


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Midtskogen 7 A, 1423 SKI

 NORDRE FOLLO kommune

 gnr. 137, bnr. 779, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 10929-2038

Referansenummer: JC9756

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Hagen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Hagen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av stål og betong. Garasjeanlegg i kjeller. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med malt fasadeplater. Energiglassvinduer i vedlikeholdsfrie karmen. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ folie.

Leiligheten fremstår lys og moderne, med normal bruksslitasje. Solrik balkong og parkeringsplass i tempert garasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør med 3-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie Overbygget balkong med dekke av betong, belagt med terrassebord. Rekkverk av stål og fasadeplater. Det er utebelysning og stikkeontakt. Størrelse ca 11 kvm. Leiligheten har adkomst via felles innvendig trapperom med heis. Bod i fellesrom på ca 6 kvm og garasje plass i temperert garasjeanlegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv. Malte slette vegger. Malte tak. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Planhet er sjekket i stue og på et soverom, uten å avdekke større avvik. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt bad, levert som fabrikkprodusert baderomskabin, fra byggeår. Bygget var underlagt krav om uavhengig kontroll, og det foreligger ferdigattest. Veggene har fliser. Taket har stål himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

Bad/vaskerom

Flislagt bad/ vaskerom, levert som fabrikkprodusert baderomskabin, fra byggeår. Bygget var underlagt krav om uavhengig kontroll, og det foreligger ferdigattest. Veggene har fliser. Taket har stål himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av granitt med underlimt kum og nedfelt koketopp. Det er Miele hvitevarer i rustfri utførelse som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Fliser og belysning over benken. Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Skap er lokalisert i taket på badet. Det er avløpsrør av plast. Hovedsøyle av støpejern. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer. Elektriske vermekabler på badene. Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Leiligheten har sprinkleranlegg og brannvarsler koblet til alarmsentral.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

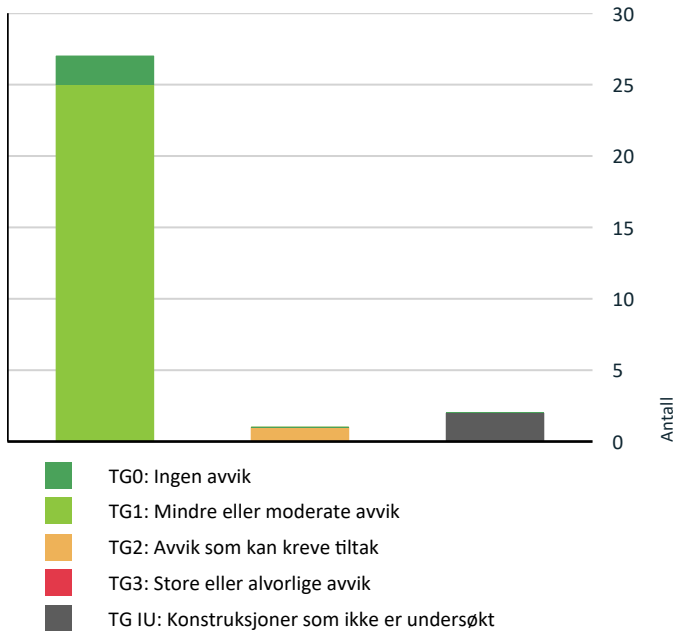
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er opplyst at del av stue, opprinnelig var et soverom. Tiltaket er ikke ansett som søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav. Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bod og garasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør med 3-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med dekke av betong, belagt med terrassebord. Rekkverk av stål og fasadeplater. Det er utebelysning og stikkeontakt. Størrelse ca 11 kvm.



TG IU Bod og garasje

Bod i fellesrom på ca 6 kvm og garasje plass i temperert garasjeanlegg.

TG IU Andre utvendige forhold

Leiligheten har adkomst via felles innvendig trapperom med heis.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv. Malte slette vegger. Malte tak. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Planhet er sjekket i stue og på et soverom, uten å avdekke større avvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad, levert som fabrikkprodusert baderomskabin, fra byggeår. Bygget var underlagt krav om uavhengig kontroll, og det foreligger ferdigattest.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har stål himlingsplater.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/ vaskerom, levert som fabrikkprodusert baderomskabin, fra byggeår. Bygget var underlagt krav om uavhengig kontroll, og det foreligger ferdigattest.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har stål himlingsplater.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TEG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av granitt med underlimt kum og nedfelt koketopp. Det er Miele hvitevarer i rustfri utførelse som kjøl/frysescap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Fliser og belysning over benken.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TEG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Skap er lokalisert i taket på badet.

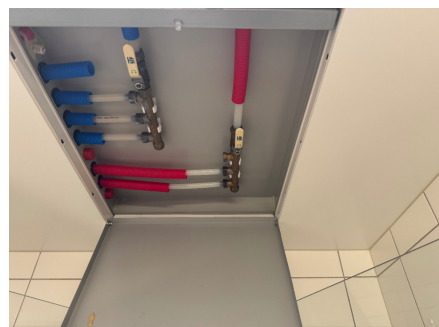
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkurser er ikke merket i henhold til produsentens monterings anvisning. Ved en lekkasje på systemet, og vanne må stenges, vil det være vanskelig å kartlegge hvilke rør som går hvor, og hvilket rør som eventuelt må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TEG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Hovedsøyle av støpejern.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TE 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TE 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer. Elektriske vermekabler på badene.



TE 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Boligen omsettes som dødsbo. Det foreligger derfor ikke opplysninger om dette.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

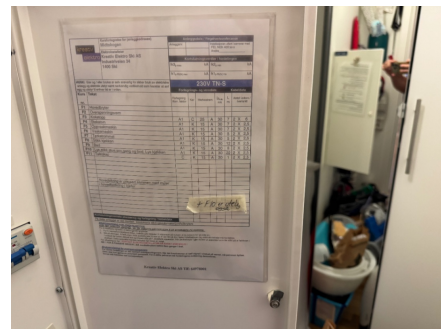
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har sprinkleranlegg og brannvarsler koblet til alarmsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	90			90	11
Kjeller		6		6	
SUM	90	6			11
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er opplyst at del av stue, opprinnelig var et soverom. Tiltaket er ikke ansett som søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	87	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Stein Haugen	Takstingeniør
	Renate Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	779		44	2502 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Midtskogen 7 A

Hjemmelshaver

Herseth Torill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Midtskogen har en meget sentral beliggenhet i forhold til Ski sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Stor felles tomt opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.

Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2025	Boligen omsettes som dødsbo. Egenerklæring er ikke relevant.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier/ arving	10.12.2025	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger er ikke mottatt. Se prospekt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er ikke mottatt eller fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.12.2025	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	
2	08.01.2026	Rette feil varmekilde bad

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC9756>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Midtskogen 7A, 1423 SKI

05 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Midtskogen 7A

Postadresse

Midtskogen 7A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Selges for dødsbo og har derfor ikke kjennskap til når leiligheten ble kjøpt.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Paulsrud, Kari

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selges for dødsbo. Har ingen informasjon om leiligheten.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10778120

Egenerklærings skjema

Name

Paulsrud, Kari

Date

2026-01-05

Identification

 **bankID** Paulsrud, Kari



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Paulsrud, Kari

05/01-2026
13:57:43

BANKID



Grunnkart



UTM-32

Eiendom: 137/779/0/44
Adresse: Midtskogen 7A
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

Nordre Follo kommune

- | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punktbeste | |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



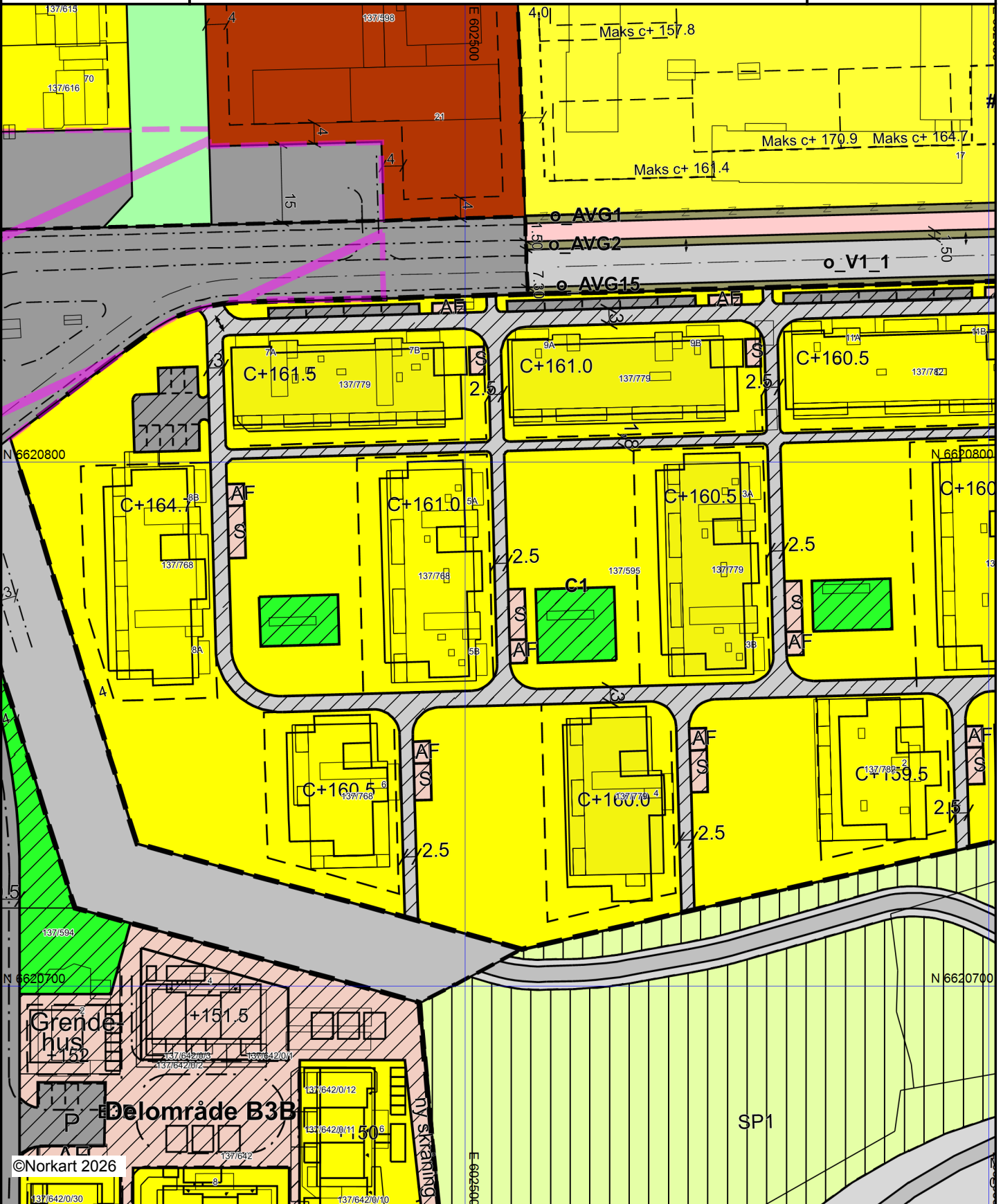
Reguleringsplankart

Eiendom: 137/779/0/44
Adresse: Midtskogen 7A
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Nordre Follo kommune



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Almennyttig barnehage
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av anlegg



Reguleringsplan PBL 2008

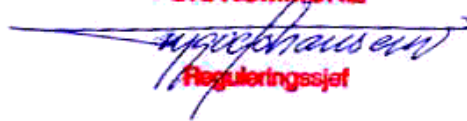
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Turdrag
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Plan under arbeid
-  Planens begrensning



Regulerings sjef

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NORDRE FINSTAD, FELT C1 OG B3

Dato: 06.08.07, endret 22.01.08.

Endring av §§ 1c, e, g, i, j, 2a, b og c vedtatt av PBU i møte 24.04.12.

Endring av §§ 1g, 2c vedtatt av PBU i møte 20.01.15.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

a. Plankart.

Bestemmelsene knytter seg til reguleringskart, datert 24.09.07

b. Vegetasjon, utomhusplan.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Før arbeidene i marka tar til, skal det foreligge en godkjent marksikringsplan som viser deponiplasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende, verdifull vegetasjon og terrengformasjoner, med angivelse av konkrete tiltak i felt.

Før tillatelse til tiltak gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser terrengarrondering og utforming av veier, grøntområder og lekeplasser (se pkt. e).

c. Universell utforming.

Planen og boligene skal utarbeides og utformes iht. NS11001. Det skal i byggesaken redegjøres for hvordan universell utforming ivaretas.

Parkering for funksjonshemmede og heiser fra parkeringsanlegg skal være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Dette gjelder såvel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

d. Frisikt.

Terreng i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 x 30m. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

e. Lekeplasser.

Innenfor det enkelte delområde skal det settes av tilstrekkelig lekearealer i samsvar med Ski kommunes kommuneplanbestemmelser

Ved søknad om rammetillatelse for boliger skal det foreligge en detaljplan for terrengbehandling, utstyr og vegetasjon ved tilhørende lekeplasser.

Lekeplasser og fellesarealer skal utarbeides etter prinsippene om universell utforming, og skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

f. Skjerming mot trafikkstøy.

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot vegtrafikkstøy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht. materialbruk, farge m.v.

g. Bebyggelsens utforming.

Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggesaker påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m² (BRA). For Midtskogen 11 a og b (hus J) tillates leiligheter på minst 38 m² BRA.

h. Grendehus/felleslokaler.

Innenfor området skal det etableres lokaler, fortrinnsvis i eget hus, for møter, tilstelninger, barnehage med mer. Bruksareal til dette formål skal inkl. birom være minst 0,7m² pr. bolig som betjenes av grendehuset. Arealene skal ha inngang fra terrengnivå, og minst halvparten av arealene skal ligge på inngangsplanet og utformes etter prinsippene om universell utforming, jfr teknisk forskrift. Lokalene skal ha direkte utgang til et uteareal som skal være minst dobbelt så stort som bruksarealet i grendehuset.

Grendehus for to byggeområder kan slås sammen, men ett grendehus skal normalt ikke betjene mer enn 300 boliger.

i. Samlet plan

Før byggesaksbehandling skal det foreligge en samlet plan for feltet hvor det gjøres rede for bebyggelsens plassering, lekeplasser, parkering, terrengbehandling, vegetasjon, mv.

j. Garasje/parkering.

Kommuneplanens bestemmelser om plassering og utforming av parkeringsanlegg skal gjelde for denne plan.

Minimum 1 plass pr bolig skal være overdekket.

Det skal opparbeides minst 2 sykkelplasser pr boenhet.

For felt C1 gjelder:

For 2-roms leilighet inntil 60 m²: 1,2 beoerparkeringsplass + 0,3 gjesteparkeringsplass pr. bolig.

For 3-roms eller større: 1,4 beoerparkeringsplass + 0,3 gjesteparkeringsplass pr. bolig.

Minst 31 av parkeringsplassene dimensjoneres for rullestolbrukere, hvorav 20 p-plasser i garasjekjeller. De resterende 11 p-plasser skal være på terreng, overbygde og plassert nær bebyggelsen.

For felt B3A skal det avsettes plass til én garasje + 1,0 gjesteplasser pr. bolig.

For felt B3B skal det avsettes minimum 2,0 plasser pr. bolig.

For B3C skal det avsettes plass til én garasje + 1,0 gjesteplasser pr. bolig.

For B3 skal 5 % av gjesteparkeringsplassene dimensjoneres for rullestolbruker.

k. Rekkefølge i forhold til skole.

Av hensyn til skolekapasitet skal volum og tempo i boligbyggingen godkjennes særskilt av kommunestyret, evt. delegert til formannskapet før, utbygging av feltet kan igangsettes.

l. Rekkefølge i forhold til veganlegg.

Før utbygging av feltet igangsettes skal samlevegen med tilhørende gang/sykkelveg være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

§ 2. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, C1.**a. Bebyggelsen**

I område skal det oppføres boligblokker. Bebyggelse oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser. Balkonger og karnapper kan krage ut over byggegrense med inntil 2 meter når underkant er minimum 3 meter over bakkenivå.

Ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m² (BRA).

Det skal anlegges utendørs sykkelparkering for hver blokk, i hovedsak under tak. Avfalls-løsninger, sykkelparkering og angrepstrapper for brannberedskap kan plasseres utenfor angitte byggegrenser. Endelig plassering fastlegges ved behandling av rammesøknaden.

b. Tomteutnytting

Maks tillatt bebygd areal (BYA): 25 %. Til grunn for beregningen av tomteutnytting legges byggeområdets samlede areal. Utkragede balkonger og karnapper med fri høyde over terreng på minimum 3 m samt garasjer i parkeringskjellere, parkering og sykkelparkering, også overbygget, samt angrepstrapper for brannberedskap medregnes ikke i bebygd areal.

c. Bebyggelsens høyder.

Gesimshøyde skal være maks 14,5 m. Mønehøyde maks 16,0 m. For bebyggelse i vestre del av område i overgang mot eksisterende gangvei beregnes gesimshøyde i forhold til terrengnivå langs eksisterende gangvei. Bygningenes maksimale kotehøyde skal angis på bebyggelsesplanen. Avvik inntil 3,0 m fra maksimum gesimshøyde kan tillates for heis- og trappeoppbygg samt andre teknisk installasjoner som ventilasjon og lignende. For Midtskogen 1 a og b (hus G) tillates gesimshøyde lik mønehøyde, maks 17,5 m. Tilbaketrukne tekniske elementer på tak tillates med høyde inntil 1,5 m.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, B3.

a. Bebyggelsen.

Minst 70 % av boligene skal være utformet etter prinsippene om universell utforming, jfr. teknisk forskrift. Ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m² (BRA).

I delområde B3A skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. Maks. gesimshøyde er 6,5m. Maks. mønehøyde er 8,5m. For inntil 60% av boligene tillates maks. gesimshøyde 10,5m og maks. mønehøyde er 11,6m. Øverste tillatte etasje skal her maksimalt utgjøre 60% av underliggende etasjes bruksareal.

I delområde B3B tillates oppført lavblokker med maks. gesimshøyde 10,5m. Maks. mønehøyde 11,6m.

Felles bod for avfall skal angis på bebyggelsesplanen. Øvrige boder og bygningsmessige konstruksjoner som sykkelparkering ol. kan oppsettes utenfor angitte byggegrenser.

I delområde B3C skal det oppføres sammenhengende småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. Maks. gesimshøyde er 6,50m. Maks. mønehøyde er 8,50m.

For pulltak regnes høyeste punkt som møne.

Maksimal tillatt sokkelhøyde skal angis på bebyggelsesplanen.

b. Tomteutnytting.

Maks. tillatt bebygd areal (BYA) er 24%. jf. teknisk forskrift kap. III og NS 3940.

Til grunn for beregningen av tomteutnytting legges byggeområdets samlede areal.

Garasjer under terrengnivå regnes ikke med i BYA..

c. Randsone mot Søndre Tverrveg.

I området mellom byggelinje langs Søndre Tverrveg (50m fra midt veg) og byggeområdets grense mot Søndre Tverrveg (ca. 30m fra midt veg) kan det etableres felles garasje/ parkeringsanlegg. Forutsetningen for dette er at garasje/carport legges inn mot byggelinjen. Anlegges skal dessuten gis en terrengarrondering og en beplantning som gjør at randsonen sett fra tverrvegen oppleves som et sammenhengende grøntområde. Dersom støyvoll/skjerm er påkrevet, skal disse vises innpasset i den samlede planen for randsonen.

§4. GANG/SYKKELVEGER OG TURVEGER.

Gang/sykkelveger og turveger skal anlegges som grøntkorridorer med rikt innslag av vegetasjon, i samsvar med intensjonene i Grøntsoneplan for Ski tettsted. Det skal legges vekt på vegetasjons betydning i landskapsbildet og for det biologiske mangfold.



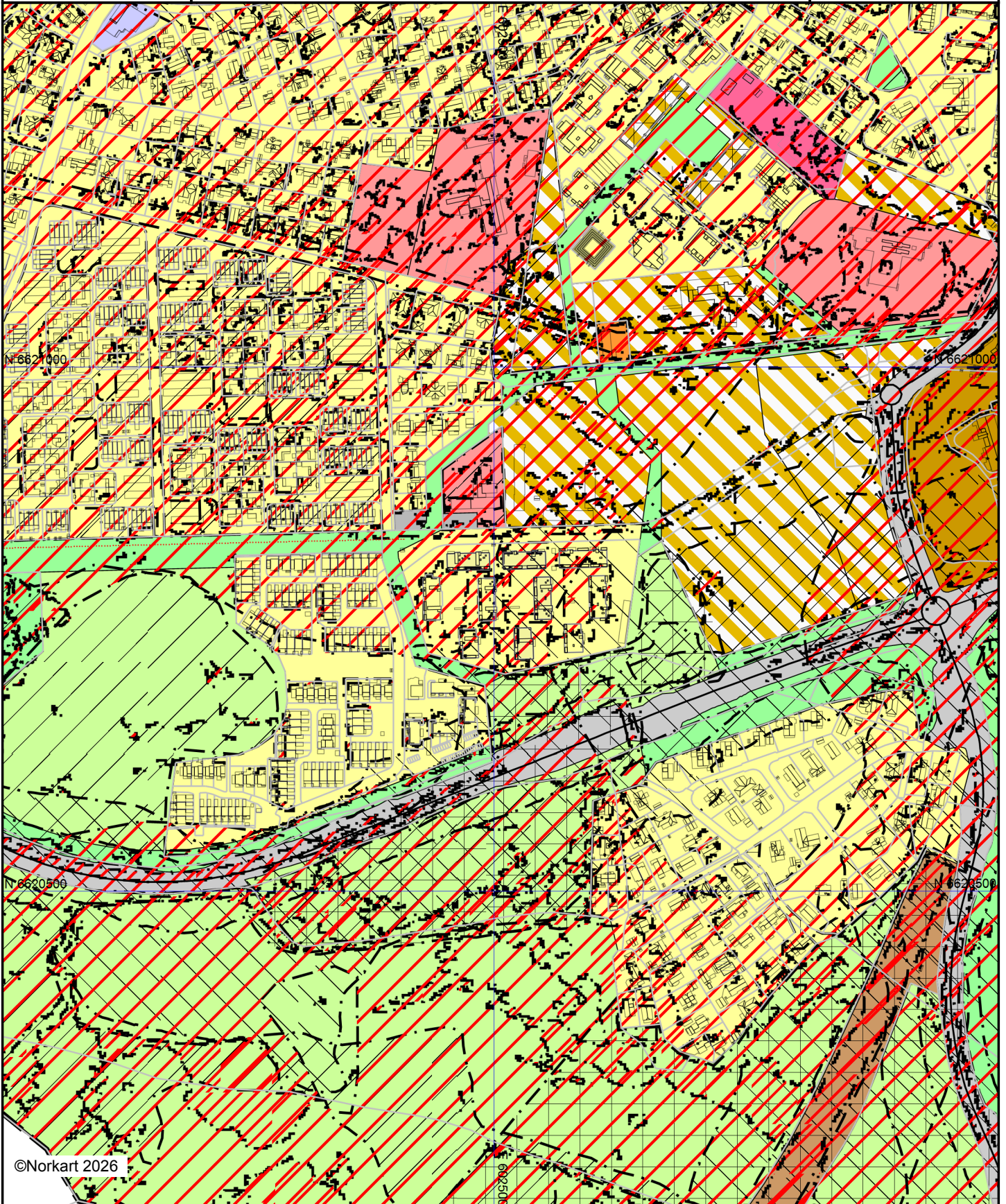
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 137/779/0/44
Adresse: Midtskogen 7A
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

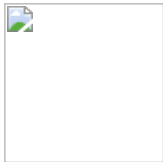
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	779	Festenr.		Seksjonsnr.	44
Adresse	Midtskogen 7A, 1423 SKI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Bebyggelsesplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	225 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 503 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 503 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 844 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	207_07 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=207_07)
Navn	NORDRE FINSTAD, FELT C1 OG B3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/3007/207_07_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 503 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn C1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	207C1_07 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=207C1_07)
Navn	FELT C1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.01.2008
Delarealer	Delareal 2 503 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201903 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=201903)
Navn	HENSETTING SKI SYD OG OMLEGGING AV ØSTRE LINJE
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua

0302 OSLO

Vår ref.: KIM/HJOHAN

Deres ref.:

Arknr.: GNR 137/595 -
Jnr.: 13/56-17 20430/15

Dato: 30.6.2015

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 19.6.2015.

Tiltaket: Boligblokk med 28 leiligheter fordelt på 5 et. (del av byggetrinn 2)
Ferdigattesten gjelder: Hele tiltaket
Byggested: Midtskogen 7A og 7B (hus H), gnr./bnr. 137/595
Tiltakshaver: SKANSKA Bolig AS, drammensveien 60, 0271 Oslo
Bygningsnummer: 300367720

Ansvarlig søker har ved utfyllt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt ihht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Kjell Ivar Moland
avdelingsleder


Hanne Hjorth
overingeniør

Kopi:

Avgiftskontoret

Geodata og oppmåling

Kommunalteknisk virksomhet v/ Trond Henrik Hanssen
SKANSKA Bolig AS, Drammensveien 60, 0271 Oslo
Follo Fjernvarme AS, Pb 655, 1401 Ski

Estator Eiendomsmegling AS
v/Anne Vigerust Braathen
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: anne.vigerust.braathen@partners.no

Deres ref.: 193260001 . Vår ref.: 4372-1-044

Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Finstad Park Boligsameie 2
Organisasjonsnr: 915413722
Seksjonseier: Herseth (bo), Torill
Medeier:
Leilighetsnummer: 044
Adresse: Midtskogen 7 A, 1423 SKI
Seksjonsnummer: 44
Gnr. 137
Bnr. 779

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 878061.
- 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 spesifisering, 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.

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. Selger vil motta faktura/kreditnota for utestående/innestående beløp i løpet av året. Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 104 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til enhver tid er seksjonseiere. Noen seksjoner har 2 garasje plasser, megler må gi beskjed til forretningsfører om garasjeplassnr. 2 skal følge seksjonen eller ikke. Tilleggsparkeringsplass 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 tilleggsparkeringsplass blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka. (gnr 137, bnr. 769 i Nordre Follo kommune)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 112,07,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energi og vann	489,07	
Garasje	375,00	
Driftssameiet	411,00	
Grendehuset	45,00	
Felleskostnader	2 328,00	
TV/Bredbånd	464,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	852,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	26 647,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

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: finstadpark2@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.

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

**VEDTEKTER
FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2
Orgnr 915413722**

Adresse Midtskogen 3a, 3b, 4, 7a, 7b, 9a og 9b

Vedtatt på årsmøte

den 10. april 2019

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Finstad Park Boligsameie 2 (FP2), og har gårdsnummer 137 og bruksnummer 779 i Ski kommune. Sameiet består av 4 parseller, med påstående bygninger. Sameiet består av 104 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte boder.

Eventuelle balkonger/terrasser/private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, eventuelt uteareal på eiendommen som ikke utgjør tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene sameiernes felles behov.

Deler av uteområdet på boligområdet Finstad Park (herunder lekeplasser og gangveier) eies sammen av de eierseksjonssameier som etableres på området Finstad Park med hver sin ideelle andel. Felles utearealer betegnes samlet som Finstad Park

Felles. Disse arealene forvaltes av Finstad Park Driftssameie. Finstad Park Boligsameie 1 plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene i Finstad Park Driftssameie.

Grendehusseksjonen ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier på området Finstad Park. Finstad Park er en fellesbenevnelse for boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3. Herunder har sameiene en eierandel i grendehusseksjonen. Grendehusseksjonen forvaltes av Driftssameiet.

Kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner er fradelt som en separat eiendom. Det er etablert et eget sameie for garasjelegget, Finstad Park Garasjesameie. Garasjelegget ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier innenfor området Finstad Park, og de seksjonseierne i nevnte eierseksjonssameier som har ervervet rett til parkeringsplass i garasjelegget.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 104 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til enhver tid er seksjonseiere. Tilleggs parkeringsplass kan ved salg av boligseksjon enten følge denne eller selges til annen sameier i Finstad Park 1, 2 eller 3. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park 1, 2 eller 3.

Gjesteparkeringsplassene på boligområdet Finstad Park ligger på Finstad Park Felles og er til benyttelse for beboernes gjester. Vedlikehold av gjesteparkeringsplasser og felles veier ivaretas av Finstad Park Driftssameie

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eier seksjonssameie. Juridiske personer som nevnt i eierseksjonslovens §24, 4.ledd, kan maksimalt eie 10% av samtlige boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Dette gjelder ikke for korttidsutleie av grendehuset, for eksempel til selskapeligheter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Endring av formål for et delareal av fellesarealene som avviker fra Skanskas salgsprospekter, skal behandles av årsmøtet og vedtas med 2/3 flertall.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel manglende kapasitet eller at ladepunktutstyret strider mot tekniske krav og regler. For øvrig vises til Finstad Park Garasjesameie.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Nærmere retningslinjer om tildelingskriterier er regulert i vedtektene til Garasjesameiet.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. pkt. § 11 i vedtektene
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) sameiets andel av Finstad Park Garasjesameies felleskostnader
- e) sameiets andel av Finstad Park Driftssameies kostnader
- f) sameiets andel av grendehuseksjonens kostnader
- g) kostnader til vaktmestertjenester
- h) strøm og vann for fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV og internett fordeles med lik del på hver seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes annen fordeling av kostnadene enn den som følger av første ledd.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Til dekning av hver boenhets forbruk av fjernvarme, varmt- og kaldtvann, beregner styret et á-konto-beløp som innkreves sammen med øvrige felleskostnader. Det reelle forbruk i henhold til måleravlesninger, avregnes årlig mot det innbetalte beløp. For lavt innbetalt beløp innkreves, og for høyt innbetalt beløp tilbakebetales.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første, andre eller sjette ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Pkt. 3 sjette ledd vedtektene.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med lastbryter
- i) vindusglass og innvendige rammer samt dører mot balkong og trappeoppgang.
- j) tre-dekke på balkonger og terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Pkt. 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. For øvrig henvises til Finstad Parks Driftssameies formål.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Erstatningsbeløpets størrelse fastsettes av felles oppnevnt takstperson.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 og andre mislighold krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Ingen seksjonseier kan representere mer enn sin egen seksjon og 2 fullmakter.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 det aktuelle sameiet
- 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 eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret utpeker seg imellom to styremedlemmer til å representere sameiet i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier. Vedkommende medlemmer skal delta og stemme på Drifts- og Garasjesameiets årsmøter, og for øvrig representere sameiets interesser i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen for saker som kan komme i strid med andre sameieres rett til personvern.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder Finstad Park Drifts- og Garasjesameie, samt Grendehuset. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrerte revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter og er vedtatt av årsmøtet den 9. april 2019.

Historikk:

Vedtatt om seksjonering av eiendommene i Finstad Park Boligsameie 2 ble tinglyst i 2015. Første innflytting fant sted 30/1-15.

FINSTAD PARK 2 BOLIGSAMEIE ORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 11.05.2015

Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2017

Endret på ordinært årsmøte 10.04.2019

Endret på ordinært årsmøte 16.04.2024

1. INNLEDNING

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

2. FORMÅL

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

3. STØY

Det skal være stille i perioden kl. 23:00-07:00. Øving på instrumenter og annen støyende virksomhet som snekkervirksomhet og boring med drill, skal ikke finne sted etter kl. 20.00 på hverdag og ikke før kl. 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdag. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

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

4. DYREHOLD

Dyreeiere bes om å ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppekasser. Mating av fugler på balkonger, terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

5. INNENDØRS FELLESOMRADER

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

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

Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse. Rutiner for bestilling er lagt ut på Vibbo, tema «Postkasseskilt».

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

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

Møbler, tepper, skotøy og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten da trappeoppgangene er rømningsvei ved brann.

Dersom behov for å kontakte styret, bruk vibbo, eller send mail til **Finstadpark2@styrommet.no**

6. FASADE

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

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

Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder dvs. tilsvarende fargen ved innflytting.

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

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

7. TERRASSER OG BALKONGER

Beplantning skal vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Innsynsskjerming på balkong eller terrassen kan oppnås ved beplantning.

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

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

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

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

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

Tørking av tøy på balkonggelendre er ikke tillatt.

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

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

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

8. ANTENNEANLEGG

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

9. BODER

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

10. GARASJE

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

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

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

11. GJESTEPARKERING / KJØRING PÅ FELLESAREALER

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

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

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets papirdunker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Pappemballasje som pizzaesker og andre pappesker skal rives i biter. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner eller leveres Miljøbilen. Bruk egen avfallsbeholder til glass og metall.

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

13. PLENER

Bruk av plenene som snarveier skal unngås. Bruk gangveiene.

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

14. SYKKELPARKERING

Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

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

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

15. OPPSKYTING AV FYRVERKERI

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

16.BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

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

17.ENDRING AV ORDENSREGLER

Det er kun sameiemøtet som kan vedta ordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Se §11 i sameiets vedtekter.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4372

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Mona Kvandahl.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Mona Kvandahl.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000,-

Sak 7

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Gammel tekst:

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

Forslag ny tekst:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret

Ikke på valg:

Styreleder: Patricia Flakstad (2024-2026).

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

På valg:

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

Bjørn Helge Næss (2025-2027)

Valgkomiteen

På valg:

Ole Bekkedal (2025-2026)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 1 leder valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomiteen:

- Ole Bekkedal
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har boligsameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Valgperiode

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller ved å sende mail til finstadpark2@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 2

Sameiet består av 104 seksjoner.

Finstad Park Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915413722, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

137 779

Styrets arbeid

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

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

Konstituering

Styret konstituerte seg som følger på første styremøte:

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

FP2 har vært representert slik i Garasjesameiets nedsatte arbeidsutvalg:

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

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

Styrets hovedfokus

Styrets hovedfokus har vært å sikre en sunn og bærekraftig økonomi som dekker løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter, og som bidrar til å bygge egenkapital til fremtidig vedlikeholdsbehov. Innbakt er formålet om å opprettholde den bygningsmessige standarden i sameiet, noe som betinger gode service- og vedlikeholdsavtaler med samsvar mellom kvalitet på utført arbeid, hyppighet av vedlikehold og pris.

Kommunikasjon mellom Styret og beboerne

Vibbo er primær kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Leietakere og pårørende/samboere kan også legges til som bruker i Vibbo, slik at de kan både finne og motta informasjon, samt sende melding til styret ved behov. Vibbo kan brukes til å sende melding til styret for å melde fra om feil, stille spørsmål og å finne informasjon ved å gå inn på ulike temasider. Styret har brukt Vibbo til å sende ut informasjon som nyhetsartikler, informasjon på temasider, og styret har her svart på henvendelser fra beboere. Styret opplever at noen beboere er flinke til å melde fra om feil, f.eks feil på lys, dørautomatikk og ventilasjon. Dette setter vi pris på, slik at tiltak kan iverksettes. Vi ber alle beboere om å være årvåkne og melde ifra på Vibbo dersom feil eller uvedkommende personer er oppdaget.

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

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

FDV-web

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

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

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

Vedlikeholdsavtaler

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

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

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

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

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

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget har dessverre sine begrensninger, noe som spesielt merkes når det er kuldegrader og snøvær. En begrensning er at de ikke er dimensjonert for temperaturer under -10 grader, og aggregatene på takene arbeider derfor med redusert effekt ved lavere temperaturer. En annen begrensning er at inntakene på taket tettes ved snøvær, noe som kan medføre at aggregatene stopper opp, noe vi opplever hver vinter. Bivirkninger er stopp av luftsirkulasjonen i leilighetene, og i enkelte leiligheter oppstår det mindre og større trykkproblemer. I ett forsøk på å unngå at inntakene tettes med snø ble det i sin tid laget et beslag på inntaket til Midtskogen 7B. Dessverre viser det seg at beslaget ikke har noen effekt. Inntaket tetter seg like mye av snø som alle andre inntak uten beslag. Vi må derfor leve så godt vi kan med anlegget. Styret monterte i 2024 panelovner i ventilasjonshusene på taket i et forsøk på å unngå at det fryser til is i selve aggregatene på taket i snøvær og kuldegrader. Det ser ut til at dette har hatt god effekt.

Avfallscontainerne

Det er kostbart å reparere og ha jevnlig vedlikehold av avfallscontainerne i Finstad Park. I 2024 har vi hatt en del kostnader knyttet til reparasjoner, spesielt når sekker ødelegges pga. kasting av ting som hører hjemme på en avfallsstasjon.

Dersom vi må skifte alle avfallscontainerne på ett av våre to områder, snakker vi om en kostnad mellom kr 600-800.000. Dette er kostnader som eventuelt må inngå i felleskostnadene og fordeles på alle beboerne i Finstad Park. Vi ber derfor alle beboere om å være varsom med hva som kastes i containere, og ikke presse restavfall og papir/papp ned i containerne. Er det fullt i en container finner du som regel en annen container på området med plass til ditt søppel eller papir. Alternativt må du ta ditt søppel hjem og vente på at containerne er tømt. Slik bidrar du til å forlenge levetiden på avfallscontainerne, og også til å holde felleskostnadene nede.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter

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

Kostnader

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende økninger i 2025:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Boligsameie 2 som viser et overskudd på kr 621.637. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

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

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	8 615
SUM ANDRE INNTEKTER	8 615

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	98 165
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	98 165

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING**111 312**

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

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

VEDLIKEHOLDSPLAN
FOR
FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2



Neste tilstandsvurdering foretas våren 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNLEDNING

FORMÅL

AVGRENSNING

METODE

OM FINSTAD PARK

VEDLIKEHOLDSANSVAR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

VEDLIKEHOLDSPPLAN FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

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

INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

FORMÅL

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

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

AVGRENSNING

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

¹ Vedlikehold er nærmere definert og beskrevet i Byggforvaltning 600.004.

METODE

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

Definisjoner:

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

Tilstandsgrader:

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

Konsekvensgrader:

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

Vedlikeholdsintervaller:

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

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

OM FINSTAD PARK

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



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

Adressene er:

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

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

Adressene er:

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

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

Adressene er:

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

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

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

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

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

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

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

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

² Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.

³ Ref. Grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk.

VEDLIKEHOLDSANSVAR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Vedlikeholdsansvaret i FP2 er:⁴

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

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

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

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

⁴ Ref. Vedtekter for Finstad Park Boligsameie 2.

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

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Grunnlaget for FP2 sin vedlikeholdsplan er:

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

TAKDEKKE

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for tak:

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

Tilstandsanalyse takdekke:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av tak:

Taket inspiseres hver vår og høst av vaktmester. Om våren undersøkes spesielt om is og snø har påført taket skader, mens en om høsten fjerner løv og annet «rusk» fra sluk, renner og avluftinger.

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

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

NEDLØPSRØR OG BESLAG i FELLESOMRÅDER

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

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av nedløpsrør av stål:

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

Tilstandsanalyse nedløpsrør og beslag generelt:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av nedløpsrør og beslag:

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

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

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

INNVENDIG FELLEAREAL

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

Anbefalt vedlikehold av innvendig fellesareal:

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

VINDUER OG GLASSDØRER

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av vinduer:

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

Tilstandsanalyse vinduer og glassdører generelt:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av vinduer og glassdører:

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

STÅLDØRER OG DØRPUMPER INKLUDERT YTTERDØRER

Firmaet Follo Lås og Sikring vedlikeholder årlig alle ståldører og dørpumper inkludert ytterdørene med spesielt fokus på åpning/lukningsgrad, og på at dørpumpene fungerer.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av ståldører og dørpumper:

Kort: 20 år, middels: 30 år, lang: 40 år.

Tilstandsanalyse ståldører og dørpumper:

Tilstandsgrad: 1 (Ikke vesentlig avvik).

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

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

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

Konsekvensgrad: 1 (Små og middels konsekvenser).

Avvik: Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalt vedlikehold av ståldører og dørpumper:

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

FASADER

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

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

Boligsameiene har gjennom Fasadeutvalget¹² reklamert på de mange skader og feil som er oppdaget på fasadeplatene. Skanska har akseptert reklamasjonen. Hovedårsaken til problemene er ifølge Skanska manglende lufting bak fasadeplatene. Det ble derfor gjort et arbeid med å øke luftsirkulasjonen i 2021-2022 ved at det ble åpnet i underkant mot bakken og i toppen av platene. I tillegg skiftet Skanska ut skadde plater og beslag.

I 2023 ble det oppdaget at skadene på fasadene var mer omfattende enn først antatt. Skanska har siden da utført et større utbedringsarbeid på alle bygg.

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

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

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

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

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

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

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

Anbefalt vedlikehold av fasadene:

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

BRANNVARSLINGS- OG NØDLYSSYSTEM

Minel Kreativ Elektro utfører kontroll av brannvarslings- og nødlyssystemet en gang i året. Ifm. denne årskontrollen tester Minel Kreativ Elektro også samtlige dører i fellesområdene som har UPS (avbruddsfri strømforsyning) for å avdekke batterifunksjonen. Det er UPS`ene som gir dørene nødvendig strømforsyning til å åpne ved strønbrudd.

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

Anbefalt vedlikehold av brannvarslings- og nødlyssystemet:

- *Styret har ikke planlagt andre vedlikeholdstiltak på brannvarslings- og nødlyssystemet i 2024 enn det som inngår i serviceavtalen med Minel.*
- *Skifte av resterende UPS i M7B budsjetteres for i 2025.*

ELEKTRISK LAVSPENNINGSANLEGG

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

Anbefalt vedlikehold for det elektriske lavspenningsanlegget:

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

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

VANN- OG AVLØPSANLEGG

Vann og avløpsanlegget (VA-anlegget) er fra byggetiden, og det er ikke kjente feil ved anlegget. Sameiets vedlikeholdsplikt på vann- og avløpsanlegget omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, og omfatter utskifting av sluk, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av avløpsnett:

Kort: 40 år, middels: 50 år, lang: 60 år.

Anbefalt vedlikeholdsintervall for utskifting av vannledningsnett:

Kort: 30 år, middels: 40 år, lang: 50 år.

Anbefalt vedlikehold for vann- og avløpsnett

- *På generell basis anbefales gjennomspyling av avløpsrør hvert 15-20 år.*
- *Stoppekraner i fellesområder sjekkes en gang hvert år av vaktmesteren.*
- *Styret har ikke planlagt vedlikeholdstiltak på vann- og avløpsanlegget i 2025.*

VENTILASJONSSYSTEM

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

System	Ventilasjonstype	Betjener	Plassert
360.11	Novema VEX 370	Leiligheter M4	Tak M4
360.12	Novema VEX 360	Leiligheter M3B	Tak M3B
360.13	Novema VEX 360	Leiligheter M3A	Tak M3A
360.14	Novema VEX 360	Leiligheter M7B	Tak M7B
360.15	Novema VEX 360	Leiligheter M7A	Tak M7A
Boligaggregater	Flexit UNI2/3	Leiligheter M9	I leilighetene
Midtskogen 9	Takvifte	Kjøkkenhette	Tak

Figur 1: Oversikt over ventilasjonssystemer tilknyttet FP2.

- Midtskogen 4 har posefilter i takventilasjonen mens alle andre har stolpefilter.
- I 2021 rensset AKTIV Ventilasjon alle ventilasjonssystemer på takene og i beboernes leiligheter. Dette var første rens av ventilasjonssystemene siden sameiet var nytt.
- ENERGIMA utfører service 2g per år på ventilasjonsanlegget og skifter ventilasjonsfilter på takene for Midtskogen 3A, 3B, 4, 7A og 7B.
- FLEXIT leverer filter til beboernes avtrekksvifter i M9A og 9B for skifte 2 ganger i året.

I Midtskogen 9 er det ventilasjonsvifter på taket knyttet til ventilasjonssystemene i hver av leilighetene. Vedlikeholdsavtale på disse ble i 2023 inngått med firmaet AKTIV Ventilasjon. Ventilasjonsuttakene er ikke identifiserte – dvs. vi vet ikke hvilket ventilasjonsuttak som er knyttet til hvilken leilighet.

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

Justering av ventilasjonssystemet skal kun foretas av autorisert personell.

Anbefalt vedlikehold for ventilasjonssystemene

- *Å sjekke om det er isdannelse i ventilasjonssystemet på takene ved kuldegrader.*
- *Å rense ventilasjonskanalene til den enkelte leilighet og på takene **hvert 5 år**.*
- *Å bytte alle batteri i systemer som styrer luftventiler på inn- og utluft hvert 2 år.*
- *Årlig vedlikehold av ventilasjonsviftene på taket på M9A/B.*
- *Styret har som et tiltak for å unngå at det dannes is i ventilasjonsaggregatene på taket montert panelovn (1000W) i ventilasjonsrommene på taket).*
- *Styret planlegger å bytte ut 5 takvifter i M9A/B og kondensatorer for de resterende 23 takviftene i 2025. Dette vil utføres av Aktiv Ventilasjon.*

HEIS

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

Plan- og bygningsloven stiller krav om at alle heiser skal kontrolleres av kvalifisert personell minimum hvert andre år. Dette er en periodisk kontroll som Norsk Heiskontroll gjennomfører, og som OTIS følger opp hvis avvik. Styret oppgraderte alle heisalarmene til 4G i 2023.

Anbefalt vedlikehold for heisene

- *Bytte batterier annet hvert år.*
- *Bytte buffere hvert 5 år.*
- *OTIS byttet batterier i 2024.*
- *Neste heiskontroll gjennomføres i 2026.*

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

RØYKVENTILASJON

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

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

VEDLEGG 1 PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN FINSTAD PARK 2

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

VEDLEGG 2 ÅRLIGE VURDERINGER AV VEDLIKEHOLD FINSTAD PARK 2

Bygningsdel	Tiltak
Takdekke	Inspiseres vår og høst av vaktmester. <i>Tecta Tak gjennomfører årlig visuell kontroll, grov rengjøring av renner og sluk, samt mindre etterfuginger.</i>
Avløpsrør og beslag	Inspiseres vår og høst av vaktmester.
Vinduer og dører	Inspiseres årlig av HMS-utvalget.
Oppganger og trapperom	Inspiseres årlig av HMS-utvalget.
Fasade	Inspiseres fortløpende av Fasadeutvalget.
Vann- og avløp	Sjekke stoppekraner hver vår av vaktmester.
Ventilasjon	Styret sjekker ising ved kuldegrader. Montert panelovner i ventilasjonsrom på taket.
Asfalt	Inspiseres årlig av Garasjestyret.
Utvendige benker	Inspiseres hver vår av Garasjestyret.

VEDLEGG 3 LEVERANDØRAVTALER

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

S. 4373 Finstad Park Garasjesameie

Styrets arbeid

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

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

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

Fasadeutvalget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avtaleutvalget

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

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

Arbeidet i Avtaleutvalgets har i siste styreperioden bestått av:

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

Siste styreperiode har følgende avtaler vært revidert:

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

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

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

Økonomiutvalget

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

Utvalget representerer Garasjesameiet i regnskapsmøter og -dialoger med OBOS.

Arbeidet i Økonomiutvalget har siste styreperiode bestått i å:

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

Parkerings og el-bilutvalget

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

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

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

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

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

HMS-utvalget

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

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

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

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

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

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

Følgende avtaler er blant annet tilknyttet internkontroll i sameiene:

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

Reparasjon av lekeapparater

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

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

Hjertestarter i garasjen

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

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

Utomhus-grønt utvalget

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

Uteplassene

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

Hekkene

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

En blomstereng for Finstad Park ble etablert ovenfor Grendehuset i 2024

Hvorfor en blomstereng i Finstad Park?

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

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

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

Asfalt

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

Søppelproblemer - et tilbakevendende problem

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

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

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

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

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

Grendehusutvalget

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

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

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

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

Kamerautvalget

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

Inntekter

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

Kostnader

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

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

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

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 120 767

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	55 200
SUM ANDRE INNTEKTER	55 200

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	6 698
SUM FINANSINTEKTER	6 698

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 4372 Selskapsnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Organisasjonsnummer: 915413722

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Grendehuset, Midtskogen 8A, 1423 Ski.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

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.

Styrets innstilling

Mona Kvandahl.

Forslag til vedtak:

Mona Kvandahl er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling

Mona Kvandahl.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Som protokollvite ble Eigil Ditmar Åbyholm foreslått.

✓ 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

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000,-

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtektene

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

Gammel tekst:

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

Forslag ny tekst:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styret

Ikke på valg:

Styreleder: Patricia Flakstad (2024-2026).

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

På valg:

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

Bjørn Helge Næss (2025-2027)

Valgkomiteen

På valg:

Ole Bekkedal (2025-2026)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn-Helge Næss

Lars-Ingar Sivle-Pettersen

Følgende stilte til valg:

Bjørn-Helge Næss

Lars-Ingar Sivle-Pettersen

Leder Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Bekkedal

Følgende stilte til valg:

Ole Bekkedal

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/

Protokollvitne: Eigil Ditmar Åbyholm/s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4372

FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Velkommen til årsmøte i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. november kl. 21:00 og lukker 6. november kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4372>

Det holdes også et frivillig møte 3. november kl. 18:00 , Pinsekirken Salen Ski, Sentrumveien 4, Ski.

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.

Analoge stemmesedler

Ved levering stemmesedler, ta kontakt med styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Sammenslåing av sameiene i Finstad Park

Med vennlig hilsen,

Styret i FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Patricia Benedikte Flakstad 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

Sammenslåing av sameiene i Finstad Park

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Vedlegg

1. Vedlegg 1 - Notat fra OBOS.pdf
2. Vedlegg 2 - Forslag til nye vedtekter - Finstad Park Boligsameie.pdf
3. Vedlegg 3 - Beregning av sameierbrøk.pdf
4. Vedlegg 4 - Budsjett for sammenslått sameie.pdf
5. Vedlegg 5 - Dagens vedtekter.pdf
6. Årsrapport - Finstad Park 1 Boligsameie 08.04.2025.pdf
7. Årsrapport - Finstad Park 2 Boligsameie 09.04.2025.pdf
8. Årsrapport - Finstad Park 3 Boligsameie 10.04.2025.pdf
9. Årsregnskap - Finstad Park Garasjesameie 13.05.2025.pdf

NOTAT

Til: Finstad Park Boligsameie 1, Finstad Park Boligsameie 2 og Finstad Park 3 Boligsameie

Fra: OBOS Eiendomsforvaltning v/ NAVN på ansvarlig

Dato: 14. oktober 2025

Vår ref.: 4371/4372/4907

UTREDNING – SAMMENSLÅING AV FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1, FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2, og FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE

1. Innledning og bakgrunn for utredning

Finstad Park Boligsameie 1, Finstad Park Boligsameie 2 og Finstad Park 3 Boligsameie (heretter sameiene) vurderer å slå seg sammen til ett eierseksjonssameie, og har kontaktet OBOS Eiendomsforvaltning for en vurdering av om slik sammenslåing er mulig. Herværende notat redegjør for hvordan sammenslåing av de tre eierseksjonssameiene kan gjennomføres. Nedenfor følger konkret prosedyre (punkt 5), herunder også forslag til vedtak i årsmøtene.

2. Konklusjon

Etter en gjennomgang av underliggende eiendomsinformasjon (heftelser, seksjoneringsbegjæringer, vedtekter mv.), er det ingen hindringer som tilsier at boligsameiene ikke kan slå seg sammen til ett eierseksjonssameie. Sameiene har heller ingen fellesgjeld eller formue som kompliserer prosessen. Driftssameiet (Utomhus) Gnr. 137 Bnr. 595 innlemmes også samtidig i det nye sammenslåtte sameiet.

Når det gjelder garasjesameiet, fremstår en oppløsning som juridisk og praktisk krevende. Den vil kreve enstemmighet, reseksjonering, avklaringer av bruksretter, samt vurdering av skattemessige konsekvenser og dokumentavgift. Vi anbefaler derfor at en oppløsning først eventuelt vurderes etter at boligsameiene er slått sammen. Et mer hensiktsmessig alternativ kan være å forenkle dagens organisering, ved å vedtektsfeste samme styresammensetning som i boligsameiet og organisere forvaltningen deretter, for å skape en enklere og mer effektiv struktur.

3. Rettslig grunnlag for sammenslåing av eierseksjonssameier

Den 1.1.21 trådte det i kraft nye regler i eierseksjonsloven om sammenslåing av eierseksjonssameier. Endringene har gjort prosessen om sammenslåing betydelig forenklet i forhold til tidligere lovgivning. Nedenfor følger en kort gjennomgang av de viktigste bestemmelser i eierseksjonsloven av betydning for saken, med enkelte kommentarer om hvilken praktisk betydning det vil ha for sameiene.

§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

I herværende sak vil sammenslåing kunne gjennomføres basert på vedtak i sameiers årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Basert på dokumentasjonen som foreligger kan det heller ikke ses at en sammenslåing vil medføre at det «relative forholdet» mellom sameiebrøkene forrykkes, slik at det kreves særskilt samtykke fra seksjonseiere som berøres. Hoveddelenes areal bør legges til grunn som beregning av nye sameiebrøker (slik som ved opprinnelige seksjoneringer).

Det vil ikke være behov for samtykke fra panthavere i den enkelte seksjon.

I forbindelse med årsmøtets behandling av evt. sammenslåing skal styrene fremlegge plan for sammenslåing som oppfyller kravene i eierseksjonsloven § 22b:

§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a. en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer*
- b. et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet*
- c. en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet*
- d. det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.*

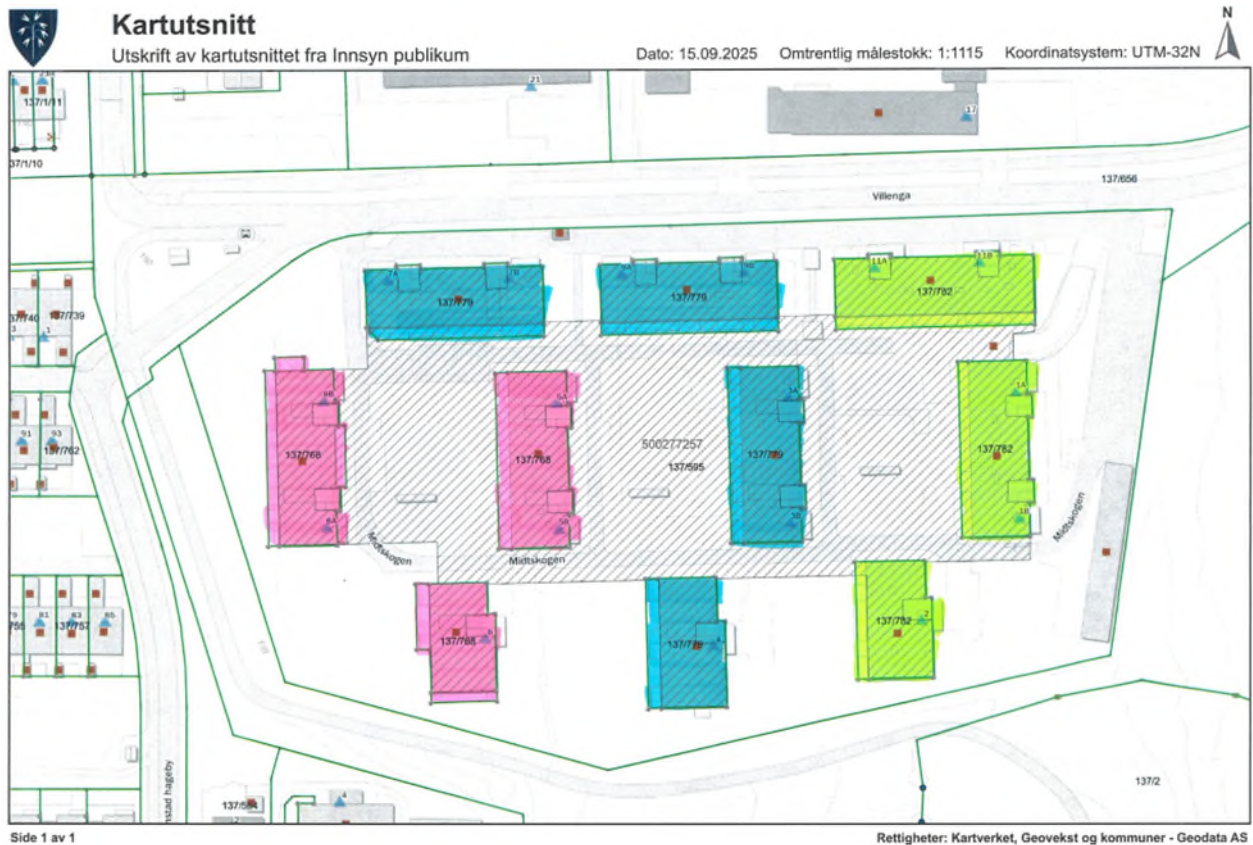
I punkt 5 nedenfor følger plan for sammenslåing iht. eierseksjonsloven § 22b.

4. Organiseringen av boligprosjektet

Nedenfor følger en oversikt over sameiene som foreslås sammenslått.

List opp matrikkel og sameienavn som her:

- Finstad Park Boligsameie 1, gnr. 137, bnr. 768, seksjonsnummer 1-84 i Nordre Follo kommune (markert med rosa)
- Finstad Park Boligsameie 2, gnr. 137, bnr. 779, seksjonsnummer 1-50 i Nordre Follo kommune (markert med blått)
- Finstad Park 3 Boligsameie, gnr. 137, bnr. 782, seksjonsnummer 1-63 i Nordre Follo kommune (markert med grønt)
- Finstad Park Driftssameie, gnr. 137. Bnr. 595 i Nordre Follo Kommune



5. Prosessbeskrivelse/Underlag til årsmøte

Eiendommene tilknyttet sameiene, samt felles utomhusareal (Finstad Park Felles) gnr 137 bnr 595 sammenslås til én grunneiendom, jf. matrikkeloven § 18 og matrikkelforskriften § 43. Sameie 1 (137/168) er det sameiet som foreslås at «består», og at øvrige sameier slettes. Det vil i så fall skje en reseksjonering av Sameie 1, hvor dette sameiet utvides med seksjonene fra de øvrige sameiene. Eiendommen 137/595 (grunneiendommen til utomhusområde) sammenslås deretter med det sammenslåtte sameiet (med eiendommen som utgjør det sammenslåtte sameiet).

Det er tilstrekkelig med vedtak i årsmøtet til sameiene Finstad Park Boligsameie 1, Finstad Park Boligsameie 2 og Finstad Park 3 Boligsameie og styrene i respektive sameier undertegner begjæring om sammenslåing.

Tinglyste heftelser i eiendommene som skal sammenslås består.

Etter vedtak om sammenslåing er fattet, skal det i forbindelse med omorganiseringen fra tre boligsameier (og ett driftssameie) til ett boligsameie, utarbeides årsregnskap og avviklingsbalanse. Dette inkluderer også levering av årsoppgaver til den enkelte seksjon. Det skal også etter tinglyst sammenslåing av sameiene avholdes et ekstraordinært årsmøte i sameiet for å velge et nytt styre.

5.1 Forslag til nye vedtekter jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav b

I innkallingen til årsmøtene i forbindelse med vedtak om sammenslåing, skal det legges ved «et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet» jf. esl. §22b første ledd bokstav b.

Vedlagte vedtekter i forbindelse med sammenslåingen har til hensikt å ivareta sameiernes allerede eksisterende rettigheter. Forslaget er primært basert på gjeldende vedtekter med enkelte justeringer. Vedtektene tilknyttet sameiene er tilnærmet likt utformet.

På tross av at det ikke er et lovkrav, legges gjeldende vedtekter i sameiene frem for årsmøte i forbindelse med vedtak om sammenslåing.

Tilknyttet vedtak om avstemming om foreslåtte vedtekter, gis det ikke rom for endringer eller benkeforslag. Forslag til nye vedtekter behandles av seksjonseierne i de respektive sameiene, slik at eventuelle vedtektsendringer vil kunne foreslås ved neste ordinære/ekstraordinære årsmøte ved 2/3 flertallskrav etter en sammenslåing er funnet sted.

5.2 Utrekning av sameiebrøker i det utvidede sameiet, jf. eierseksjonsloven § 22b første ledd bokstav c / nye sameiebrøker i det sammenslåtte sameiet.

Jf. esl. § 22b første ledd bokstav c, skal det fastsettes en utregning av sameiebrøker i det utvidede selskapet.

I vedtektene for boligsameiene, er sameiebrøken fastsatt basert på BRA til hver seksjons hoveddel. Når sameiene slås sammen, er det kun nevneren i sameiebrøken som endres, mens eierbrøken for hver seksjon forblir uendret og basert på bruksarealet til hoveddelen av seksjonen. Dette betyr at det ikke forekommer noen endringer i verdiforholdene.

Vedlagt fremkommer beregningen av sameiebrøkene for det sammenslåtte sameiet (se vedlegg 3), som må presenteres for årsmøtet i de respektive sameiene i forbindelse med beslutningen om fusjon.

5.3 Startkapital/egenkapital for sammenslått sameie

Hvert sameie har forskjellige økonomiske forhold, og egenkapitalen varierer fra sameie til sameie. For å sikre at sammenslått sameie har best mulig likviditet, er det naturlig at deler av sameienes allerede oppsparte midler/egenkapital blir med inn som et likviditetsgrunnlag for nytt sammenslått sameie. Dette for å sikre betalingsevnen for driften av sameie og for å sikre at sameiet har noe likviditet til å vedlikeholde sameiet.

Det sameie med minst midler, vil sette rammene for hva som blir startkapitalen i nytt sammenslått sameie. Dersom det er høyere forholdsmessig egenkapital basert på sameienes totale respektive sameiebrøker, vil overskytende kapital i det aktuelle selskap, settes til side og utbetales til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen har funnet sted. Utbetalingen vil være basert på samme måte som felleskostnadene har blitt krevd inn på. Egenkapitalen i det utgående selskapet påvirkes av fakturaer som påløper frem til og med siste måned med ordinær drift før omorganiseringen er gjennomført.

5.4 Utbetalingstidspunkt av overskytende kapital

Antatt utbetalt overskytende kapital vil skje i to til tre måneder etter tinglysningstidspunktet for sammenslåingen. Overskytende kapital utbetalt til gjeldende hjemmelshavere på utbetalingstidspunktet. Seksjonseiere som har solgt/skal selge sin seksjon, må selv sørge for at dette blir avtalesfestet/hensyntatt i oppgjøret ved hjemmelsoverføringen av den aktuelle seksjon.

5.5 Forslag til vedtak - Årsmøtesak

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 punkt 5.3 og 5.4), fastsettes startkapitalen/egenkapitalen i det sammenslåtte sameiet som følger:

1. Startkapitalen settes lik egenkapitalen i det sameiet som hadde minst midler per siste operative måned før sammenslåingen.
2. Eventuell overskytende kapital i de respektive sameiene settes til side og utbetales til eierne etter at sammenslåingen og omorganiseringen er gjennomført.
3. Utbetalingene skjer i henhold til sameiebrøkene.

6. Økonomisk Vurdering

I forbindelse med en sammenslåing, er det viktig å redegjøre for dagens nivå på felleskostnadene samt vurdere eventuelle justeringer.

Sameiene har sameiebrøk som baserer seg på tinglyst BRA.

Nivå på felleskostnader i dag:

Finstad Park 1:

Felleskostnader pr. måned pr. m² utgjør kr 24,00, -

Finstad Park 2:

Felleskostnader pr. måned pr. m² utgjør kr 25,6, -

Finstad Park 3:

Felleskostnader pr. måned pr. m² utgjør kr 22,9, -

Forskjellen mellom sameiene er dermed **kr 2,7, - pr. måned pr. m²**, hvor Finstad Park 3 i dag har lavest nivå.

Ved en sammenslåing av sameier er det nødvendig at sameienes felleskostnader er like pr. m² på sammenslåingstidspunktet. Dette hindrer mindre endringer i felleskostnadsnivået for det sammenslåtte sameiet som helhet, og sikrer at seksjonseierne kan forutse hva de betaler i felleskostnader. Vi anser det som hensiktsmessig at sameiene justerer felleskostnadene slik at de møtes på kr 24, - pr. måned pr. m².

Finstad Park 2 har i dag en total sameierbrøk på 8336. En justering fra kr 25,6 til kr 24 pr. måned pr. m² vil medføre en reduksjon på ca. kr 123 pr. måned for en gjennomsnittsseksjon med BRA på 80 m².

Finstad Park 3 har i dag en total sameierbrøk på 6 672. En justering fra kr 22,9 til kr 24 pr. måned pr. m² vil medføre en økning på ca. kr 87 pr. måned for en gjennomsnittsseksjon med BRA på 76 m². For den enkelte seksjonseier utgjør dette en moderat og håndterbar justering, mens sameiet samlet sett får en styrket økonomi og sikrer en glidende overgang på sammenslåingstidspunktet for beboerne.

Det er viktig å understreke at økninger i felleskostnadene må forventes uavhengig av en sammenslåing, da driftskostnader og vedlikeholdsbehov i boligsameier generelt er stigende. Vi anser imidlertid en sammenslåing som et tiltak som vil være besparende på lang sikt for sameiet. På kort sikt gir dette trygghet for å møte løpende driftskostnader, mens det på lengre sikt sikrer en mer robust økonomi til å håndtere både planlagte vedlikeholdsprosjekter og uforutsette utgifter. Jf. vedlegg 4, viser en sammenslåing av total besparelse på i overkant av kr 600 000.

Det tas samtidig forbehold om at økninger utover dette må forventes for sameiene som helhet, særlig i lys av at det i 2026 og fremover er ventet økte kostnader til drift og vedlikehold. En sammenslåing vil etter vårt syn ikke innebære en urimelig belastning for den enkelte seksjonseier, og vil være et tiltak som styrker fellesskapets samlede økonomi og legger grunnlag for en mer bærekraftig utvikling i årene fremover.

7. Budsjett

I henhold til avtalen mellom OBOS og sameiene, er det utarbeidet et budsjett i **vedlegg 4**, som viser et antatt estimert kostnadsnivå for driftskostnadene til det sammenslåtte sameiet, dersom sammenslåingen hadde funnet sted allerede fra 01.01.2026. Budsjettet er utformet med sikte på å illustrere hvordan stordriftsfordeler kan materialisere seg allerede fra det første ordinære driftsåret.

Det er viktig å understreke at dette budsjettet ikke tar hensyn til de kommende stordriftsfordelene som kan komme i forbindelse med reforhandlinger av andre avtaler som i dag påvirker driftskostnadene for eierseksjonssameiene. Den tar kun hensyn til allerede kjente reduserte kostnader basert på kostnadsestimater for 2026.

Det er flere forbehold som bør tas med i betraktningen ved vurdering av dette budsjettet:

- Budsjettet er basert på antakelser og estimater, og faktiske kostnader kan avvike.
- Visse kostnader kan være vanskelige å forutsi nøyaktig, og det kan oppstå uforutsette utgifter som ikke er inkludert i budsjettet.
- Stordriftsfordeler og eventuelle besparelser som følge av sammenslåingen kan variere avhengig av ulike faktorer.
- Endringer i markedsvilkår, reguleringer eller andre eksterne faktorer kan påvirke budsjettet og resultatene i betydelig grad.

Det anbefales derfor at dette budsjettet betraktes som et veiledende verktøy, og at det utføres jevnlige revisjoner/oppdateringer i lys av faktiske resultater og endrede forhold.

Beregningene i vedlagte budsjett viser likevel at med de forventede stordriftsfordelene og kostnadsbesparelsene ved sammenslåing av boligsameiene, kan det forventes en samlet kostnadsbesparelse på i overkant av **kroner 600.000,-**, hvilket vil være utelukkende positivt for

kommende vedlikeholdskostnader for sameiet. Kommende prosjekter og investering vil også gi lavere kostnader, men er derimot ikke synlig av fremlagte budsjett. Se for øvrig kommentarer til budsjett i vedlegg 4.

8. Finstad Park Garasjesameie

Finstad Park Garasjesameie er organisert som et realsameie og omfattes således i henhold til sameigeloven 18. juni 1965, med egne vedtekter vedtatt på stiftelsesmøte 30.05.2017 og senere endret på ordinære årsmøter. Garasjesameiet utgjør en egen matrikulert eiendom (gnr. 137 bnr. 769), hvor boligsameiene og enkelte seksjonseiere i de respektive sameiene har ideelle andeler.

8.1 – Rettslig grunnlag og vedtektsbestemmelser

Vedtektene (§ 3) fastslår uttrykkelig at sameierne *ikke kan kreve oppløsning eller bruksdeling etter sameigelova*. Dette innebærer at en oppløsning kun kan skje dersom samtlige sameiere samtykker, og vedtektene endres i tråd med dette. Videre følger det av vedtektenes § 8 at salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet. Terskelen for å gjennomføre en oppløsning er dermed svært høy.

8.2 – Bruksretter og tilknytning til boligsameiene

Hver seksjon i boligsameiene har etter vedtektene (§ 4) eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass og én bod i garasjeanlegget. Disse bruksrettene er sterkt knyttet til de enkelte eierseksjonene, og følger seksjonen ved overdragelse. I tillegg eksisterer tilleggsparerings- og bodandeler, som kun kan overdras til seksjonseiere i boligsameiene. En oppløsning av garasjesameiet forutsetter at disse rettighetene videreføres eller omorganiseres, hvilket typisk vil kreve reseksjonering eller opprettelse av nye tinglyste rettigheter. Dette er både juridisk og praktisk utfordrende.

8.3 – Skattemessige og avgiftsmessige forhold

Dersom garasjeeiendommen med tilhørende rettigheter skal overføres fra garasjesameiet til boligsameiene (eller direkte til seksjonseierne), kan dette anses som en reell overdragelse av fast eiendom. Det kan utløse dokumentavgift (2,5 % av markedsverdien) og eventuelt skattemessige konsekvenser for sameierne i form av gevinstbeskatning. Disse forholdene må avklares med skattejuridisk rådgivning før man går videre.

8.4 – Organisatoriske utfordringer

Garasjesameiet har i dag egne styringsorganer (årsmøte og styre), egne vedtekter og ansvar for drift, vedlikehold, forsikring og forretningsførsel. En oppløsning innebærer at alle disse oppgavene må overføres til et nytt organ – noe som naturligvis blir det sammenslåtte boligsameiet. Dette krever vedtektsendringer, nye avtaler og en omlegging av forvaltningsstrukturen/styredriften.

8.5 – Begrensninger og særregler

Vedtektene inneholder særskilte regler knyttet til blant annet fordeling av plasser, forkjøps-/innløsningsrett og utleie. Disse reguleringene vil falle bort eller måtte videreføres i ny form gjennom vedtektene i sammenslått sameie dersom garasjesameiet oppløses. Uten en slik videreføring risikerer man tvister mellom seksjonseiere og boligsameiet.

8.6 - Konklusjon

En oppløsning av garasjesameiet er juridisk og praktisk krevende. Det vil kreve enstemmighet, reseksjonering, avklaringer av bruksretter, samt vurdering av skattemessige konsekvenser og dokumentavgift. Vi anbefaler derfor at en eventuell oppløsning først vurderes etter at boligsameiene er slått sammen. Et mer hensiktsmessig alternativ kan være å forenkle dagens organisering, ved å vedtektsfeste samme styresammensetning som i boligsameiet, slik at forvaltningen blir mer effektiv og oversiktlig.

VEDTEKTER

for

Finstad Park Boligsameie, org. nr. 913 691 776

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte.....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 tinglysning 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 seksjoneringsøknaden. 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

Etablerte rene boligsameier

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 reseksjonering 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 sameige 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 brannslukkingsapparat
- 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 fordelingskap, ledninger og sikringskap 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 hæververk.

(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 avtrekkshtetten 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, pantesikkerhet 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 avtrekkshetten 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdsloven 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 fratred 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 fratred.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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 tjuе 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:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- 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 stede 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.

Etablerte rene boligsameier

(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 besluttes, 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 seksjonseierens 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 besluttes 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.

Seksjonsnummer	Formål 4)	Brøk(Teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Seksjonsnummer	Formål 4)	Brøk(Teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Seksjonsnummer	Formål 4)	Brøk(Teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Seksjonsnummer	Formål 4)	Brøk(Teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	188		76	B	52		151	B	52		226	B	79	
2	B	59	B	77	B	109		152	B	91		227	B	133	
3	B	59	B	78	B	132		153	B	91		228	B	91	
4	B	65	B	79	B	58		154	B	52		229	B	91	
5	B	79		80	B	52		155	B	66		230	B	133	
6	B	52		81	B	109		156	B	79		231	B	79	
7	B	91		82	B	132		157	B	52		232	B	52	
8	B	91		83	B	58		158	B	91		233	B	38	
9	B	52		84	B	52		159	B	91		234	B	69	
10	B	79	B	85	B	109		160	B	52		235	B	69	
11	B	79		86	B	132		161	B	79		236	B	38	
12	B	52		87	B	58		162	B	79		237	B	52	
13	B	91		88	B	52		163	B	52		238	B	79	
14	B	91		89	B	109		164	B	91		239	B	79	
15	B	52		90	B	132		165	B	91		240	B	52	
16	B	79		91	B	58		166	B	52		241	B	38	
17	B	133		92	B	52		167	B	79		242	B	77	
18	B	91		93	B	109		168	B	79		243	B	77	
19	B	91		94	B	65		169	B	52		244	B	38	
20	B	52		95	B	52		170	B	91		245	B	52	
21	B	79		96	B	91		171	B	91		246	B	79	
22	B	133		97	B	79		172	B	52		247	B	79	
23	B	91		98	B	52		173	B	79		248	B	52	
24	B	91		99	B	79		174	B	133		249	B	38	
25	B	133		100	B	79		175	B	91		250	B	77	
26	B	60		101	B	52		176	B	91		251	B	77	
27	B	67		102	B	91		177	B	133		252	B	38	
28	B	58		103	B	79		178	B	104		253	B	52	
29	B	90		104	B	52		179	B	58		254	B	79	
30	B	73		105	B	91		180	B	52		255	B	79	
31	B	67		106	B	79		181	B	91		256	B	52	
32	B	58		107	B	52		182	B	114		257	B	38	
33	B	90		108	B	91		183	B	58		258	B	77	
34	B	73		109	B	79		184	B	52		259	B	122	
35	B	67		110	B	52		185	B	91		260	B	133	
36	B	58		111	B	91		186	B	114		261	B	79	
37	B	90		112	B	79		187	B	58		262	B	52	
38	B	73		113	B	52		188	B	52		263	B	123	
39	B	67		114	B	91		189	B	91		264	B	122	
40	B	58		115	B	79		190	B	114		265	B	133	
41	B	90		116	B	52		191	B	58					
42	B	73		117	B	91		192	B	52					
43	B	67		118	B	133		193	B	91					
44	B	58		119	B	91		194	B	114					
45	B	90		120	B	134		195	B	58					
46	B	65		121	B	91		196	B	52					
47	B	52		122	B	65		197	B	91					
48	B	91		123	B	52		198	B	66					
49	B	91		124	B	91		199	B	61					
50	B	52		125	B	91		200	B	81					
51	B	65		126	B	52		201	B	81					
52	B	79		127	B	65		202	B	61					
53	B	52		128	B	79		203	B	67					
54	B	91		129	B	52		204	B	79					
55	B	91		130	B	91		205	B	61					
56	B	52		131	B	91		206	B	81					
57	B	79		132	B	52		207	B	81					
58	B	79		133	B	79		208	B	61					
59	B	52		134	B	79		209	B	79					
60	B	91		135	B	52		210	B	79					
61	B	91		136	B	91		211	B	61					
62	B	52		137	B	91		212	B	81					
63	B	79		138	B	52		213	B	81					
64	B	79		139	B	79		214	B	61					
65	B	52		140	B	79		215	B	79					
66	B	91		141	B	52		216	B	79					
67	B	91		142	B	91		217	B	52					
68	B	52		143	B	91		218	B	91					
69	B	79		144	B	52		219	B	81					
70	B	133		145	B	79		220	B	61					
71	B	91		146	B	133		221	B	79					
72	B	91		147	B	91		222	B	133					
73	B	133		148	B	91		223	B	91					
74	B	120		149	B	133		224	B	81					
75	B	58		150	B	66		225	B	61					
SUM TELLERE		20784	NEVNER	20784											

	FP1	FP2	FP3	Sum alle sameier	Finstad Park (fusj.)	Besparelser
DRIFTSINNTEKTER						
Innkrevde felleskostnader	2 768 454,00	4 171 652,00	3 165 468,32	10 105 574,32	10 105 574,32	
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	- 36 700,00	- 45 000,00	- 42 300,00	- 124 000,00	- 84 600,00	- 39 400,00
STYREHONORAR	- 260 000,00	- 310 000,00	- 300 000,00	- 870 000,00	- 600 000,00	- 270 000,00
REVISJONSHONORAR	- 12 000,00	- 12 600,00	- 12 600,00	- 37 200,00	- 20 000,00	- 17 200,00
FORRETNINGSFØRERHONORAR	- 149 000,00	- 190 000,00	- 168 000,00	- 507 000,00	- 331 250,00	- 175 750,00
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 12 000,00	- 30 000,00	- 30 000,00	- 72 000,00	- 30 000,00	- 42 000,00
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 339 000,00	- 650 000,00	- 383 000,00	- 1 372 000,00	- 1 372 000,00	-
FORSIKRINGER*	- 278 000,00	- 391 000,00	- 272 000,00	- 941 000,00	- 880 000,00	- 61 000,00
KOMMUNALE AVGIFTER	-	-	-	-	-	-
KOSTNADER SAMEIE**	- 705 000,00	- 1 061 000,00	- 865 620,00	- 2 631 620,00	- 2 631 620,00	-
ENERGI / FYRING	- 223 000,00	- 335 000,00	- 373 500,00	- 931 500,00	- 931 500,00	-
TV-ANLEGG/BREDBÅND***	- 382 896,00	- 553 072,00	- 467 984,00	- 1 403 952,00	- 1 403 952,00	-
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 268 000,00	- 384 000,00	- 297 500,00	- 949 500,00	- 949 500,00	-
SUM DRIFTSKOSTNADER	- 2 665 596,00	- 3 961 672,00	- 3 212 504,00	- 9 839 772,00	- 9 234 422,00	- 605 350,00
BUDSJETTERT RESULTAT	102 858,00	209 980,00	- 47 035,68	265 802,32	871 152,32	- 605 350,00

***Forsikringer** vil sameiet som sammenslått enhet spare et mindre beløp på. Dette som følge av arealet som skal forsikres er det samme. Ved en sammenslåing er det derimot kun én juridisk enhet, noe som erfaringvis vil gi noe besparelser, selv om dette ikke er særlig utslagsgivende sett i lys av total besparelse. Det sameiet hovedsaklig sparer på er at tilleggsdekninger i et type boligprodukt for forsikring (ansvarsdekning, styreansvar, kriminalitetsforsikring, dugnadsforsikring, skadedyrsforsikring, advokatforsikring) er innsparinger på.

****Kostnader sameier** er midlene som går til driften av dagens garasjesameie og driftssameie. Bakgrunnen for at dette er tilsvarende som før en sammenslåing, er at kostnadene fremdeles vil være nødvendige for videre drift, uavhengig av om de er inn under garasjesameie eller det nye sammenslåtte sameie. Når driftssameiet foreslås innlemmet i det nye sameiet, vil kostnader som i dag føres under "Kostnader sameie" i stedet bli fordelt direkte på de relevante kostnadspostene i sameiet.

*****TV-anlegg/Bredbånd** kan få betydelige reduksjoner basert på en eventuell endring i tjenestetilbudet. Den er satt til kr 0 i besparelse p.t. men styret anbefales en reforhandling av avtalen på bakgrunn av erfaringsbaserte besparelser fra tidligere sammenslåinger.

Total besparelse for sammenslått sameie, vil bli på i overkant av **kr 600 000** basert på budsjett-tallene over. Dette er et budsjett basert på foreliggende estimer, herunder bl.a. forsikringspremie og forretningsførerhonorar. Med tiden anses det som overveiende sannsynlig at sameie kan få stordriftsfordeler utenom disse, som vil kunne holde kostnadsnivåene på en lavere nivå enn dersom sameiene opprererte som fem ulike sameier. Dette vil på sikt også være utslagsgivende for nødvendige økninger/justeringer i felleskostnadene.

VEDTEKTER
FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 1
Organisasjonsnummer 913691776
Adresse Midtskogen 5a, 5b, 6, 8a, og 8b
Vedtatt i årsmøte den 9. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Finstad Park Boligsameie 1 (FP1), og har gårdsnummer 137 og bruksnummer 768 i Ski kommune. Sameiet består av 3 parseller, med påstående bygninger. Sameiet består av 72 boligseksjoner og en grendehusseksjon (i bygg A).

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte boder.

Eventuelle balkonger/terrasser/private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, eventuelt uteareal på eiendommen som ikke utgjør tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene sameiernes felles behov.

Deler av uteområdet på boligområdet Finstad Park (herunder lekeplasser og gangveier) eies sammen av de eierseksjonssameier som etableres på området Finstad Park med hver sin ideelle andel. Felles utearealer betegnes samlet som Finstad Park Felles. Disse arealene forvaltes av Finstad Park Driftssameie. Finstad Park Boligsameie 1 plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene i Finstad Park Driftssameie.

Grendehusseksjonen ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier på området Finstad Park. Finstad Park er en fellesbenevnelse for boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3. Herunder har sameiene en eierandel i grendehusseksjonen. Grendehusseksjonen forvaltes av Driftssameiet.

Kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner er fradelt som en separat eiendom. Det er etablert et eget sameie for garasjelegget, Finstad Park Garasjesameie. Garasjelegget ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier innenfor området Finstad Park, og de seksjonseierne i nevnte eierseksjonssameier som har ervervet rett til parkeringsplass i garasjelegget.

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 enhver tid er seksjonseiere.

Tilleggsparkeringsplass kan ved salg av boligseksjon enten følge denne eller selges til annen sameier i Finstad Park 1, 2 eller 3. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park 1, 2 eller 3.

Gjesteparkeringsplassene på boligområdet Finstad Park ligger på Finstad Park Felles og er til benyttelse for beboernes gjester. Vedlikehold av gjesteparkeringsplasser og felles veier ivaretas av Finstad Park Driftssameie

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Juridiske personer som nevnt i eierseksjonslovens §24, 4.ledd, kan maksimalt eie 10% av samtlige boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Dette gjelder ikke for korttidsutleie av grendehuset, for eksempel til selskaperligheter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Endring av formål for et delareal av fellesarealene som avviker fra Skanskas salgsprospekter, skal behandles av årsmøtet og vedtas med 2/3 flertall.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel manglende kapasitet eller at ladepunktutstyret strider mot tekniske krav og regler. For øvrig vises til Finstad Park Garasjesameie.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Nærmere retningslinjer om tildelingskriterier er regulert i vedtektene til Garasjesameiet.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. pkt. § 11 i vedtektene
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) sameiets andel av Finstad Park Garasjesameies felleskostnader
- e) sameiets andel av Finstad Park Driftssameies kostnader
- f) sameiets andel av grendehusseksjonens kostnader
- g) kostnader til vaktmestertjenester
- h) strøm og vann for fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV og internett fordeles med lik del på hver seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes annen fordeling av kostnadene enn den som følger av første ledd.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et å-konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede å-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å-konto beløp for neste periode.

Til dekning av hver boenhets forbruk av fjernvarme, varmt- og kaldtvann, beregner styret et å-konto-beløp som innkreves sammen med øvrige felleskostnader. Det reelle forbruk i henhold til måleravlesninger, avregnes årlig mot det innbetalte beløp. For lavt innbetalt beløp innkreves, og for høyt innbetalt beløp tilbakebetales.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første, andre eller sjette ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Pkt. 3 sjette ledd vedtektene.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med lastbryter
- i) vindusglass og innvendige rammer samt dører mot balkong og trappeoppgang.
- j) tredekke på balkonger og terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Pkt. 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. For øvrig henvises til Finstad Parks Driftssameies formål.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Erstatningsbeløpets størrelse fastsettes av felles oppnevnt takstperson.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal

begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Ingen seksjonseier kan representere mer enn sin egen seksjon og 2 fullmakter.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 det aktuelle sameiet
- 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, beslutes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret utpeker seg imellom to styremedlemmer til å representere sameiet i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier. Vedkommende medlemmer skal delta og stemme på Drifts- og Garasjesameiets årsmøter, og for øvrig representere sameiets interesser i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen for saker som kan komme i strid med andre sameieres rett til personvern.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder Finstad Park Drifts- og Garasjesameie, samt Grendehuset. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrerte revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter og er vedtatt av årsmøtet den 9. april 2019.

Historikk:

Vedtakk om seksjonering av eiendommene i Finstad Park Boligsameie 1 ble tinglyst 20. januar 2014. Første innflytting fant sted 22. april 2014.

**VEDTEKTER
FOR FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2
Orgnr 915413722**

Adresse Midtskogen 3a, 3b, 4, 7a, 7b, 9a og 9b

Vedtatt på årsmøte
den 10. april 2019,
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 09.04.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Finstad Park Boligsameie 2 (FP2), og har gårdsnummer 137 og bruksnummer 779 i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 4 parseller, med påstående bygninger. Sameiet består av 104 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte boder.

Eventuelle balkonger/terrasser/private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, eventuelt uteareal på eiendommen som ikke utgjør tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene sameiernes felles behov.

Deler av uteområdet på boligområdet Finstad Park (herunder lekeplasser og gangveier) eies sammen av de eierseksjonssameier som etableres på området Finstad Park med hver sin ideelle andel. Felles utearealer betegnes samlet som Finstad Park Felles. Disse arealene forvaltes av Finstad Park Driftssameie. Finstad Park Boligsameie 1 plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene i Finstad Park Driftssameie.

Grendehusseksjonen ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier på området Finstad Park. Finstad Park er en fellesbenevnelse for boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3. Herunder har sameiene en eierandel i grendehusseksjonen. Grendehusseksjonen forvaltes av Driftssameiet.

Kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner er fradelt som en separat eiendom. Det er etablert et eget sameie for garasjeanlegget, Finstad Park Garasjesameie. Garasjeanlegget ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier innenfor området Finstad Park, og de seksjonseierne i nevnte eierseksjonssameier som har ervervet rett til parkeringsplass i garasjeanlegget.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 104 garasjeandeler. Disse vil automatisk følge leiligheten ved salg. Sameiet vil holde liste over de som til enhver tid er seksjonseiere. Tilleggs parkeringsplass kan ved salg av boligseksjon enten følge denne eller selges til annen sameier i Finstad Park 1, 2 eller 3. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park 1, 2 eller 3.

Gjesteparkeringsplassene på boligområdet Finstad Park ligger på Finstad Park Felles og er til benyttelse for beboernes gjester. Vedlikehold av gjesteparkeringsplasser og felles veier ivaretas av Finstad Park Driftssameie

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eier seksjonssameie. Juridiske personer som nevnt i eierseksjonslovens §24, 4.ledd, kan maksimalt eie 10% av samtlige boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Dette gjelder ikke for korttidsutleie av grendehuset, for eksempel til selskapeligheter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Endring av formål for et delareal av fellesarealene som avviker fra Skanskas salgsprospekter, skal behandles av årsmøtet og vedtas med 2/3 flertall.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel manglende kapasitet eller at ladepunktutstyret strider mot tekniske krav og regler. For øvrig vises til Finstad Park Garasjesameie.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Nærmere retningslinjer om tildelingskriterier er regulert i vedtektene til Garasjesameiet.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. pkt. § 11 i vedtektene
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) sameiets andel av Finstad Park Garasjesameies felleskostnader
- e) sameiets andel av Finstad Park Driftssameies kostnader
- f) sameiets andel av grendehusseksjonens kostnader
- g) kostnader til vaktmestertjenester
- h) strøm og vann for fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV og internett fordeles med lik del på hver seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes annen fordeling av kostnadene enn den som følger av første ledd.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Til dekning av hver boenhets forbruk av fjernvarme, varmt- og kaldtvann, beregner styret et á-konto-beløp som innkreves sammen med øvrige felleskostnader. Det reelle forbruk i henhold til måleravlesninger, avregnes årlig mot det innbetalte beløp. For lavt innbetalt beløp innkreves, og for høyt innbetalt beløp tilbakebetales.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første, andre eller sjette ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Pkt. 3 sjette ledd vedtektene.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med lastbryter
- i) vindusglass og innvendige rammer samt dører mot balkong og trappeoppgang.
- j) tre-dekke på balkonger og terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller

ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Pkt. 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. For øvrig henvises til Finstad Parks Driftssameies formål.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Erstatningsbeløpets størrelse fastsettes av felles oppnevnt takstperson.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 og andre mislighold krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Ingen seksjonseier kan representere mer enn sin egen seksjon og 2 fullmakter.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 det aktuelle sameiet
- 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 eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret utpeker seg imellom to styremedlemmer til å representere sameiet i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier. Vedkommende medlemmer skal delta og stemme på Drifts- og Garasjesameiets årsmøter, og for øvrig representere sameiets interesser i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen for saker som kan komme i strid med andre sameieres rett til personvern.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder Finstad Park Drifts- og Garasjesameie, samt Grendehuset. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrerte revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter og er vedtatt av årsmøtet den 9. april 2019.

Historikk:

Vedtatt om seksjonering av eiendommene i Finstad Park Boligsameie 2 ble tinglyst i 2015. Første innflytting fant sted 30/1-15.

**VEDTEKTER
FOR
FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE**
Organisasjonsnummer 918307788
Adresse Midtskogen 1A, 1B, 2, 11A, 11B
Vedtatt i årsmøte den 23. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret på ordinært årsmøte 20.04.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiet) navn er Finstad Park 3 Boligsameie (FP3), og har gårdsnummer 137 og bruksnummer 782 i Ski kommune. Sameiet består av 3 parseller, med påstående bygninger. Sameiet består av 88 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte boder.

Eventuelle balkonger/terrasser/private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, eventuelt uteareal på eiendommen som ikke utgjør tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner skal tjene sameiernes felles behov.

Deler av uteområdet på boligområdet Finstad Park (herunder lekeplasser og gangveier) eies sammen av de eierseksjonssameier som etableres på området Finstad Park med hver sin ideelle andel. Felles utearealer betegnes samlet som Finstad Park Felles. Disse arealene forvaltes av Finstad Park Driftssameie. Finstad Park 3 Boligsameie plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene i Finstad Park Driftssameie.

Grendehusseksjonen ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier på området Finstad Park. Finstad Park er en fellesbenevnelse for boligsameiene Finstad Park 1, 2 og 3. Herunder har sameiene en eierandel i grendehusseksjonen. Grendehusseksjonen forvaltes av Driftssameiet.

Kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner er fradelt som en separat eiendom. Det er etablert et eget sameie for garasjelegget, Finstad Park Garasjesameie. Garasjelegget ligger i sameie mellom samtlige eierseksjonssameier innenfor området Finstad Park, og de seksjonseierne i nevnte eierseksjonssameier som har ervervet rett til parkeringsplass i garasjelegget.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass i garasjesameiet. Sameiet står som eier av de 88 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 1, 2 eller 3. Parkeringsplass kan ikke selges eller leies ut til andre enn sameiere eller leietakere i Finstad Park 1, 2 eller 3.

Gjesteparkeringsplassene på boligområdet Finstad Park ligger på Finstad Park Felles og er til benyttelse for beboernes gjester. Vedlikehold av gjesteparkeringsplasser og felles veier ivaretas av Finstad Park Driftssameie

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Juridiske personer som nevnt i eierseksjonslovens §24, 4.ledd, kan maksimalt eie 10% av samtlige boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Dette gjelder ikke for korttidsutleie av grendehuset, for eksempel til selskapeligheter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta å endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Endring av formål for et delareal av fellesarealene som avviker fra Skanskas salgsprospekter, skal behandles av årsmøtet og vedtas med 2/3 flertall.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, som for eksempel manglende kapasitet eller at ladepunktutstyret strider mot tekniske krav og regler. For øvrig vises til Finstad Park Garasjesameie.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Nærmere retningslinjer om tildelingskriterier er regulert i vedtektene til Garasjesameiet.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. pkt. § 11 i vedtektene
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) sameiets andel av Finstad Park Garasjesameies felleskostnader
- e) sameiets andel av Finstad Park Driftssameies kostnader
- f) sameiets andel av grendehusseksjonens kostnader
- g) kostnader til vaktmestertjenester
- h) strøm og vann for fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV og internett fordeles med lik del på hver seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes annen fordeling av kostnadene enn den som følger av første ledd.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Til dekning av hver boenhets forbruk av fjernvarme, varmt- og kaldtvann, beregner styret et á-konto-beløp som innkreves sammen med øvrige felleskostnader. Det reelle forbruk i henhold til måleravlesninger, avregnes årlig mot det innbetalte beløp. For lavt innbetalt beløp innkreves, og for høyt innbetalt beløp tilbakebetales.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første, andre eller sjette ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Pkt. 3 sjette ledd vedtektene.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med lastbryter
- i) vindusglass og innvendige rammer samt dører mot balkong og trappeoppgang.
- j) tredekke på balkonger og terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Pkt. 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. For øvrig henvises til Finstad Parks Driftssameies formål.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes pkt. 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Erstatningsbeløpets størrelse fastsettes av felles oppnevnt takstperson.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5.4 og pkt. 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5.4 eller pkt. 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt. 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Ingen seksjonseier kan representere mer enn sin egen seksjon og 2 fullmakter.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 det aktuelle sameiet

- 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. I tillegg velges 2-4 fire styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten er tilstede.

8.2. **Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret utpeker seg imellom to styremedlemmer til å representere sameiet i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier. Vedkommende medlemmer skal delta og stemme på Drifts- og Garasjesameiets årsmøter, og for øvrig representere sameiets interesser i Finstad Park Drifts- og Garasjesameier.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. **Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen for saker som kan komme i strid med andre sameieres rett til personvern.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder Finstad Park Drifts- og Garasjesameie, samt Grendehuset. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrerte revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

for

FINSTAD PARK DRIFTSSAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 30.05.2017

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Finstad Park Driftssameie, heretter «Driftssameie».

Eiendommen, gnr 137 bnr 595 (heretter "Finstad Park Felles"), består av fellesareal, og ligger i realsameie mellom samtlige boligsameier innenfor området Finstad Park. Kart som viser Finstad Park Felles er inntatt som vedlegg 1.

Finstad Park Felles består blant annet av gangveier, gjesteparkeringsplasser, lekeplasser, avfallsstasjoner, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og andre fellesfunksjoner for Finstad Park.

Næringsseksjon, gnr 137 bnr 768 seksjon 1, i Finstad Park Boligsameie 1 (heretter "Grendehusseksjonen") ligger i sameie mellom samtlige boligsameier innenfor området Finstad Park.

Driftssameiets Medlemmer består av eierne av Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen. Samtlige boligsameier på området Finstad Park er således pliktige Medlemmer av nærværende Driftssameie, heretter i fellesskap benevnt "Medlemmene".

Den enkelte seksjonseier i boligsameiene er således representert i Driftssameiet gjennom styret i det aktuelle boligsameie.

Formålet med Driftssameie er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen, til beste for Medlemmene (herunder seksjonseierne i boligsameiene), samt å regulere Sameiernes rettigheter og plikter. Videre vil Driftssameie være et felles organ for å ivareta Medlemmenes felles interesser.

§ 2

Fysisk bruk mv.

Det enkelte Medlem, og således seksjonseierne/beboerne i det enkelte boligsameie, som er medlem i Driftssameiet, har rett til å benytte Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen må ikke brukes slik at andre Medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Alle seksjonseiere/beboere på området Finstad Park kan benytte alle lekeplasser og sykkelplasser, uavhengig av den nærmere plassering innenfor Finstad Park Felles. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt besøkende til Finstad Park. Styret kan iverksette tiltak for å sikre dette.

Det må ikke henstilles gjenstander på oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, disse skal til enhver til holdes tilgjengelige for utrykningskjøretøy.

§ 3

Rettslig rådighet

Det enkelte Medlem kan ikke selge, leie ut, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel i Finstad Park Felles og/eller Grendehusseksjonen.

Oppløsning av realsameiene Finstad Park Felles og/eller Grendehusseksjonen krever tilslutning fra samtlige av Driftssameiets Medlemmer.

§ 4

Årsmøtet

Den øverste myndighet i Driftssameiet utøves av årsmøtet.

Alle Medlemmer, representert ved ett eller flere styrerepresentanter i det enkelte Medlems styre, har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Et Medlems styrerepresentant har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styrerepresentanter, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle Medlemmenes styrer om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter sameieloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Det enkelte Medlem er selv ansvarlig for å viderebringe informasjon gitt i årsmøteinnkallingen til sine seksjonseiere/beboere.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære sameiermøtene i Finstad Park Boligsameie 1 til 3.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, evt. regnskapsoversikt
3. Godkjenning av styre- og vararepresentanter utpekt av boligsameienes styrer (Se § 7 Styret).
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram for Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle Medlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett eller flere Medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 4.

§ 6 Årsmøtets vedtak

Hvert Medlem stemmer i henhold til eierbrøk. (Se vedlegg 2.) Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer. Alle Medlemmer skal være representert på årsmøte.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameige, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) omgjøring av Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen, herunder bruksendring, oppføring av bebyggelse, endret bruksfordeling eller endring av grensene for Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen
- c) rettslige disposisjoner over Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med Medlemmenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Medlemmene på mer enn ti prosent av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Medlemmene det gjelder:

- a) at enkelte Medlemmer skal ha plikt til å holde deler av Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over Medlemmenes underliggende sameieandel i Finstad Park Felles eller Grendehusseksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 11

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 7 Styret

Driftssameiet skal ha et styre på 6 styrerepresentanter og 3 vararepresentanter.

Styrene i Finstad Park Boligsameie 1, 2 og 3 (Medlemmene) utpeker hver 2 styrerepresentanter og 1 vararepresentant.

Vararepresentantene deltar når styrerepresentanten(e) for det respektive boligsameie ikke kan møte.

Styrerepresentantene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av Medlemmenes styrer. Vararepresentantene utpekes for ett år.

Styret skal ha en styreleder og nestleder som velges av Driftssameiets styre etter en fastlagt turnusordning mellom Medlemmene. Dette bør koordineres med tilsvarende valg i Finstad Park Garasjesameie. Se **vedlegg 3**.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen, og ellers sørge for forvaltningen av Driftssameiets og realsameienes felles anleggenger i samsvar med lov om sameiege, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst en av styrerepresentantene fra hvert av boligsameiene Finstad Park Boligsameie 1 til 3 (Medlemmene) er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrerepresentantene.

En styrerepresentant kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som representanten selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal utarbeide egen arbeidsinstruks.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 8

Styrets adgang til å forplikte Driftssameie

Styret representerer Medlemmene.

I saker som gjelder Medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir Medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Medlemmene på samme måte som i styre

§ 9

Ordensregler

Styret fastsetter ordensreglementet for Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen.

Et styremedlem kan forlange at endringsforslag skal fremlegges for Medlemmenes styrer til uttalelse før endelig vedtak treffes.

§ 10 Vedlikehold

Styret er ansvarlig for at Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å innkreve tilstrekkelig betaling av felleskostnader til å holde Finstad Park Felles forsvarlig ved like, jf. § 12.

§ 11 Felleskostnader

Kostnader som knytter seg til Finstad Park Felles og Grendehusseksjonen er felleskostnader. Disse skal fordeles med en forholdsmessig andel på hver av Medlemmene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for det enkelte Medlem eller etter forbruk. Det enkelte Medlems forholdsmessige andel beregnes på grunnlag av antall kvadratmeter BRA i det aktuelle boligsameie. (Se vedlegg 2.) Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av Finstad Park Felles
- c) Grendehusseksjonens andel av felleskostnadene i Finstad Park Boligsameie 1
- d) Kostnader til drift og vedlikehold av Grendehusseksjonen

Dersom et Medlem, (herunder seksjonseiere/beboere) driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Driftssameie særlig høye kostnader, kan vedkommende Medlem pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 12 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Driftssameie slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot det enkelte Medlem for Driftssameiets forpliktelser.

Det enkelte Medlem skal hver måned, eventuelt annen termin som styret fastsetter, innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra Medlemmenes side.

§ 13 Forsikring

Realsameiene skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 14 Lov om sameige

Driftssameiets virksomhet skal skje innenfor de rammer som sameierloven oppstiller. Dette da de underliggende realsameiene som Driftssameie drifter, reguleres av sameierloven.

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder således bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

§ 15

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Driftssameie og dennes Medlemmer overtar retten til bruk samt plikten til å besørge samt bekoste drift og vedlikehold av Finstad Park Felles etter hvert som arealene innenfor Finstad Park Felles ferdigstilles. Driftssameie overtar Finstad Park Felles på vegne av sine Medlemmer og fremtidige Medlemmer.

Videre opptas boligsameiene i området Finstad Park som Medlem i Driftssameie så snart første seksjonseier i det aktuelle boligsameie har overtatt sin bolig. Opptak av nye Medlemmer skjer uavhengig av tidspunktet for overskjøting av hele/deler av Finstad Park Felles.

Skanska Bolig AS står fritt til å utsette overskjøtingen inntil Finstad Park Felles er ferdigstillet i sin helhet. Driftssameiets rett til de deler av Finstad Park Felles som Driftssameie til enhver tid har overtatt driftsansvaret for, skal tinglyses som en bruksrett i [den aktuelle grunneiendom i] Finstad Park Felles frem til overskjøting til Driftssameiets Medlemmer er gjennomført.

Frem til siste enhet i siste byggetrinn innenfor området Finstad Park er overlevert, og driften av Finstad Park Felles i sin helhet er overtatt av Driftssameie, har Skanska Bolig AS rett til å benytte også opparbeidede og overleverte deler av Finstad Park Felles i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av prosjektet. Eventuelle skader som følge av Skanska Bolig AS' bruk er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre.

Frem til Finstad Park Felles i sin helhet er overtatt av Driftssameie og overskjøtet til Driftssameiets Medlemmer, har Skanska Bolig AS rett til å delta i Driftssameiets årsmøte, samt å utpeke ett av Driftssameiets Medlemmer.

Dersom Skanska Bolig AS overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i Skanska Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Skanska Bolig AS ferdigstiller Finstad Park Felles suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv.

Skanska Bolig AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede seksjonseiers/beboers disposisjon. Skanska Bolig AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Driftssameiets disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Skanska Bolig AS disponerer eksklusivt, skal Skanska Bolig AS alene dekke. Skanska Bolig AS kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Finstad Park Felles, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste enhet i prosjektets siste byggetrinn er overlevert, og Finstad Park Felles i sin helhet er overlevert.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

Styreleder velges særskilt på årsmøtet.

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

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

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 1

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:

137 768

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

Det er registrert 5 eierskifter i sameiet i 2024.

1 seksjon i Midtskogen 6.

1 seksjon i Midtskogen 8 B.

2 seksjoner i Midtskogen 5 A

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Finstad Park Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Miljø - bærekraft

Energimessige tiltak.

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

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

Styret er bevisst på å gjennomføre energibesparende tiltak.

Energimerking

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

Avfallshåndtering.

Avfallet fra beboerne blir sortert og behandlet etter offentlige regler

Eiendomsforhold, organisering og samarbeid i Finstad Park

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre fellessaker som har vært behandlet:

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

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

STYRETS ARBEID. ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

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

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

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

Vedtaket gikk ut på at fusjonsplanene skulle stilles i bero.

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

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

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

Plager med innbrudd og tjuveri, bråk og hærverk

Ingen slike hendelser er registret i 2024.

Rens av ventilasjonskanaler

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

Befaring av tak/takbelegg, tilstandsrapport, reparasjon.

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

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

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

Røykluker i Midtskogen 5A, 6 og 8A.

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

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

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

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

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

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Tidlig i 2024 oppsto det uforutsette problemer med et ventilasjonsanlegg.

Forhold ble utbedret så raskt som mulig.

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

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

Vedlikehold av heisanlegg.

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

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

Belysningen i fellesarealer (oppgangene).

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

Vedlikeholdsplanen.

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

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

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

Fasadearbeidene.

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

Punker fra utbedringsarbeidet og møtet:

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

Etterkontroll – befarings.

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

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

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

Ekstern ekspertise vil om nødvendig bli engasjert videre.

Forsikringsaker

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

ANNEN INFORMASJON TIL EIERE OG BEBOERE

Styremøter

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

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

HMS (Helse Miljø Sikkerhet)

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

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

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

Utskifting av brannslukkingsapparater.

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

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

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

Informasjon til nye eiere/beboere

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

Informasjon til seksjonseierne

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

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

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

Styre kan også gi beskjeder til beboerne på SMS.

Innbetaling av fellesutgifter

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

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

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

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Retningslinjer for innkalling til styremøter har også blitt vedtatt.

Kontakt med styret

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

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

FDV (Forvaltning–Drift–Vedlikehold)

FDV-dokumentasjon for den enkelte leilighet finnes på internettsiden

<http://boligperm.no>

Avtale om energiservice

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

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

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

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

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

Brannvern

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

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

Forsikring

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

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

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

Vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

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

Renhold utføres en gang per uke i oppgangene.

Kabel-TV

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

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter

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

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen **kr 2.628.616,-**. Dette er noe lavere (**kr 84.154,-**) enn 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 107.361,-** og foreslås ført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

Drift og vedlikehold. Finstad Park Garasjesameie

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

Vårt boligsameie.

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

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

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

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

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

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

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

Som fordels slik: (Nordre Follo kommunes tariffer):

Abonnement vann	kr 2.946,-
Abonnement avløp	kr 4.689,-
Renovasjon felles	kr 3.056,-

(Beløpene er inklusive 25% MVA)

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

Andre driftskostnader

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

Energikostnader

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

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte.

Økningen i felleskostnadene skyldes områdene Finstad Park

Garasjesameiet har det driftsmessige ansvar for.

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

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

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

Bakgrunnen for økningen er nærmere beskrevet i årsrapporten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Nordre Follo, 11.03.2025
Styret i Finstad Park Boligsameie 1

Trond Birger Haugen/s/ Arne Petter Breirem/s/ Andreas Robert Pehrson/s/

Olav Aamoth/s/ Birger Henrik Fossum/s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	18 750
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	18 785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 879
Renter bank	100 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510
SUM FINANSINTEKTER	128 207

NOTE: 12

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

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

KOSTNADER

Techem	50 925
Fjernvarme	588 042
Vann	381 488
SUM KOSTNADER	1 020 455

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

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

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

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

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



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har boligsameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Valgperiode

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller ved å sende mail til finstadpark2@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Finstad Park Boligsameie 2

Sameiet består av 104 seksjoner.

Finstad Park Boligsameie 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915413722, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:

137 779

Styrets arbeid

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

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

Konstituering

Styret konstituerte seg som følger på første styremøte:

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

FP2 har vært representert slik i Garasjesameiets nedsatte arbeidsutvalg:

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

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

Styrets hovedfokus

Styrets hovedfokus har vært å sikre en sunn og bærekraftig økonomi som dekker løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter, og som bidrar til å bygge egenkapital til fremtidig vedlikeholdsbehov. Innbakt er formålet om å opprettholde den bygningsmessige standarden i sameiet, noe som betinger gode service- og vedlikeholdsavtaler med samsvar mellom kvalitet på utført arbeid, hyppighet av vedlikehold og pris.

Kommunikasjon mellom Styret og beboerne

Vibbo er primær kommunikasjonskanal mellom styret og beboere. Leietakere og pårørende/samboere kan også legges til som bruker i Vibbo, slik at de kan både finne og motta informasjon, samt sende melding til styret ved behov. Vibbo kan brukes til å sende melding til styret for å melde fra om feil, stille spørsmål og å finne informasjon ved å gå inn på ulike temasider. Styret har brukt Vibbo til å sende ut informasjon som nyhetsartikler, informasjon på temasider, og styret har her svart på henvendelser fra beboere. Styret opplever at noen beboere er flinke til å melde fra om feil, f.eks feil på lys, dørautomatikk og ventilasjon. Dette setter vi pris på, slik at tiltak kan iverksettes. Vi ber alle beboere om å være årvåkne og melde ifra på Vibbo dersom feil eller uvedkommende personer er oppdaget.

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

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

FDV-web

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

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

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

Vedlikeholdsavtaler

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

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

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

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

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

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget har dessverre sine begrensninger, noe som spesielt merkes når det er kuldegrader og snøvær. En begrensning er at de ikke er dimensjonert for temperaturer under -10 grader, og aggregatene på takene arbeider derfor med redusert effekt ved lavere temperaturer. En annen begrensning er at inntakene på taket tettes ved snøvær, noe som kan medføre at aggregatene stopper opp, noe vi opplever hver vinter. Bivirkninger er stopp av luftsirkulasjonen i leilighetene, og i enkelte leiligheter oppstår det mindre og større trykkproblemer. I ett forsøk på å unngå at inntakene tettes med snø ble det i sin tid laget et beslag på inntaket til Midtskogen 7B. Dessverre viser det seg at beslaget ikke har noen effekt. Inntaket tetter seg like mye av snø som alle andre inntak uten beslag. Vi må derfor leve så godt vi kan med anlegget. Styret monterte i 2024 panelovner i ventilasjonshusene på taket i et forsøk på å unngå at det fryser til is i selve aggregatene på taket i snøvær og kuldegrader. Det ser ut til at dette har hatt god effekt.

Avfallscontainerne

Det er kostbart å reparere og ha jevnlig vedlikehold av avfallscontainerne i Finstad Park. I 2024 har vi hatt en del kostnader knyttet til reparasjoner, spesielt når sekker ødelegges pga. kasting av ting som hører hjemme på en avfallsstasjon.

Dersom vi må skifte alle avfallscontainerne på ett av våre to områder, snakker vi om en kostnad mellom kr 600-800.000. Dette er kostnader som eventuelt må inngå i felleskostnadene og fordeles på alle beboerne i Finstad Park. Vi ber derfor alle beboere om å være varsom med hva som kastes i containere, og ikke presse restavfall og papir/papp ned i containerne. Er det fullt i en container finner du som regel en annen container på området med plass til ditt søppel eller papir. Alternativt må du ta ditt søppel hjem og vente på at containerne er tømt. Slik bidrar du til å forlenge levetiden på avfallscontainerne, og også til å holde felleskostnadene nede.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter

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

Kostnader

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende økninger i 2025:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park Boligsameie 2 som viser et overskudd på kr 621.637. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

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

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



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	8 615
SUM ANDRE INNTEKTER	8 615

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	98 165
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	98 165

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING**111 312**

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

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 173 428,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende økninger fra hhv 01.01.og 01.07.2025:

- Felleskostnader økte med 5% fra 01.01. og ny økning med 5% fra 01.07.
- TV/Bredbånd øker fra kr 389,- til kr 464,- pr. måned fra 01.07.
- Innkreving Driftssameiet økte med 50%
- Innkreving Grendehuset økte med 25%
- Innkreving Garasje økte med kr 30,- pr. plass og kr 10,- for bod.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Finstad Park 3 Boligsameie som viser et overskudd på kr 106.734. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 307 788, KUNDENR. 4907

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 647 168	2 927 730	2 632 728	2 939 000
Andre inntekter		0	9 219	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 647 168	2 936 949	2 632 728	2 939 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 300	-35 250	-35 250	-42 300
Styrehonorar	4	-300 000	-250 000	-250 000	-300 000
Revisjonshonorar	5	-10 125	-12 613	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-150 885	-143 490	-151 000	-160 000
Konsulenthonorar	6	-79 414	-27 883	-120 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-212 419	-491 439	-401 000	-280 000
Forsikringer		-231 469	-158 190	-174 000	-250 000
Ladekostnader EL-bil		-4 136	0	0	0
Kostnader sameie		-690 829	-578 964	-693 228	-855 000
Energi/fyring	8	-259 648	-155 034	-160 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-425 721	-491 662	-500 544	-410 784
Andre driftskostnader	9	-271 149	-259 628	-282 500	-283 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 678 096	-2 604 153	-2 779 522	-2 913 084
DRIFTSRESULTAT		-30 928	332 796	-146 794	25 916
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	137 662	99 205	100 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		137 662	99 205	100 000	0
ÅRSRESULTAT		106 734	432 001	-46 794	25 916
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		106 734	432 001		

FINSTAD PARK 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 307 788, KUNDENR. 4907

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 515	2 387
Forskuddsbetalte kostnader		102 696	128 632
Andre kortsiktige fordringer	11	5 327	2 250
Energiavregning	12	49 414	0
Driftskonto OBOS-banken		381 682	293 385
Sparekonto OBOS-banken		105 612	315 993
Sparekonto OBOS-banken II		2 620 254	2 489 663
SUM OMLØPSMIDLER		3 269 500	3 232 310
SUM EIENDELER		3 269 500	3 232 310
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 173 428	3 066 694
SUM EGENKAPITAL		3 173 428	3 066 694
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 283	77 461
Leverandørgjeld		41 123	75 438
Energiavregning	12	0	9 051
Annen kortsiktig gjeld	13	3 666	3 666
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 072	165 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 269 500	3 232 310
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 06. mars 2025
 Styret i Finstad Park 3 Boligsameie

Ottar Johansen/s/

Thomas Michalsen/s/

Narine Løvaas/s/

Peter William Brandt/s/

Svein Marius S Omarhaug/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**

Felleskostnader	1 468 971
TV/Internett	490 864
Garasjeleie	414 645
Driftssameiet	240 720
Grendehuset	31 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 647 168

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 801, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 640
Andre konsulenthonorarer	-65 774
SUM KONSULENTHONORAR	-79 414

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-60 990
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 131
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 685
Annet vedlikehold	-15 613
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 419

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-58 818
Andre fyringskostnader	-200 830
SUM ENERGI / FYRING	-259 648

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 124
Vaktmestertjenester	-51 931
Renhold ved firmaer	-182 989
Andre fremmede tjenester	-13 256
Trykksaker	-3 104
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 801
Andre kontorkostnader	-1 147
Porto	-2 175
Bank- og kortgebyr	-3 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 149

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 303
Renter bank	103 935
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	411
Andre renteinntekter	13
SUM FINANSINNTEKTER	137 662

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 327
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 327

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

Akonto	-1 134 778
SUM INNTEKTER	-1 134 778

KOSTNADER

Techem	63 694
Fjernvarme	651 737
Vann avgift	468 761
SUM KOSTNADER	1 184 192

SUM ENERGIAVREGNING	49 414
----------------------------	---------------

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**

IB AVRIG 2021 (Fikk ikke takt i tidligere eier, skal rydde opp i 2025)	-3 666
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 666

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 120 767

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie	55 200
SUM ANDRE INNTEKTER	55 200

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	6 698
SUM FINANSINTEKTER	6 698

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.11.25

Selskapsnummer: 4372 Selskapsnavn: FINSTAD PARK BOLIGSAMEIE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hoff Hjort i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Patricia Benedikte Flakstad og Lars-Ingar Sivle Pettersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Sammenslåing av sameiene i Finstad Park

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

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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%)

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Midtskogen 7A

Nabolaget Finstadsvingen/Atriumvegen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Villenga Linje 525	0 min	0 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	14 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min	29.5 km
Oslo Gardermoen	54 min	

Skoler

Finstad skole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	5 min	0.4 km
Hebekk skole (1-7 kl.) 379 elever, 17 klasser	22 min	1.9 km
Ski skole (1-7 kl.) 513 elever, 23 klasser	5 min	2 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	22 min	1.8 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	7 min	2.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	7 min	3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Finstad Hagetunet Boligsameiet g...	3 min
Kople Ski stasjon	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

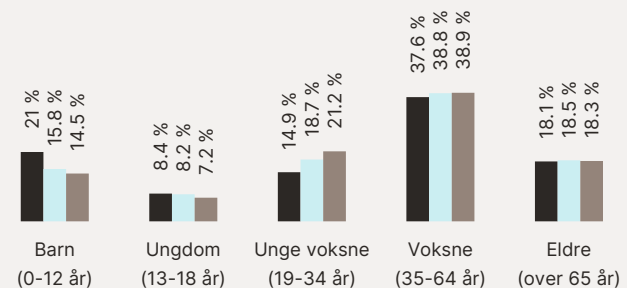


Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finstadsvingen/Atriumvege...	1 968	810
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villenga barnehage (1-5 år) 90 barn	1 min	0.1 km
Nordre Finstad barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min	0.1 km
Vestveien barnehage (1-5 år) 36 barn	2 min	0.2 km

Dagligvare

Kiwi Finstad	10 min
Meny Ski	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100

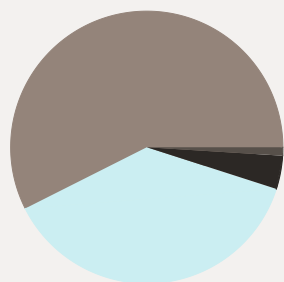


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

🏠 Finstad skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏠 Bekkestien ballfelt	17 min 🚶
Ballspill	1.4 km
🏃 Topp Aerobic	12 min 🚶
🏃 Fresh Fitness Ski	15 min 🚶

Boligmasse



- 4% enebolig
- 38% rekkehus
- 58% blokk
- 1% annet

«Stille og rolig strøk med blanding av barnefamilier og etablerte. Nærhet til skog og mark. Kort vei til sentrum og matbutikk i nærområdet. 25 minutter med tog til Oslo.»

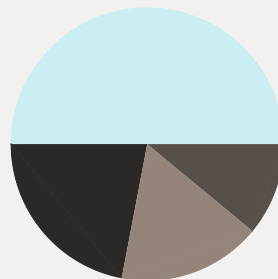
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Ski Storsenter	16 min 🚶
📍 Apotek 1 Ski	14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 50% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

- Finstadsvingen/Atriumvegen
- Ski
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

