie (etter Lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6) for garasjeanlegget Finstad Park Garasjesameie, beliggende innenfor området Finstad Park Boligsameie, og de seksjonseierne i boligsameiet som har ervervet rett til parkeringsplass i garasjeanlegget.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Finstad Park Boligsameie står som eier av de 264 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til enhver tid er seksjonseiere. Tilleggsparkeringsplass kan ved salg av boligseksjon enten følge denne eller selges til annen sameier i Finstad Park Boligsameie. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park Boligsameie.

Gjesteparkeringsplassene på eiendommen Finstad Park Boligsameie er til benyttelse for beboernes gjester. Vedlikehold av gjesteparkeringsplasser ute og i carport og felles veier ivaretas av Finstad Park Boligsameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar inkludert avtrekkshetten over komfyren
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker (sanitærutstyr)
- 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 fra fordelingsskap, ledninger og sikringsskap i leiligheten
- i) energi og vannmålere i leiligheten
- j) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- k) tredekke på balkonger og terrasser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer, og felles og separate ventilasjonssystem fra tak til avtrekkshetten over komfyren. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. pkt. § 11 i vedtektene
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt vederlag til styret
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer, samt felles og separate ventilasjonssystem fra tak til avtrekksheppen over komfyren inkludert filterbytter
- d) sameiets andel av Finstad Park Garasjesameies felleskostnader
- e) sameiets andel av grendehusseksjonens kostnader
- f) kostnader til vaktmestertjenester
- g) strøm og vann for fellesarealer og felles kommunale avgifter

(2) Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med likt beløp på alle seksjoner i sameiet.

(3) Kostnader ved skifte av vann- og energimålere fordeles med likt beløp på alle seksjoner i sameiet

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og opp til syv andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal godkjenne eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- a) behandle styrets årsberetning/årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet i Styrerommet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i boligsameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Adresse

Midtskogen 11B, 1423 SKI

Dato for energimerking

07.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-346674

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

300532437

Gårdsnummer

137

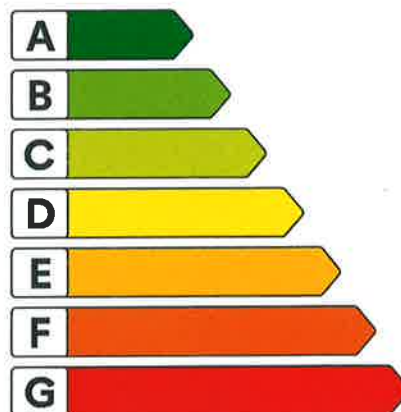
Bruksnummer

768

Seksjonsnummer

261

Bruksenhetsnummer

H0501


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

-

Bygningsmateriale

-

Oppvarming

-

Ventilasjon

-



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

74,48



Midtskogen 11B, 1423 SKI

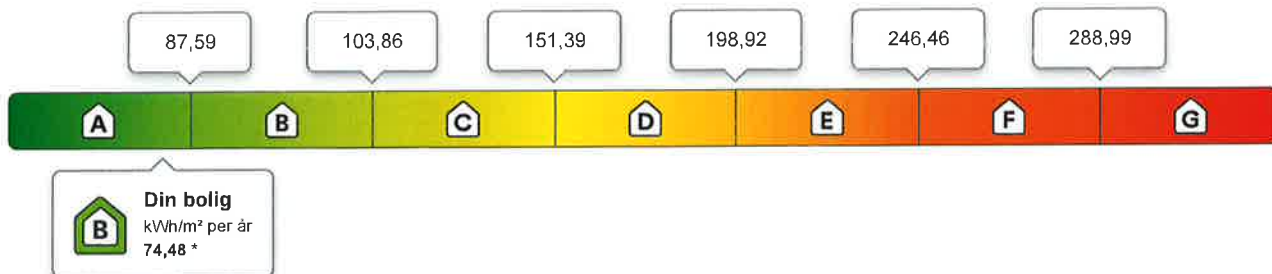


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
10 145,04

kWh/m² per år
128,42

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Midtskogen 11B, 1423 SKI



Tiltak

Tiltak 1: Tiltak 1

Mer effektivt ventilasjonssystem

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2014

Byggstandard

Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.12
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025

Energirådgiver

Firma	Obos Prosjekt
Beregningsdato	07.09.2026

Klimainformasjon

KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Nordre Follo
Klimakorreksjonsfaktor	1.26
Årsmiddeltemperatur	5.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	76,58 m ²
Areal tak	79,00 m ²
Areal gulv	0,00 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13,32 m ²
Oppvarmet BRA	79,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	213,30 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,86 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	172,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	80 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,41 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,50 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,89	4,67 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	95,33 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		156,58 W/m ²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Leveret Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjet i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² ·K)
1	Vegger	0,18
2	Tak	0,13
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,13
5	Kuldebroer	0,03
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,47
6	Infiltrasjon	0,09
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	0,57
7	Ventilasjon	0,09
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	0,66

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1a Romoppvarming	31,28	11,15	42,43	0,95	44,67
1b Ventilasjonsvarme	4,13	0,00	4,13	0,89	4,64
2 Varmtvann	25,05	16,85	41,90	0,95	44,12
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	5,15	0,00	5,15	1,00	5,15
4b Pumper	0,89	0,00	0,89	1,00	0,89
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	95,45	27,99	123,45	-	128,42

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	3 131	39,63
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	7014	88,79
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	10 145	128,42
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		10 145	128

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 764	34,98
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	367	4,64
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	3 131	39,63
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	3 131	39,63

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	38,67	1,00	38,67
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	79,57	0,45	35,81
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	118,24		74,48

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	74,48 kWh/(m ² ·år)

Ingen målt energibruk rapportert



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4371

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juli kl. 09:00 og lukker 9. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4371>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Husordensregler for nytt sammenslått sameie
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thomas Michalsen og Lars-Ingar Sivle Pettersen er valgt.

Sak 3

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 4

Husordensregler for nytt sammenslått sameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas iht vedlagte forslag.

Vedlegg

1. 2026 Finstad Park Boligsameie - Ordensregler.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN I DET FUSJONERTE FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE

Alle de foreslåtte kandidatene har blitt forespurt og akseptert å stille til valg.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Ski - 9. mai 2026

Valgkomiteen har bestått av:

Peter William Brandth /s/ Peter Batta /s/ Per Wiseth /s/

Jan D. Svartsund /s/ Ole Konrad Bekkedal /s/ Nils Otto Evenrud /s/

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Patricia Flakstad

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Pehrson
- Anne-Sofie Sivle Pettersen
- Cecilie Evenrud

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bjørn Helge Næss
- Jon Gleditsch
- Olav Aamoth
- Sigrid Wilhelmsen

Sak 6

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ole Bekkedal
- Ottar Johansen
- Peter Batta

**FINSTAD PARK
BOLIGSAMEIE
ORDENSREGLER**

Vedtatt på årsmøte 09.07.2026

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Reglene bes ses i sammenheng med ordensreglene for Finstad Park Garasjesameie, som omhandler garasjeanlegget og kjellerbodarealet (Se vedlegg 2).

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 årsmøtet og styret gir.

3. STØY

På hverdager skal det være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 og på lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og 08:00.

I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk, øves på instrumenter eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy skal naboer varsles.

Oppussingsarbeid som snekkervirksomhet og boring med drill må begrenses på hverdager til mellom kl. 08:00 til kl. 20:00, og på lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00.

På søndager og helligdager skal ikke støyende virksomhet forekomme.

All unødvendig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4. DYREHOLD

Dyreiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsstasjonene ved Midtskogen 1 og Midtskogen 8. De skal ikke kastes i søppelkasser på grøntområdene.

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

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Inngangsdørene og garasjedørene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler, sportsutstyr, leker og andre ting skal ikke plasseres i inngangspartiet eller i trappeoppgangene, men i egne boder. Sykler kan også settes i sykkelstativene utenfor hver oppgang, eller på anvist plass i garasjeanlegget.

Barnevogner, rullatorer og rullestoler kan plasseres under trappen ved heis i underetasjen.

Eventuell utsmykning i trappeoppgangene må skje med forsiktighet og bare etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold, bes styret varsles på Vibbo eller på e-post: finstadpark@styrerommet.no

6. NAVNESKILT POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Alle seksjonseiere/beboere plikter å anskaffe navneskilt til postkasse. Dette bestilles hos firma utpekt av styret. Rutiner for bestilling finnes på Vibbo, tema «Postkasseskilt»

Navn på ringetablået til dørtelefon/ringeklokke bestilles på Vibbo, tema «Ringeklokke».

7. BRANNVERN

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes og må ikke gå utover brannsikkerheten.

8. RØYKING

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder eller rett utenfor hovedinngang.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Ved røyking på balkongene må det vises hensyn til naboer.

9. FASADE

Hvis markise ønskes montert skal forhåndsgodkjente farger benyttes, se vedlegg 1 til husordensreglene.

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

All annen oppsatt innsyns- eller solskjerming på balkong og terrasse skal være i samme grå fargenyanse. Alternativt kan skjerming oppnås ved beplantning.

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

10. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt.

Vennligst ikke rist tekstiler (eks. tepper) ut fra balkongen. Tørking av tøy på balkongenes gelendre er ikke tillatt.

Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Kullgriller (også "engangsgriller"), pelletsgrill og bålpanne tillates ikke pga. brannfare.

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

Skrot, matavfall, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser.

For montering og bruk av balkong- /terrasseflagg, se vedlegg 2 til husordensreglene.

11. ANTENNEANLEGG

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

12. KJELLERBODENE

Det er forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i kjellerbodene. Propantanker skal ikke lagres i boden.

Beboere frarådes også å oppbevare verdigjenstander der.

13. GJESTEPARKERING OG KJØRING PÅ FELLESAREALER

Regler for gjesteparkering finnes på Vibbo, tema «Gjesteparkering».

Bilkjøring på fellesarealene begrenses til et minimum. Det er ikke tillat å parkere på fellesarealene.

Bilvask og lignende skal heller ikke foregå på fellesarealene.

14. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal sorteres i sine respektive beholdere og tilpasses lukenes diameter:

- Matavfall og restavfall.
- Papir/papp.
- Glass og metall.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må beboere selv levere på kommunens miljøstasjoner eller til Miljøbilen.

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

Følgende må ikke kastes i avfallsanlegget: varm aske, brennende gjenstander f,eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

15. PLENER – UTEAREALER

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

Alle bør ta ansvar for orden og trivsel på plener og utearealer ved at søppel eller ekskrementer fra dyr ikke blir liggende på utearealene, men kastes henholdsvis i søppelbøttene og avfallsstasjonene.

16. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

Sykler skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med kjørebanelen eller snøbrøyting vinterstid.

Sykler kan vinterstid settes på anviste og merkede plasser i garasjen eller i egen bod.

Styret kan ved behov fjerne sykler som fremstår som defekte og plassere disse på lager i påvente av bortkjøring.

Styret vil ved behov gjennomføre en sykkelaksjon der sykler kan settes på anvist plass for bortkjøring.

17. OPPSKYTING AV FYRVERKERI

Oppskyting av fyrverkeri på sameienes fellesarealer, plen og egne balkonger er forbudt. Ved overtramp vil dette anmeldes til politiet.

18. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

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

19. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDLEGG 1:

Markiser og farger (ref. punkt 9 Fasader)

Markiser levert av Scandic og er av typen «Swingline terrassemarkiser».

Fargen på duk er 314398 mørk grå. Metall far farge RA9007.

Markiser o.l. skal bestilles av Scandic Markiser AS.

Montering og bruk av balkong- /terrasseflagg (ref. punkt 10 Terrasser og balkonger)

Holdere for balkongflagg skal kun monteres etter styrets anvisninger. Dette gjelder

både type flaggholder og plassering på balkongrekkverket.

Flaggholdere skal for hver vertikal balkongrekke monteres i samme loddrette linje. Flagg mellom terrassene på bakkeplan skal plasseres på utsiden og mot overkant av terrasseskillene.

VEDLEGG 2:

FINSTAD PARK GARASJESAMEIE ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG

Vedtatt på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 09.11.2017
Revidert på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 26.02.2025
Revidert på styremøte i FINSTAD PARK GARASJESAMEIE 21.05.2025

1. Innledning

Garasjesameiet omfatter garasjeanlegget og bodarealet i en egen eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Finstad Park, betegnet som gnr. 137 bnr. 769 i Ski kommune. Hver enkelt seksjon i boligsameiene har bruksrett til én parkeringsplass og én bod. Sameierne eier ideell(e) andel(er) av garasjesameiets eiendom i h.t. vedtektene. Areal utenfor oppmerkede parkeringsplasser og bodareal disponeres av Garasjesameiet. Trivselen på sameiets eiendom avhenger av at beboerne i boligsameiene på Finstad Park tar hensyn til hverandre. Garasjeanlegget og porten ved inn- og utkjøringsområde + bodganger er videoovervåket. Sameiernes bruk og rettslige disposisjoner med garasjeplass og bod fremgår av Garasjesameiets vedtekter.

2. Generelle ordensregler

- Vis hensyn ved inn- og utkjøring, samt kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig og man må holde lav fart. Fartsbegrensningen er skiltet til 15 km/t.
- Trafikk ut fra parkeringsplassene i garasjearealet har vikeplikt for ferdselen på hovedveien til og fra garasjeporten.
- Parker på midten av ditt eget parkeringsfelt.
- Parkeringsplassen skal ikke benyttes til oppbevaring av dekk/hjul eller andre gjenstander.
- Den enkelte P-plass (også HC-plasser) kan benyttes til maksimum 1 registrerbar bil. I stedet for kan man parkere, mc, moped, HC-elkjøretøy ol. hvis det er tilstrekkelig plass innenfor det oppmerkede området.
- Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, ber vi deg straks fjerne dette med dertil egnet middel.
- Det er ikke tillatt å drive verkstedliknende aktiviteter på biler og andre motoriserte kjøretøy i garasjen. Oljebytte er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt med utvendig vask av biler i garasjen.
- Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet fra garasje eller boder.
- Det er ikke lov å montere krokar eller faste installasjoner o.l. i garasjearealets tak. Dette kan medføre risiko for punktering av membranen over betongelementene, noe som kan medføre vannlekkasje.
- Det er ikke tillatt med montering av faste installasjoner, på søyler, vegger eller gulvarealet. (Unntatt er stikkontakter, ladeboks og oppheng for ladekabel. på vegger og søyler.)

- Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.
- Det er alle sameieres ansvar å sørge for at uvedkommende ikke kommer inn i garasjeanlegget.
- Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk.
- Forlat aldri verdigjenstander synlig i bilen.

3. Elektriske installasjoner og stikkontakt

Det skal søkes styret i Garasjesameiet om installasjon av elektrisk stikkontakt beregnet for godkjente hjelpemidler (HC) ved parkeringsplassen.

For informasjon om el-billading og montering av ladeboks på parkeringsplassen. Se Vibbo/Temaer /El-billading

4. Garasjeporten

Garasjeporten åpnes med garasjeportåpner. Ved behov kan man åpne porten fra utsiden med leilighetsnøkkel eller ved å trykke på åpne-knapp på panelet på venstre side av port på innsiden av garasjen. Ny eller ekstra garasjeportåpner bestilles via Vibbo av beboer. Beboer betaler selv for garasjeportåpner. Når beboer mottar ny portåpner må styret i boligsameiet kontaktes for aktivering.

Ved feil eller mangler på garasjeport må dette meldes ifra til styret.

5. Utleie/utlån av garasjeplass

- Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til beboere på Finstad Park. Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal varsles skriftlig på forhånd til garasjesameiets styre. Ved utleie/utlån er utleier av garasjeplassen ansvarlig overfor sameiet for utleverte garasjeportåpner og for leietakers eventuelle skadevoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- **Leie parkeringsplass i carport:** Finstad Park Garasjesameie har 9 parkeringsplasser i carport. Ta kontakt med styret for å undersøke om det er ledig kapasitet og pris for å leie.

6. Gjesteparkering

Alle oppmerkede parkeringsplasser langs blokkene er forbeholdt gjester, hjemmetjenesten og faste leverandører i Finstad Park. For mer informasjon om gjesteparkering, se Vibbo.

7. Boder

- Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Mat og dyrefor skal helst ikke oppbevares i bodene, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- Beredskapslager av mat som tåler lagring i romtemperatur må lagres i Smart Store-oppbevaringsbokser med lokk eller lignende.
- Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden.

- Det er ikke tillat å installere stikkontakter i bodene.
- Eier er selv ansvarlig for renhold av egen bød. Dette gjelder både ved daglig bruk og ved fraflytting.

8. Behandlingsprosedyre ved klager

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

9. Endring av ordensregler

Det er styret i Garasjesameiet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. (Kfr. § 11 i vedtektene for Garasjesameiet.)

10. Kontakt styret i garasjesameiet

finstadparkgarasjesameie@styrerommet.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.07.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.07.26

Selskapsnummer: 4371 Selskapsnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Andreas Mossige er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Thomas Michalsen og Lars-Ingar Sivle Pettersen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Husordensregler for nytt sammenslått sameie

Husordensreglene vedtas iht vedlagte forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Patricia Flakstad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Pehrson

☐ Anne-Sofie Sivle Pettersen

☐ Cecilie Evenrud

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Bjørn Helge Næss

☐ Jon Gleditsch

☐ Olav Aamoth

☐ Sigrid Wilhelmsen

Sak 6 Valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ Ole Bekkedal

☐ Ottar Johansen

☐ Peter Batta



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 913691776

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. november kl. 21:00 til 6. november kl. 21:00 og møtet ble avholdt 3. november 2025, Pinsekirken Salen Ski, Sentrumveien 4, Ski.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Trond Birger Haugen og Olav Aamoth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Sammenslåing av sameiene i Finstad Park

En utredning gjennomført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, konkluderer med at det vil være enkelt å fusjonere sameiene.

- Ingen av sameiene har gjeld.
- Det foreligger ikke tinglysninger som kompliserer sammenslåing.
- Driftskostnadene er på samme nivå i alle sameiene.
- Vedlikeholdsbehovet er tilnærmet likt i de tre sameiene.

Hvorfor sammenslåing

Hensikten med sammenslåing er å redusere kostnader og forenkle administrasjon. Det vil være betydelig å spare på felles forretningsførsel og samkjøring av avtaler med tjenesteleverandører. Et sammenslått sameie med ett beslutningsdyktig styre vil bli enda viktigere i årene fremover i takt med økende vedlikeholdsbehov, hvilket vil kreve ytterligere praktisk og økonomisk koordinering av felles prosjekter.

Det kreves 2/3 flertall blant de som deltar på årsmøtet for å vedta sammenslåing. Dersom det besluttes, vil prosessen ta anslagsvis seks til ni måneder. Nytt sameie vil være igangsatt fra og med 01.07.2026.

Kostnader

Det vil påløpe en engangskostnad for den praktiske gjennomføringen av sammenslåingen, anslått til en totalpris på ca. 300 000-400 000 kroner fordelt på de tre eksisterende sameiene iht. sameierbrøkene. Det dreier seg om:

- ca. 300 000 for bistand av OBOS Eiendomsforvaltning AS til forarbeid til årsmøtesakene, søknadsprosess og etterarbeid for omorganisering til ett sameie.
- ca. 50 000 i gebyrer til Nordre Follo kommune og Statens kartverk i forbindelse med søknaden.

Fellesutgifter

I dag er det forskjell på hvor høye månedlige fellesutgifter sameiene innkrever. Det skyldes ulik grad av sparing, ikke at noen har høyere ordinære driftskostnader enn andre. Noen av sameiene har hatt uforutsette utgifter som har gjort at sameiene har blitt driftet med et underskudd, som dekkes med midler fra sparekonto. Sameiene med høyere månedlige innkrevde fellesutgifter går med overskudd, og midler avsettes til vedlikehold for å unngå å havne i en situasjon der man vil måtte kalle inn kapital fra eierne.

Sameiene som pr. nå krever inn minst vil uavhengig av sammenslåing måtte øke fellesutgiftene. Samtlige av sameiene drifter i pluss, og en eventuell sammenslåing vil derfor isolert sett ikke medføre noe økning av felleskostnader.

Eiere av flere enn to seksjoner

Enkelte eier seksjoner i flere av de nåværende sameiene. Noen vil etter sammenslåing stå som eier av mer enn to seksjoner i det nye sameiet. Dette kan synes som i strid med eierseksjonsloven, som setter en begrensning på to. OBOS' advokatene fastslår imidlertid at eierseksjonsloven kun regulerer nye erverv, slik at det vil være tillatt å eie flere enn to seksjoner i det nye sameiet når det skjer som følge av sammenslåing.

Nye vedtekter

Beslutning om sammenslåing av sameiene medfører at nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet vedtas samtidig. De nye vedtektene er vedlagt saken. Styret oppfordrer sameierne til å gjøre seg kjent med de nye vedtektene.

Forslag til vedtak:

Sameiene - Finstad Park Boligsameie 1 (gnr. 137, bnr. 768), Finstad Park Boligsameie 2 (gnr. 137, bnr. 779), Finstad Park 3 Boligsameie (gnr. 137, bnr. 782), sammenslås til ett eierseksjonssameie. Det sammenslåtte sameiet skal hete Finstad Park Boligsameie. Finstad Park Driftsameie (gnr. 137, bnr. 595) som i dag eies av de tre sameiene, sammenslås med gnr. 137 bnr. 768.

Basert på anbefaling fra OBOS Eiendomsforvaltning AS (jf. notat), fastsettes startkapitalen/egenkapitalen i det sammenslåtte sameiet som følger:

Startkapitalen settes lik egenkapitalen i det sameiet som hadde minst midler per siste operative måned før

1. sammenslåingen.

Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene settes til side og utbetales til eierne etter at

2. sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.

3. Utbetalingene skjer i henhold til sameiebrøkene.

Styrets innstilling

Styrene i Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3 anbefaler at de tre boligsameiene sammenslås til ett eierseksjonssameie – Finstad Park Boligsameie – sammen med Finstad Park Driftsameie.

En sammenslåing vil gi tydelige administrative, økonomiske og driftsmessige fordeler. Det vil forenkle forvaltningen, redusere kostnader gjennom felles avtaler og én samlet forretningsførsel, samt sikre mer effektiv koordinering av vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

Det foreligger ingen gjeld i sameiene, og utredning fra OBOS Eiendomsforvaltning AS konkluderer med at sammenslåing kan gjennomføres uten komplikasjoner. Forslag til vedtekter, sameierbrøker og budsjett for det nye sameiet anbefales godkjent slik de foreligger i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Finstad Park Sameie 1, 2 og 3 samt Finstad Park Driftssameie sammenslås iht. Forslag til vedtak i saksfremstillingen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4371

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4371>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Robert Pehrson er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Trond Birger Haugen har dessverre gått bort. Som følge av dette må det velges ny styreleder samt en nytt styremedlem, slik at sameiet får et fulltalling styre frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

Olav Aamoth som er valgt som styremedlem trer inn i rollen som styreleder. I hans rolle som styremedlem foreslås Jan Rune Pilskog,

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Aamoth
Velges som styreleder frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Rune Pilskog
Velges som styremedlem frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.26

Selskapsnummer: 4371 Selskapsnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Mona Kvandahl er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Andreas Robert Pehrson er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Olav Aamoth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jan Rune Pilskog



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 913691776

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. april kl. 09:00 til 29. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Mona Kvandahl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Andreas Robert Pehrson er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Trond Birger Haugen har dessverre gått bort. Som følge av dette må det velges ny styreleder samt en nytt styremedlem, slik at sameiet får et fulltalling styre frem til ordinært årsmøte 15.06.2026.

Olav Aamoth som er valgt som styremedlem trer inn i rollen som styreleder. I hans rolle som styremedlem foreslås Jan Rune Pilskog,

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Olav Aamoth (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Olav Aamoth

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Rune Pilskog (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Rune Pilskog

Protokoll til årsmøte 2026 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 913691776

Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A .

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Mona Kvandahl er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Geir Joner er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-.

✓ Vedtatt.

7. Endring av regnskapsføringen for drift/vedlikehold

Fremmet av: Arne Petter Breirem, Midtskogen 5B

Bakgrunn

I regnskapet føres Drift og vedlikehold som en sekkepost. Denne posten utgjorde i regnskapet for 2024 ca. 25 % av kostnadene (kr. 682 067). I egen fotnote (8) er riktignok denne kostnad splittet opp i 7 underposter relatert til bygninger og tekniske anlegg. Likevel gir denne føring begrenset informasjonsverdi. Problemet er at det ikke skilles mellom to viktige elementer:

- Løpende vedlikehold
- Utskiftninger/oppgraderinger.

Videre fremgår det ikke hvilke driftskostnader som inngår.

Det er nå tolv år siden Finstad Park 1 ble ferdigstilt. Tolv år er en kritisk grense for vedlikehold da erfaring viser at vedlikeholdet blir mer kostbart og krevende når dette tidspunkt er passert.

Slik regnskapet er lagt opp nå gis det ikke god nok informasjon om utviklingen av vedlikeholdskostnadene. Det er viktig av hensyn til planlegging/budsjettering av vedlikehold å få mer detaljert kunnskap gjennom regnskapet om utviklingen i vedlikeholdskostnadene. Dette er også i samsvar med god regnskapsskikk.

Det er også uklart hvilke driftskostnader som føres under Drift/Vedlikehold. Disse kostnadene bør skilles ut fra vedlikehold.

Det tas forbehold om at regnskapet for 2025 er lagt opp etter samme opplegg som 2024. Ettersom Finstad Park 1 skal slås sammen med de to øvrige sameier er det mulig at årsmøtet ikke har grunnlag for et vedtak. I så fall bør forslaget videresendes til det sammenslåtte sameiet med en anbefaling.

Forslag til vedtak:

Finstad Park 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftninger/Oppgraderinger

Styrets innstilling

Regnskapet, slik det presenteres overfor seksjonseierne, spesifiserer ikke enkeltposter under «Drift og vedlikehold» (NOTE 7 i regnskapet) etter hva som er service (etter avtale) og hva som er arbeider i tillegg

til dette. I årsrapporten gis det informasjon om drift- og vedlikeholdsoppgaver, men beløpsmessig fordeling mellom typer av arbeider/tiltak blir ikke nevnt.

I løpet av regnskapsåret følger styret opp og har oversikt over både arbeider som utføres etter serviceavtale og øvrige arbeider/tiltak som er nødvendige.

Styret bifaller at dette kan spesifiseres nærmere i regnskapet.

Siden styrets standpunkt er sammenfallende med forslagstillers, fremmes følgende

Forslag til vedtak:

Finstad Park Boligsameie 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftinger/Oppgraderinger. Vedtaket oversendes styret i Finstad Park Boligsameie for videre behandling.

✓ Vedtatt.

8. Valg av styre

Det skal velges et styre som gjelder frem til Finstad Park Boligsameie vil avholde ekstraordinært årsmøte i juli 2026

Innstilling

Det forslås at styret frem til dette årsmøtet fortsetter sine funksjoner frem til valg av nytt styre i Finstad Park Boligsameie i et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

Sittende styre fortsetter i sine verv frem til nytt styre velges på ekstraordinært årsmøte i Finstad Park Boligsameie, planlagt avholdt i juli.

✓ Vedtatt

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/

Protokollvitne: Geir Joner/s/



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4371

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av regnskapsføringen for drift/vedlikehold
8. Valg av styre

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap med årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap og årsrapport 2025 - Garasjesameiet.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 regnskapsføringen for drift/vedlikehold

Forslag fremmet av:

Arne Petter Breirem, Midtskogen 5B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I regnskapet føres Drift og vedlikehold som en sekkepost. Denne posten utgjorde i regnskapet for 2024 ca. 25 % av kostnadene (kr. 682 067). I egen fotnote (8) er riktignok denne kostnad splittet opp i 7 underposter relatert til bygninger og tekniske anlegg. Likevel gir denne føring begrenset informasjonsverdi. Problemet er at det ikke skilles mellom to viktige elementer:

- Løpende vedlikehold
- Utskiftninger/oppgraderinger.

Videre fremgår det ikke hvilke driftskostnader som inngår.

Det er nå tolv år siden Finstad Park 1 ble ferdigstilt. Tolv år er en kritisk grense for vedlikehold da erfaring viser at vedlikeholdet blir mer kostbart og krevende når dette tidspunkt er passert.

Slik regnskapet er lagt opp nå gis det ikke god nok informasjon om utviklingen av vedlikeholdskostnadene. Det er viktig av hensyn til planlegging/budsjettering av vedlikehold å få mer detaljert kunnskap gjennom regnskapet om utviklingen i vedlikeholdskostnadene. Dette er også i samsvar med god regnskapsskikk.

Det er også uklart hvilke driftskostnader som føres under Drift/Vedlikehold. Disse kostnadene bør skilles ut fra vedlikehold.

Det tas forbehold om at regnskapet for 2025 er lagt opp etter samme opplegg som 2024. Ettersom Finstad Park 1 skal slås sammen med de to øvrige sameier er det mulig at årsmøtet ikke har grunnlag for et vedtak. I så fall bør forslaget videresendes til det sammenslåtte sameiet med en anbefaling.

Forslag til vedtak:

Finstad Park 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftninger/Oppgraderinger

Styrets innstilling

Regnskapet, slik det presenteres overfor seksjonseierne, spesifiserer ikke enkeltposter under «Drift og vedlikehold» (NOTE 7 i regnskapet) etter hva som er service (etter avtale) og hva som er arbeider i tillegg til dette. I årsrapporten gis det informasjon om drift- og vedlikeholdsoppgaver, men beløpsmessig fordeling mellom typer av arbeider/tiltak blir ikke nevnt.

I løpet av regnskapsåret følger styret opp og har oversikt over både arbeider som utføres etter serviceavtale og øvrige arbeider/tiltak som er nødvendige.

Styret bifaller at dette kan spesifiseres nærmere i regnskapet.

Siden styrets standpunkt er sammenfallende med forslagstillers, fremmes følgende

Forslag til vedtak

Finstad Park Boligsameie 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftninger/Oppgraderinger. Vedtaket oversendes styret i Finstad Park Boligsameie for videre behandling.

Sak 8

Valg av styre

Det skal velges et styre som gjelder frem til Finstad Park Boligsameie vil avholde ekstraordinært årsmøte i juli 2026

Innstilling

Det forslås at styret frem til dette årsmøtet fortsetter sine funksjoner frem til valg av nytt styre i Finstad Park Boligsameie i et ekstraordinært årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Årsrapporten er inndelt i følgende hovedavsnitt:

1. STYRET, EIENDOMSFORHOLD M.V.
2. ORGANISERING OG SAMARBEID I FINSTAD PARK
3. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT
4. ØVRIGE SERVICE-TJENESTER
5. ANNEN INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE/BEBØERNE
6. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

---ooo0ooo---

1. STYRET, EIENDOMSFORHOLD M.V.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte i 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Trond Birger Haugen	Midtskogen 5 B	2024-2026
Nestleder	Andreas Robert Pehrson	Midtskogen 6	2024-2026
Sekretær	Olav Aamoth	Midtskogen 8 A	2024-2026
Styremedlem	Christian S. Johansen	Midtskogen 5 A	2025-2027
Styremedlem	Abdulrahman H. Muhammed	Midtskogen 8 B	2025-2027

Styreleder velges særskilt på årsmøtet.

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

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

Styreleder Trond Birger Haugen ble brått revet bort 10. april 2026. Av formelle grunner måtte det derfor avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder og samtidig nytt styremedlem ut perioden, frem til det ordinære årsmøte 2026.

På det ekstraordinære årsmøte, avholdt digitalt 26.- 29. april 2026, ble følgende valg foretatt:

Leder:	Olav Aamoth	Midtskogen 8 A, frem til 15.06.26
Styremedlem.	Jan Rune Pilskog.	Midtskogen 8 A, frem til 15.06 26

Driften av Finstad Park Boligsameie 1 er underlagt bestemmelsene i Lov om eierseksjoner, samt egne vedtekter og husordensregler..

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styremøter

I løpet av 2025 er det gjennomført 12 styremøter. Oppfølging av saken om sammenslutning av sameiene på Finstad Park har medført hyppigere møtevirksomhet enn normalt tidligere.

Foruten styremøtene i vårt sameie, har det vært 13 møter i Garasjesameiets styre. 3 faste representanter fra vårt sameie har møtt i styremøtene: Trond B. Haugen, Andreas R. Pehrson og Olav Aamoth (sekretær/vara). Trond B. Haugen ble valgt som leder i Garasjesameiet for perioden 2025 - 2026. 7 utvalg under Garasjesameiet har også vært i aktivitet.

I forbindelse med avviklingen av Finstad Park Boligsameie 1 og sammenslåingen med Finstad Park Boligsameie 2 og Finstad Park 3 Boligsameie, avslutter tillitsvalgte sin periode ved utgangen av dette årsmøte. Det skal derfor ikke velges nye tillitspersoner i sameiet.

Imidlertid skal sameiet fortsette sin virksomhet i ca. to uker til etter årsmøte inntil sammenslåingen er formelt trer i kraft pr. 1. juli 2026, slik at det fremmes forslag om at styremedlemmene fortsetter i denne tiden.

Valgkomiteen

Per Wiseth	Midtskogen 6	2025-2026
Jan Ditlef Svartsund	Midtskogen 8 B	2025-2026
Peter Batta	Midtskogen 5 A	2025-2026

Valgkomiteens oppgaver i forbindelse med sammenslåingen av boligsameiene.

Ved sammenslåing av sameiene skal det fremlegges et forslag til leder og styremedlemmer til det sammenslåtte sameie Finstad Park Boligsameie.

I denne prosessen skal valgkomiteene i de enkelte boligsameiene i dag samarbeide om et forslag til hvem som skal sitte i styret. Dette styret skal velges på det første ekstraordinære årsmøte i det nye sammenslåtte sameie.

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

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 1

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

Finstad Park Boligsameie 1 er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913 691 776, og ligger i Nordre Follo kommune (3207) med følgende adresser:

Midtskogen 5 A og B

Midtskogen 6

Midtskogen 8 A og B

Alle med postadresse 1423 Ski

Gårds- og bruksnummer:

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

Det er registrert 4 eierskifter i sameiet i 2025.

1 seksjon i Midtskogen 5 B

3 seksjoner i Midtskogen 5 A.

Det er (hittil) registrert 3 eierskifter i sameiet i 2026.

1 seksjon i Midtskogen 5 B

1 seksjon i Midtskogen 6

1 seksjon i Midtskogen 5 A

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen ansatte.

2. ORGANISERING OG SAMARBEID I FINSTAD PARK.

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

Samarbeidet baseres på følgende formelle eiendomsforhold:

- 1) Grunneiendommen (med eget gnr/bnr), utenfor husparsellene, er i felles eierskap mellom boligsameiene.
- 2) Anleggseiendommen (under bakkeplan med eget gnr/bnr) som omfatter både bod- og garasjeareal, inkludert tekniske rom (bl.a. «varmesentralene»), er i felles eierskap mellom boligsameiene.
- 3) Grendehuset er i felles eierskap mellom sameiene

Uttak av vann fra Nordre Follo kommune og energi fra Follo Fjernvarme AS gjennom varmesentralene i Midtskogen 8 og 9 betjener alle sameiene i fellesskap:

Finstad Park Boligsameie 1 (3 blokker) og FP 2 (3 blokker) er knyttet til «varmesentralen» i Midtskogen 8, og Finstad Park Boligsameie 2 (1 blokk) og FP3 (3 blokker) er knyttet til «varmesentralen» i Midtskogen 9.

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

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

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

Formelle beslutninger for tiltak som berører det enkelte boligsameie må behandles i det enkelte boligsameies styre.

Finstad Park Boligsameie 1 har vært representert i alle faste utvalg og delaktige i behandlingen av fellessakene, Utvalgene, underlagt Garasjesameiet, har ingen selvstendig myndighet til å fatte vedtak.

Årsrapporten, regnskap 2025 og budsjett for 2026 for Finstad Park Garasjesameie er vedlagt innkallingen til Finstad Park Boligsameie 1 for å informere eierne om arbeidet som gjøres i fellessameiene.

Følgene utvalg har i løpet av 2025, og videre i 2026, vært i virksomhet:

- Fasadeutvalget
- Avtaleutvalget
- Utomhus-utvalget. HMS
- Økonomiutvalget
- Parkerings- og elbilutvalget. Kamera
- Grendehusutvalget
- Fusjonsutvalget

Sameiets deltagelse i Fusjonsutvalget ble vedtatt i styremøte 11. juni 2025. Trond B. Haugen, ble sameiets representant i utvalget.

Rapportene fra utvalgene, samt protokollen fra styremøtene i Finstad Park Garasjesameie blir referert som egen sak på styreinncallingene.

Sammenslåing av sameiene på Finstad Park.

Ekstraordinært årsmøte.

På det ekstra ordinære årsmøte, som ble avholdt digitalt i tidsrommet 3. – 6. november 2025, ble det kvalifisert flertall av de avgitte stemmer vedtatt at Finstad Park Boligsameie 1 skulle slå seg sammen med de øvrige to boligsameiene på Finstad Park til ett boligsameie: Finstad Park Boligsameie. De øvrige boligsameiene stemte også for sammenslutning.

På datoen det digitale årsmøtet ble åpnet, ble det holdt et felles informasjonsmøte samlet for alle seksjonseierne i boligsameiene på Finstad Park. Møtet ble holdt i forsamlingslokalet Salen i Ski sentrum.

Diskusjoner om sider ved sammenslåing, samt planlegging og forberedelsene og til det ekstraordinære årsmøte pågikk gjennom sommeren og utover høsten 2025 i regi av Fusjonsutvalget.

For å gjennomføre prosessen på en korrekt måte etter lov og vedtekter, ble ekstern kompetanse og rådgivning engasjert ved OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Tinglysing av det sammensluttede Finstad Park Boligsameie (som også omfatter grunneiendommen) ble registrert i Kartverket (eiendomsregisteret) i begynnelsen av

mars måned 2026.

Fusjonsutvalget har etter vedtaket om sammenslåing hatt løpende kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS om praktiske og formelle spørsmål som har reist seg gjennom prosessen.

Etter sammenslåingen av boligsameiene 1. juli 2026 vil Finstad Park Garasjesameie fortsatt bestå som eget sameie etter bestemmelsene i Lov om sameige, med eget regnskap. Styret i Garasjesameiet vil være det samme som for det sammensluttede boligsameie.

3. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Befaring av tak/takbelegg, tilstandsrapport, reparasjon.

Tilstandsrapport for takene på alle tre blokkene ble også utført i 2025. Det ble ikke avdekket noen feil og mangler, men siden byggene er over 10 år gamle, er det ikke uvanlig at mindre forhold kan oppstå.

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

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

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg. (Ett anlegg pr. oppgang)

Ventilasjonsanleggene har avtalemessig to service-ettersyn pr. år. Rapport etter service blir oversendt styret.

I tillegg til det ordinære ettersynet ble det nødvendig med ett ekstra filterbytte. Normalt var filterbytte satt opp til en gang pr. år, men i løpet av de siste 3 - 4 år ble det også nødvendig med et ekstra bytter. Av den grunn ble det vedtatt at filtertypen skulle byttes ut med noe som var mer varig i samtlige ventilasjonsanlegg.

En mindre reparasjon ved hovedutkastet for ett ventilasjonsanlegg ble også nødvendig.

Utenom de faste service-besøk, blir anleggene rutinemessig også oppfulgt av vaktmestertjenesten. Avvik skal meldes styret.

Vedlikehold av heisanlegg. (En heis pr. oppgang)

Heisanleggene har avtalemessig fire service-ettersyn pr. år. Rapport etter service blir oversendt styret.

I tillegg til det ordinære ettersynet ble det nødvendig med reparasjon/utskifting av deler i heisen i Midtskogen 8B.

I mars 2026 ble det offentlig pålagte tilsyn av heisene foretatt av Heiskontrollen. Dette skal utføres hvert andre år. Resultatet ble: Ingen merknader for noen av våre fem heisanlegg.

Belysningen i fellesarealer (oppgangene).

Ved skifte av lyspærer i fellesarealenes armaturer blir det satt inn led-belysning.

Foreløpig ser det ikke ut til at selve lampen (armaturen) behøver å byttes ut.

Røykluker i Midtskogen 5A, 6 og 8A.

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

Disse lukene, som styres av en egen el-motor, har årlig ettersyn. Ingen avvik/feil ble oppdaget ved den årlige inspeksjonen i 2025

Det er brannvesenet ved ev. utrykning som styrer bruken av røykluker.

Vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet innenfor rammene av Norsk Standard 3424

«Tilstandsanalyse for byggverk – Innhold og gjennomføring», og benytter standardens begrepsbruk innenfor definisjoner, tilstandsgrader, konsekvensgrader og vedlikeholdsintervaller.

Ny Vedlikeholdsplan for sameiet ble vedtatt 2022. (Avløste tidligere plan.)

Styret logger ettersyn, service og nødvendig arbeid for eiendommen.

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

Fasadearbeidene.

Fasadeutvalget har ivaretatt kontakten mot Skanska, har hatt oppfølgingsmøter med Skanska, og fulgt deres fremdrift av utbedringsarbeid på fasadene.

Fasadeutvalget avtalte tidlig på året at Skanska skulle sjekke alle fasadeplater på alle bygg for sprekker i to omganger (vår og høst), og at Skanska i begge periodene skulle stille med lift for å kunne sjekke skadeomfang på nært hold. Utbedringsarbeidet ble imidlertid mer eller mindre sammenhengende gjennom hele året da omfanget av sprukne fasadeplater var større enn forventet. Skanska hadde flere avbrekk underveis for avvikling av sommerferie og når de selv ikke hadde anledning å være her på grunn av oppdrag andre steder.

Utvalget har også samlet innmeldte skader fra beboerne på både fasader og balkonger og videresendt disse til Skanska. Mot årsslutt 2025 var alle oppdagede og innmeldte skader utbedret. Utvalget har fotografert alle fasader etter de siste utbedringene foretatt i 2025.

Reklamasjonstiden for alle bygg i alle boligsameiene er til juli 2027, og oppfølgingsarbeidet med Skanska for 2026 vil derfor fortsette på lik linje som i 2025.

Fasadeutvalget avklarte for øvrig i 2024 boligsameienes juridiske rettigheter med advokatfirmaet Ness Lundin, og det viser seg at vi er godt dekket.

Ness Lundin skriver:

«Hvis det skulle oppdages nye skader på cembrit-fasadeplatene som har samme årsak som dagens utbedringsarbeider, vil det etter vår vurdering ikke gjelde noen absolutt reklamasjonsfrist eller foreldelsesfrist. Sameiene vil kun trenge å reklamere «innen rimelig» tid. Hva som er «rimelig tid», må avgjøres konkret. Man skal blant annet ha tid til å kunne undersøke nærmere og kontakte fagpersoner for råd. Som en tommelfingerregel kan det sies at to måneder vil ligge innenfor»..

Styre vil påpeke at skader som oppdages fortsatt må meddeles styret.

4. ØVRIGE SERVICE-TJENESTER

Avtale om energiservice (varme og varmtvann)

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

Å kontobeløpet utarbeides av Techem, etter en beregning av energi- og vannforbruket for den enkelte boenhet på bakgrunn av forrige års forbruk. Techem avregner faktisk energi- og vannforbruk mot innkrevd å kontobeløp. Beløpet eierne har til gode eller er skyldig, avregnes på innbetalingsfakturaene for felleskostnader. Avregningen for 2025 ble sendt seksjonseierne 8. april 2026, både på e-post og gjennom Techems beboer App..

I Techems beboer App kan eierne selv hente ut målerdata samt det årlige avregningsvedlegg med detaljert informasjon.

I App'en vil også tidligere års avregningsvedlegg være tilgjengelig.

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

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

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

Det er ikke registrert problemer med de nye målerne som ble installert.

Styret får regelmessig meldinger fra Techem dersom målerne skulle vise «null-forbruk» over en viss periode. Dette kan indikere feil på måler, spesielt om vannforbruket varsles med «null».

Målerne har 10-års garanti fra installeringen. Målerne skal skiftes ut i 2032/33.

Energien som benyttes til oppvarming (radiatorer) og varmtvann leveres av Follo Fjernvarme AS (FFV). Prisen pr. kWh beregnes etter Norpools gjennomsnittlige månedspris for vårt prisområde. Sameiene på Finstad Park har sluttet seg til Norgesprisordningen for elektrisk kraft, som også omfatter energi levert av FFV,

Elektrisk kraft som benyttes i fellesanlegg (lys i fellesområder, heisdrift og ventilasjon) er også tilsluttet Norgesprisordningen.

Elektriske anlegg i fellesområdene. Kontroll

Anleggene blir kontrollert årlig, senest i april 2026.

Brannvern. Kontroll. Varsling.

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er alle leiligheter utstyrt med brannslukkingsapparat (pulver) og optiske branddetektorer. Dersom brannslukkingsapparatet er defekt, må seksjonseier sørge for at det repareres eller at nytt apparat skaffes.

De optiske branddetektorene montert i leilighetene er koblet til brannpanelet i 1. etg. i hver oppgang, som igjen er koblet mot brannvesenet. Brannvarslingssystemet og nøddlysanlegget blir kontrollert årlig, sist i april 2026.. Etter kontrollen ble det anbefalt at brannvarslings-sentralen byttes ut. Grunnen er at komponenter har gått ut av produksjon, og det ikke lenger er mulig å få tak i reservedeler. Hovedsentralen for brannvarslingen er plassert i Midtskogen 8B, og dekker hele Finstad Park.

Utskifting av brannslukkingsapparater.

Etter vedtektene for sameiet har den enkelte seksjonseier ansvar for vedlikehold – herunder utskifting - av brannslukkingsapparatet i leiligheten. I januar 2025 ble samtlige brannslukkingsapparater i leilighetene skiftet ut. I h.t. Norsk Standard 3910 skal apparatene kontrolleres hvert 5. år og skiftes ut (byttes) hvert 10. år. Ved denne utskiftingen ble sameiets regnskap belastet

FDV (Forvaltning–Drift–Vedlikehold)

FDV-dokumentasjon for den enkelte leilighet finnes på internettetsiden

<http://boligperm.no>

Den enkelte seksjonseier må selv etablere tilknytning til Boligpermen.

Ved eierskifte må endring av tilgang besørges av eier som flytter ut.

Forsikring

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

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte leilighet.

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

Forsikringssaker

I løpet av 2025 har det ikke vært registret forsikringsskader på eiendommen.

Vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Sameiet har avtale med Facilitec AS om vaktmestertjenester og med RA Renhold AS om renhold av fellesarealer. Mattene i oppgangene skiftes av STIL Tekstilservice AS.

Renhold utføres en gang per uke i oppgangene.

Vaktmestertjenesten inspiserer ukentlig sameiets fellesanlegg (bygninger og tekniske installasjoner) regelmessig, og gir melding til styret om eventuelle avvik.

Kabel-TV og internett.

Telenor Norge AS var sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester t.o.m. 31. mars 2026.

Ny avtale med Telia om levering av signaler for TV og internett.

I desember 2025 ble det inngått avtale om levering av TV- og internettsignaler gjennom Telia. Dette var – nødvendigvis – et samarbeidsprosjekt med de øvrige boligsameiene på Finstad Park. Senteret for inntak og videre distribusjon av signaler til seksjonene i alle boligsameiene befinner seg i Midtskogen 8. Spredenettet fra Senteret ut til den enkelte seksjon er sameienes eiendom.

Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører – herunder også Telenor.

Orientering om overgang til Telia er kunngjort flere ganger – både gjennom VIBBO og rundskriv i postkassene.

Nytt «fibermodem» i skapet ved siden av sikringsskapet i leilighetenes bod, og en wifi-ruter ble installert i leilighetene i løpet av uke 11 2026.

Avtalen med Telia var formelt i kraft f.o.m. 1. april 2026. Kostnaden er kr 429 pr. mnd. pr. seksjon.

5. ANNEN INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE/BEBØERNE

Informasjon til seksjonseierne

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

I 2025 ble det kunngjort 9 ordinære rundskriv til seksjonseierne. Disse blir alltid publisert på sameiets VIBBO-side.. Eiere/beboere som ikke er brukere av VIBBO får rundskriv lagt i postkassene, eventuelt sendt pr. e-post.

Høsten 2024 ble VIBBO Nabolaget etablert. Her blir det lagt inn orienteringer som er av interesse for beboere i alle tre sameier på Finstad Park.

I hver oppgang er det satt opp en oppslagstavle for kunngjøring av opplysninger. Styre kan også gi beskjeder til beboerne på SMS.

Informasjon til nye eiere/beboere

Nyinnflyttede beboere blir orientert om brannvern, ventilasjon, rengjøring av sluk, i tillegg til andre praktiske forhold.

Kontakt med styret

Styret har ingen fast kontortid i eget lokale. Styret kan kontaktes pr. e-post til [**finstadpark1@styrerommet.no**](mailto:finstadpark1@styrerommet.no)

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

HMS (Helse Miljø Sikkerhet)

Styret er ansvarlig for HMS i sameiets fellesområder.

Oktober 2025 gjennomførte Utenomhusutvalget-HMS en egenkontroll av fellesarealene i Finstad Park.

HMS-utvalget har ansvar for å sjekke fellesarealer og anlegg i Finstad Park, men en del av dette er dekket av avtaler med ulike leverandører.

For de anleggsområder som utvalget kontrollerte, herunder oppganger, bodområder, tavlerom, ventilasjonsrom, branntrapper og garasje ble det ikke funnet avvik.

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

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

Miljø - bærekraft

Energimessige tiltak.

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

Styret er bevisst på å gjennomføre energibesparende tiltak.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avfallshåndtering.

Avfallet fra beboerne blir sortert og behandlet etter offentlige regler

6. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2025 var til sammen **kr 2.773.857.**

Innbetaling av fellesutgifter for 2025.

Fra 1. januar 2025 ble det foretatt enkelte endringer i innbetaling av felleskostnadene. Den vesentligste endringen skjedde med kostnadene for drift av Finstad Park

Garasjesameie:

Drift av garasjeanlegget ble økt med kr 30 pr. plass. Bod økte med kr 10 pr. bod. Drift av utearealene økte med kr 1,50 pr kvadratmeter boligareal, fra kr 3 til kr 4,50.

Tilsvarende drift av Grendehuset med kr 0,10 pr kvadratmeter boligareal; fra kr 0,40 til kr 0,50. Alle beløpsangivelser er pr. mnd.

Felleskostnadene til sameiet sto rolig med kr 24 pr. mnd. pr. kvadratmeter boligareal.

Når det gjelder kostnader for TV/kabel blir denne regulert med den til enhver tid gjeldende sats vi betaler til leverandøren av TV- og internettsignaler. Ved inngangen til året var beløpet kr. 389 pr seksjon pr. mnd. Ved utgangen av året var beløpet kr 514 pr seksjon pr. mnd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2025 var til sammen **kr 2.667.002,-**. Dette er noe lavere enn budsjettert, selv om det har påløpt noe høyere vedlikeholdskostnader i forbindelse med vedlikehold av ventilasjons- og heisanlegg enn forventet.

Resultat

Årets resultat, inkl. finansinntekter, er på **kr 232.659,-** og foreslås ført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var **kr 3.236.763**.

Budsjett 2026

Boligsameiene på Finstad Park vil bli slått sammen med virkning fra 01.07.2026. Som følge av dette er ikke budsjettet for 2026 tatt med i regnskapsoppstillingen..

Det kan kort nevnes at satsene for «Felleskostnader», «Grendehuset», «Driftssameie» og «Garasje» i innbetalingen fra hver enkelt seksjonseier ikke ble endret fra 01.01.2026. De samme som satsene som gjaldt for 2025 ble videreført.

Det skal utarbeides et felles budsjett for det sammenslåtte boligsameiet etter at det har startet opp sin virksomhet i juli 2026.

Til årsmøtet i Finstad Park Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Boligsameie 1 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

18 av 37

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr

Bankkonto:

975 800 679 MVA

Årsregnskap 2025.pdf

8397.05-05914

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

19 av 37

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397 05 05914

Årsregnskap 2024
2025.pdf

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 913691776, KLIENTNR. 4371

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	2 755 107	2 588 985	2 703 996
Andre inntekter	3	18 750	18 785	18 004
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 773 857	2 607 770	2 722 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-53 775	-33 840	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-240 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 438	-8 000
Forretningsførerhonorar		-146 120	-139 445	-150 000
Konsulenthonorar		-23 160	-54 335	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-503 942	-682 067	-540 000
Forsikringer		-249 037	-220 230	-254 000
Kostnader sameie		-704 208	-554 976	-710 000
Energi/fyring	8	-74 730	-88 380	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-383 076	-345 175	-340 000
Andre driftskostnader	9	-258 205	-259 731	-253 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 667 002	-2 628 616	-2 692 000
DRIFTSRESULTAT		106 855	-20 846	30 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	125 804	128 207	100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		125 804	128 207	100 000
ÅRSRESULTAT		232 659	107 361	130 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital:		232 659	107 361	



FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 913691776, KLIENTNR. 4371

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 266	30 043
Forskuddsbetalte kostnader		103 334	84 024
Andre kortsiktige fordringer	11	287 212	0
Energiavregning		0	119 530
Driftskonto OBOS-banken		138 819	385 249
Sparekonto OBOS-banken		3 025 496	481 963
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 114 833
SUM OMLØPSMIDLER		3 569 128	3 215 642
SUM EIENDELER		3 569 128	3 215 642
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 236 763	3 004 104
SUM EGENKAPITAL		3 236 763	3 004 104
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 275	26 137
Leverandørgjeld		127 710	185 402
Energiavregning	12	52 845	0
Annen kortsiktig gjeld	13	96 534	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		332 365	211 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 569 128	3 215 642
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 05. mai 2026
Styret i Finstad Park Boligsameie 1

Olav Aamoth/s/

Andreas Robert Pehrson/s/

Jan Rune Pilskog/s/

Christian Salicath Johansen/s/

Abdulrahman Muhammed/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Driftssameiet	312 846
Felleskostnader	1 664 316
Garasje	356 760
Kabel-tv	386 496
Grendehuset	34 689
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 755 107

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	18 750
SUM ANDRE INNTEKTER	18 750

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 775

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 2024/2025 -260 000

SUM STYREHONORAR -260 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -3 282

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -10 750

SUM REVISJONSHONORAR -10 750

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -26 692

Drift/vedlikehold elektro -27 911

Drift/vedlikehold heisanlegg -142 030

Drift/vedlikehold brannsikring -84 306

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -138 083

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -84 920

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -503 942

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -74 699

Fjernvarme -30

SUM ENERGI / FYRING -74 730

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale -646

Lyspærer og sikringer -4 369

Vaktmestertjenester -49 603

Renhold ved firmaer -161 701

Andre driftskostnader -15 176

Trykksaker -4 327

Møter, kurs, oppdateringer mv. -701

Andre kostnader tillitsvalgte -3 282

Andre kontorkostnader -11 825

Kontingenter -3 200

Bank- og kortgebyr -3 350

Øreavrunding -25

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -258 205



NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 306
Renter av sparekonto i OBOS-banken	124 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2
Andre renteinntekter	296
SUM FINANSINNTEKTER	125 804

NOTE 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	287 212
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	287 212

NOTE 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-787 993
SUM INNTEKTER	-787 993

KOSTNADER

Techem	46 719
Fjernvarme	488 536
Vann	199 892
SUM KOSTNADER	735 147

SUM ENERGIAVREGNING	-52 845
----------------------------	----------------

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 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-96 534
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-96 534



S4373 Finstad Park Garasjesameie

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Finstad Park Garasjesameie har i perioden 2025-2026 gjennomført 14 styremøter, og konstituerte seg på første styremøte 21.05.2025.

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

Fasadeutvalget

Utvalget har bestått av leder Patricia Flakstad (FP2), sekretær Bjørn Helge Næss (FP2), Trond Haugen (FP1), Ottar Johansen (FP3) og Jon Gleditsch (FP3).

Utvalget har ivarettatt kontakten mot Skanska, har hatt oppfølgingsmøter med Skanska og fulgt deres fremdrift av utbedringsarbeid på fasadene. Vi avtalte tidlig på året at Skanska skulle sjekke alle fasadeplater på alle bygg for sprekker i to omganger (vår og høst), og at Skanska i begge periodene skulle stille med lift for å kunne sjekke skadeomfang på nært hold. Utbedringsarbeidet ble imidlertid mer eller mindre sammenhengende gjennom hele året da omfanget av sprukne fasadeplater var større enn forventet. Skanska hadde dog flere avbrekk underveis for avvikling av sommerferie og når de selv ikke hadde anledning å være her på grunn av oppdrag andre steder.

Utvalget har i løpet av året også samlet innmeldte skader fra beboerne på både fasader og balkonger og videresendt disse til Skanska. Ved årsslutt 2025 var alle oppdagede og innmeldte skader utbedret.

Reklamasjonstiden for alle bygg i alle boligsameiene er til juli 2027, og oppfølgingsarbeidet med Skanska for 2026 vil derfor fortsette.

Fasadeutvalget avklarte i 2024 boligsameienes juridiske rettigheter med advokatfirmaet Ness Lundin, og det viser seg at vi er godt dekket.

Ness Lundin skriver: «Hvis det skulle oppdages nye skader på cembrit-fasadeplatene som har samme årsak som dagens utbedringsarbeider, vil det etter vår vurdering ikke gjelde noen absolutt reklamasjonsfrist eller foreldelsesfrist. Sameiene vil kun trenge å reklamere «innen rimelig» tid. Hva som er «rimelig tid», må avgjøres konkret. Man skal blant annet ha tid til å kunne undersøke nærmere og kontakte fagpersoner for råd. Som en tommelfingerregel kan det sies at to måneder vil ligge innenfor».

Økonomi- og avtaleutvalget

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

Arbeidet med økonomien har vært å:

- Holde fortløpende kontroll med Garasjesameiets fakturaer og regnskap.
- Utarbeide budsjettforslag 2026 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Foreslå felleskostnadene 2026 for Garasje-, Driftssameiet og Grendehuset.
- Kontrollere Techem-avregningen for 2025 og kostnadsfordeling mellom sameiene.
- Kontrollere årsregnskapet og utarbeidet avsnitt om regnskapet 2025 og budsjett 2026 i Garasjesameiets årsrapport.

Arbeidet med avtaler har vært å:

- Ajourholde avtaleoversikten over alle gjeldende leverandøravtaler i Finstad Park. (Per nå er det avtaler med 31 leverandører, og totalt 75 avtaler).

- Gjøre alle avtalene tilgjengelige i OBOS leverandørportal i garasjesameiets styrerom for å sikre kontroll på avtalene.

Endring i avtaler har vært å:

- Revidere vaktmester- og vinteravtalene (brøyting, strøing, og vårfeiling) med Facilitec.

- Etablere avtale om årlig vask og vedlikehold av avfallsbeholdere med Ren Dunk.

- Etablere avtale om Telia Flex Plus til alle beboere, inkludert service og vedlikehold av internt fibernett og Telia Personlig service.

Ny renovasjonsløsning for matavfall:

Follo Ren innfører ny renovasjonsløsning for matavfall i 2026. Styret har derfor arbeidet med en ny totalløsning for de to renovasjonspunktene som finnes i dag ved Midtskogen 7/8 og Midtskogen 1/11.

Det må påregnes relativt store kostnader på dette da flere av molokene er deformerte ved M1/11. Styret mener det ble gjort feil ved etterfylling av grus når avfallsstasjonene ble gravd ned. Styret har derfor reklamert ovenfor Skanska på dette, og saken er fremdeles åpen. Styret vil fortsette å purre på Skanska.

Garasje- og parkeringsutvalget (kamera)

Utvalget har bestått av leder Lars-Ingar Sivle Pettersen og Anne-Sofie Sivle Pettersen (FP2), Andreas Pehrson og Christian Johansen (FP1), Jon Gleditsch og Thomas Michalsen (FP3).

Hovedoppgaven har vært å drifte gjeldende plan for parkering i garasjen og i carporten samt sikre stabil drift av elbil-ladesystemet i garasjen. I tillegg er utvalget kontaktleddet opp mot Østlandske Parkering, som driver parkeringsregulering på gjesteparkeringen.

Arbeidet har i hovedtrekk vært å:

- Sikre stabil drift av Wi-Fi for ladebokser i garasjen.

- Utlyse utleie av p-plasser i carporten.

- Organisere vask av garasjen vår og høst.

- Tegne avtale om Norgespris for å sikre forutsette driftsutgifter.

- Utført årlig service av Skan Kontroll og installert et ekstra kamera i garasjen.

HMS- og utomhusutvalget

Utvalget har bestått av leder Lars-Ingar Sivle Pettersen Bjørn og Helge Næss (FP2), Jon Gleditsch og Sigrid Wilhelmsen (FP3), Christian Johansen og Ivan Muhammed (FP1).

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 2025 hvor fellesareal ble kontrollert visuelt. Det ble avdekket mindre avvik som ble rettet der og da. Utvalget gikk gjennom alle oppganger, boder og uteområder som tilfaller de ulike sameiene, og medlemmer i utvalget fyller ut sjekklister for sitt respektive boligsameie.

Utvalget fulgte også opp sjekklister for områdene som garasje, boder og uteområder.

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 – kontroll og vedlikehold av felles ventilasjon
- Elaway – drift og kontroll av elbil-ladesystem i garasjen
- OTIS og Heiskontrollen – Otis har service på heisene 4 ganger hvert år, og heiskontrollen har lovpålagt tilsyn hvert 2 år.

Lekeapparater

AktivAreal avdekket i 2025 flere avvik av alvorlig til mindre alvorlig karakter på lekeapparatene. De lekeapparatene/-områdene som hadde alvorlige feil og mangler ble sperret av med sperrebånd. Avvikene i rapporten fra AktivAreal ble alle lukket i løpet av høst 2025 og lekeplassene er igjen trygge.

Hjertestarter

Hjertestarter er montert på en rød stolpe i den midtre delen av garasjen. Den er registrert i hjertestarteregisteret og blir kontrollert hver 6 måned av leder i HMS-utvalget. Det ble byttet batteri etter gjeldende serviceplan for hjertestarter i 2025. En LED lampe i tak nær ved hjertestarter dimmer seg ikke ned av hensyn til sikkerhet.

Det offentlige hjertestarterregisteret driftes av helsemyndighetene og gjør hjertestartere tilgjengelig for 113-sentralene. Les mer på <https://www.113.no/hjertestarterregisteret/>

Utomhus

I hovedsak ble følgende arbeid utenomhus foretatt:

- Hellene på de mindre uteplassene ble vasket, men ble ikke refuget og impregnert. Dette vurderes utført våren 2026.
- Lagt nytt kompostdekke på blomsterbedene på slutten av året.
- Byttet og utført vedlikehold av vanningsanlegget.
- Lagt ny asfalt ved ut-/innkjøring ved Midtskogen 7.
- Byttet fire utelamper på gjesteparkering foran Midtskogen 1.
- Skiftet trevirke på benker og bord i Finstad Park på dugnad. Styret takker for en flott innsats av de medvirkende beboerne.

Hekkene ved Midtskogen 1, 3, 7 og 9 ble kuttet ned til cirka 15-20 cm i 2024 for å redusere risikoen for soppsykdommer og insektangrep. Det så ut til å hjelpe da det var færre bladlus (larver) på hekkene i 2025.

En blomstereng ble etablert ovenfor Grendehuset i 2024, og i 2025 ble det satt opp midlertidig avskjerming for at blomsterengen skulle få mulighet til å vokse opp uten for mye slitasje. Avskjermingen fjernes vintertid for å beholde akebakken.

Søppelproblemer - et tilbakevendende problem.

Ikke alle beboere klarer å forholde seg til at søppelcontainerne er fulle, og setter søppel utenfor containerne i stedet for å benytte containerne ved M8 hvor det oftest er ledig kapasitet. Dette fører til et forsøplingsproblem og øker tilgang av rotter og skadedyr i uteområdene. Dette er svært uheldig.

Grendehusutvalget

Utvalget har bestått av leder Anne-Sofie Sivle-Pettersen (FP2), Abdulrahman Hassan Muhammed (FP1) og Narine Løvaas (FP3).

Hovedoppgaven er administrasjon og kommunikasjon ifm. utleie av Grendehuset til beboere ved å håndtere innkommende leiesøknader, ta betaling for leie og bestille vaskebyrå.

I tillegg har det vært gjennomført en intern vareopptelling av kjøkkenutstyr for å avklare behov for innkjøp av nytt manglende utstyr.

Det har vært totalt 22 leietakere med 34 utleide dager i 2025. I tillegg har Grendehuset vært i bruk for å avholde styremøter og møter med leverandører.

Høsten 2025 ble det opprettet et lite lekehjørne til glede for barn som kommer i selskap i Grendehuset.

Utvalgets malte vegger og kjøpte inn møbler. Utvalget mottok også gratis, pent brukte leker fra beboere i Finstad Park.

Fusjonsutvalget

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

Utvalget har arbeidet med prosessen for sammenslåing av FP1, FP2 og FP3 inkludert å skille ut Grendehuset og Driftssameiet fra Garasjesameiet, og slå sammen FP1, FP2, FP3, Grendehuset og Driftssameiet til nye Finstad Park Boligsameie.

Garasjesameiet vil derfor i fremtiden kun omfatte garasjeanlegget med parkeringsplasser, boder, tekniske rom og fellesarealet tilknyttet garasjeanlegget.

Det har vært gjennomført flere møter med Obos for å sikre en god prosess for sammenslåingen, og ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 4. november 2025 der sammenslåing og vedtekter for nytt boligsameie ble godkjent.

Fokus har vært på å avklare alle delprosesser og klargjøre hva som følges opp av Obos og hva vi må gjøre selv for en smidigst mulig sammenslåing.

Nordre Follo kommune mottok vår søknad om reseksjonering 19. desember 2025, og vi mottok tinglysningsdokumentet av det nye boligsameiet 3. februar 2026.

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 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 uavhengighetsstandarter) 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.

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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 31 07 20

8897 05 05 914 og årsrapport 2025-26

975 800 679 MVA

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

8597 05 05 914 og årsrapport 2025 - Gasskraft MVA.pdf

FINSTAD PARK GARASJESAMEIE
ORG.NR. 919262729, KLIENTNR. 4373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 662 273	2 120 767	2 678 000	2 678 000
Ladeinntekter elbil		1 350	0	0	0
Andre inntekter	3	27 300	55 200	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 690 923	2 175 967	2 678 000	2 698 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-6 103	-6 103	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 563	-6 188	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-31 830	-30 605	-35 000	-35 000
Konsulenthonorar		-265 660	-26 713	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-1 328 795	-2 209 062	-1 525 500	-1 784 500
Forsikringer		-63 220	-56 832	-70 000	-75 000
Kommunale avgifter	7	-7 330	-7 481	-10 000	-10 000
Kostnader sameie		-79 122	-76 528	-85 000	-90 000
Energi/fyring	8	-122 749	-113 856	-150 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-307 807	-293 740	-329 000	-321 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 219 178	-2 827 107	-2 234 500	-2 465 500
DRIFTSRESULTAT		471 745	-651 140	443 500	232 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 258	6 698	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 258	6 698	0	0
ÅRSRESULTAT		475 003	-644 442	443 500	232 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-644 442		
Til opptjent egenkapital:		475 003	0		



FINSTAD PARK GARASJESAMEIE
ORG.NR. 919262729, KLIENTNR. 4373

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	12 206	18 309
SUM ANLEGGSMIDLER		12 206	18 309
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	7 013
Andre kortsiktige fordringer		0	16 332
Driftskonto OBOS-banken		269 578	115 702
Sparekonto OBOS-banken		407 700	6 440
SUM OMLØPSMIDLER		677 278	145 487
SUM EIENDELER		689 484	163 796
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		548 943	73 940
SUM EGENKAPITAL		548 943	73 940
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		270	300
Leverandørgjeld		140 270	89 556
SUM KORTSIKTIG GJELD		140 540	89 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		689 484	163 796
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 17. februar 2026
Styret i Finstad Park Garasjesameie

Trond Birger Haugen/s/	Andreas Robert Pehrson/s/	Lars-Ingar Sivle Pettersen/s/
Patricia Benedikte Flakstad/s/	Ottar Johansen/s/	Sigrid Lyslo Wilhelmsen/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.

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

Felleskostnader	8 800
Grendehuset	124 665
Driftssameiet	1 125 108
Garasje	1 403 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 662 273

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Utleie	27 300
SUM ANDRE INNTEKTER	27 300

NOTE 4

STYREHONORAR

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 815
---	--------

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 563
SUM REVISJONSHONORAR	-6 563



NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 854
Drift/vedlikehold VVS	-133 862
Drift/vedlikehold elektro	-72 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-638 114
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 855
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 021
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-275 663
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-86 558
Kostnader dugnader	-755
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 328 795

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-7 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 330

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (Smart Energi AS)	-442 371
Ladeinntekter (Elaway AS)	319 622
SUM ENERGI / FYRING	-122 749

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 306
Datautstyr	-23 661
Annet driftsmateriale	-2 310
Vaktmestertjenester	-90 605
Renhold ved firmaer	-19 529
Snørydding	-124 834
Trykksaker	-6 365
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 815
Andre kontorkostnader	-2 098
Porto	-3 125
Kontingenter	-950
Bank- og kortgebyr	-2 186
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-1 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-307 807

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 260
SUM FINANSINNTEKTER	3 258



NOTE 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Oppvaskmaskin (Grendehuset)

Tilgang 2023

30 514

Avskrevet tidligere

-12 206

-6 103

12 206

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**12 206****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-6 103**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26

Selskapsnummer: 4371 Selskapsnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 913691776

Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A .

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Mona Kvandahl er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Geir Joner er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-.

✓ Vedtatt.

7. Endring av regnskapsføringen for drift/vedlikehold

Fremmet av: Arne Petter Breirem, Midtskogen 5B

Bakgrunn

I regnskapet føres Drift og vedlikehold som en sekkepost. Denne posten utgjorde i regnskapet for 2024 ca. 25 % av kostnadene (kr. 682 067). I egen fotnote (8) er riktignok denne kostnad splittet opp i 7 underposter relatert til bygninger og tekniske anlegg. Likevel gir denne føring begrenset informasjonsverdi. Problemet er at det ikke skilles mellom to viktige elementer:

- Løpende vedlikehold
- Utskiftninger/oppgraderinger.

Videre fremgår det ikke hvilke driftskostnader som inngår.

Det er nå tolv år siden Finstad Park 1 ble ferdigstilt. Tolv år er en kritisk grense for vedlikehold da erfaring viser at vedlikeholdet blir mer kostbart og krevende når dette tidspunkt er passert.

Slik regnskapet er lagt opp nå gis det ikke god nok informasjon om utviklingen av vedlikeholdskostnadene. Det er viktig av hensyn til planlegging/budsjettering av vedlikehold å få mer detaljert kunnskap gjennom regnskapet om utviklingen i vedlikeholdskostnadene. Dette er også i samsvar med god regnskapsskikk.

Det er også uklart hvilke driftskostnader som føres under Drift/Vedlikehold. Disse kostnadene bør skilles ut fra vedlikehold.

Det tas forbehold om at regnskapet for 2025 er lagt opp etter samme opplegg som 2024. Ettersom Finstad Park 1 skal slås sammen med de to øvrige sameier er det mulig at årsmøtet ikke har grunnlag for et vedtak. I så fall bør forslaget videresendes til det sammenslåtte sameiet med en anbefaling.

Forslag til vedtak:

Finstad Park 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftninger/Oppgraderinger

Styrets innstilling

Regnskapet, slik det presenteres overfor seksjonseierne, spesifiserer ikke enkeltposter under «Drift og vedlikehold» (NOTE 7 i regnskapet) etter hva som er service (etter avtale) og hva som er arbeider i tillegg

til dette. I årsrapporten gis det informasjon om drift- og vedlikeholdsoppgaver, men beløpsmessig fordeling mellom typer av arbeider/tiltak blir ikke nevnt.

I løpet av regnskapsåret følger styret opp og har oversikt over både arbeider som utføres etter serviceavtale og øvrige arbeider/tiltak som er nødvendige.

Styret bifaller at dette kan spesifiseres nærmere i regnskapet.

Siden styrets standpunkt er sammenfallende med forslagstillers, fremmes følgende

Forslag til vedtak:

Finstad Park Boligsameie 1 ber OBOS vurdere en regnskapsføring som splitter opp posten Drift/Vedlikehold i underpostene: Drift, Løpende vedlikehold og Utskiftninger/Oppgraderinger. Vedtaket oversendes styret i Finstad Park Boligsameie for videre behandling.

✓ Vedtatt.

8. Valg av styre

Det skal velges et styre som gjelder frem til Finstad Park Boligsameie vil avholde ekstraordinært årsmøte i juli 2026

Innstilling

Det forslås at styret fem til dette årsmøtet fortsetter sine funksjoner frem til valg av nytt styre i Finstad Park Boligsameie i et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

Sittende styre fortsetter i sine verv frem til nytt styre velges på ekstraordinært årsmøte i Finstad Park Boligsameie, planlagt avholdt i juli.

✓ Vedtatt

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/

Protokollvitne: Geir Jøner/s/