



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 registreringer 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 beløpssmessig 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.

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.

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:

137 768 i Nordre Follo kommune (3207)

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 loggfører ettersyn, service og nødvendig arbeid for eiendommen.

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

Fasadearbeidene.

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**](mailto: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 branndetektorer. Dersom brannslukkingsapparatet er defekt, må seksjonseier sørge for at det repareres eller at nytt apparat skaffes.

De optiske branndetektorene montert i leilighetene er koblet til brannpanelet i 1. etg. i hver oppgang, som igjen er koblet mot brannvesenet.

Brannvarslingssystemet og nødlysanlegget blir kontrollert årlig, 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 internettsiden

<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/BEBOERNE

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@styrommet.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 beløpt 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 budsjettet, 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 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

Telefonnr.:

+47 23 31 07 20

18 av 37

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397.05.05914

Årsregnskap og årsoppgjør 2025.pdf

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

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr

975 800 679 MVA

Bankkonto:

8397.05.05914

19 av 37

Årsregnskap og årsoppgjør 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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.

Uvalgene 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 vårfeieing) 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 hjertestartregisteret 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 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 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

0168 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 31 07 20

8397 05 05914 og årsrapport 2025 - Gjennomført.pdf

975 800 679 NVA

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

0168 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 23 31 07 20

8397 05 05914

975 800 579 MVA

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 800
Grendehuset	124 665
Driftssameiet	1 125 108
Garasje	1 403 700
SUM INNKRIVDE 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
Velferds kostnader	-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

Avskrevet tidligere

30 514

-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