



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 425 325  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 614 158	1 506 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 614 158</b>	<b>1 506 615</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 108 302	1 000 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 188 172</b>	<b>1 080 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>425 987</b>	<b>425 891</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 994	20 829
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 994</b>	<b>20 829</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 994</b>	<b>20 829</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 981	446 720
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		59 478	40 386
Sum fordringer		59 478	40 386
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 900	1 316 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 900	1 316 011
Sum omløpsmidler		1 753 378	1 356 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 753 378</b>	<b>1 356 397</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 710 003	1 253 023
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 710 003</b>	<b>1 253 023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 710 003</b>	<b>1 253 023</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 716	74 535
Annen kortsiktig gjeld		20 659	28 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 375</b>	<b>103 374</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 375</b>	<b>103 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 753 378</b>	<b>1 356 397</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502872

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 425 325  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 979 425 325  
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 614 158	1 506 615
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 614 158</b>	<b>1 506 615</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 108 302	1 000 854
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 188 172</b>	<b>1 080 724</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>425 987</b>	<b>425 891</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 994	20 829
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 994</b>	<b>20 829</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 994</b>	<b>20 829</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		456 981	446 720
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>456 981</b>	<b>446 720</b>



Organisasjonsnr: 979 425 325  
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		59 478	40 386
Sum fordringer		59 478	40 386
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 900	1 316 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 693 900	1 316 011
Sum omløpsmidler		1 753 378	1 356 397
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 753 378</b>	<b>1 356 397</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 710 003	1 253 023
Sum opptjent egenkapital		1 710 003	1 253 023



Sum egenkapital	1 710 003	1 253 023
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 716	74 535
Annen kortsiktig gjeld	20 659	28 839
Sum kortsiktig gjeld	43 375	103 374
Sum gjeld	43 375	103 374
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 753 378</b>	<b>1 356 397</b>



Organisasjonsnr: 979 425 325  
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

1258 Blakstadlia Boligsameie





## Til seksjonseierne i Blakstadlia Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, 06 juni 2023 kl. 18:00 på Blakstad skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Blakstadlia Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Blakstadlia Boligsameie  
avholdes 06 juni 2023 kl. 18:00 på Blakstad skole

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Brannvarsling i garasjer
  - B) Presisering av husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- A) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Asker, 08.05.2023  
Styret i Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud      Audun Bråthen      Dag Harald Lyshol      Frode Ryen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## Sak 2 A

### ÅRSRAPPORT FOR 2022

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Erik Snersrud	Blakstadlia 14
Styremedlem	Audun Bråthen	Blakstadlia 9
Styremedlem	Dag Harald Lyshol	Blakstadlia 34
Styremedlem	Frode Ryen	Blakstadlia 19
Varamedlem	Ellen Puntervold	Blakstadlia 11

#### Valgkomiteen

Fredrik Gravningsbråten Blakstadlia 15

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes e-post [styret@blakstadlia.no](mailto:styret@blakstadlia.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

#### Utvalg/komiteer

Hagegruppe, kontaktperson Charlotte Kvamme  
Sosial komite, kontaktperson Anne Gundersen

#### Generelle opplysninger om Blakstadlia Boligsameie

Sameiet består av 38 seksjoner.

Blakstadlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979425325, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

61 444

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

Blakstadlia Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

### Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter siden siste ordinære årsmøte

### Anbud gartnertjenester gjennomført

Sameiet har benyttet samme firma for levering av gartnertjenester (i hovedsak plenklipp av fellesområdene), Skjeggerød, i mange år, og det ble derfor i vinter foretatt en anbudsrunde for å sjekke ut eventuelle alternative tilbydere. Anbudsforespørselen ble lagt ut på mittanbud.no og vi fikk totalt seks tilbydere som var interessert, hvorav tre ble kontaktet og det ble avtalt befaring. Det var derimot kun en av de tre utvalgte som endte opp med å gi tilbud, da en trakk seg pga fulltegnet ordrebok og en ikke møtte opp til avtalt befaring på tross av tre avtaler om dette. Det var lite aktuelt å invitere med noen av de resterende interessentene fra mittanbud.no, da dette var enkeltmannsforetak og/eller firma med veldig kort historikk.

Tilbudet vi fikk var fra Majorservice basert i Oslo, og de virket som et solid og bra firma. De var derimot ikke villig til å gi oss en fastpris slik vi har pr i dag, men baserte seg på en timekostnad samt estimat for timeforbruk. I tillegg hadde de en noe begrenset maskinpark slik at utstyr for plenlufting måtte leies inn, hvor vi dermed måtte dekke leiekostnaden.

Med det estimerte timeforbruket og antall klipp pr sesong, samt innleie av utstyr endte den estimerte kostanden for Majorservice omtrent likt eller litt over det som vi betaler for dagens leverandør. Tatt i betraktning noe usikkerhet rundt timeestimat og leiekostnader for utstyr, samt lang historikk med dagens leverandør valgte derfor styret å forlenge avtale med dagens leverandør.

### Ny leverandør av skadedyrbekjempelse, Pelias

Ettersom OBOS har fremforhandlet en fellesavtale med Pelias for skadedyrbekjempelse ble det gjennomført en anbud for å sammenligne prisen vi betaler for tjenestene fra dagens leverandør, Rentokil. NOKAS skadedyrkontroll ble også forespurt, uten at de leverte inn noe tilbud.

Tilbudet fra Pelias endte opp ca 5 000,- billigere pr år enn dagens avtale, samtidig som de er mer fleksible med tanke på antall utplasserte feller og resten av tjenestene er like som for Rentokil. Styret besluttet derfor å si opp avtalen med Rentokil og tegne ny avtale med Pelias. Avtalen trer i kraft fra 18.6.23 hvor Pelias kommer og setter ut nye feller, mens Rentokil henter de gamle.

### Forvaltningsavtale med OBOS reforhandlet

Forvaltningsavtalen vår med OBOS har blitt reforhandlet slik at vi har en lavere årlig forvaltningskostnad, og heller betaler ekstra dersom vi trenger spesialtjenester. Besparelse ca 12 000,- pr år.

### TV / bredbåndsløsning

En forbedret avtale er signert med Telia. Det ble innhentet tilbud fra Telenor (fiber) som viste seg å være vesentlig dyrere. Ytterligere informasjon vil komme i løpet av de neste månedene.

**Rens av takrenner**

Det er innhentet pristilbud for rens av alle takrennene (Seras 29.500 eks mva). Dette vil vurderes utført til høsten.

**Gjennomgang forsikringssaker mtp anbudsjobb**

Det er satt i gang en prosess for å kartlegge forsikringssakene på sameiet sin boligforsikring og hva sameiet gjør/har gjort av forebyggende tiltak. Dette er mtp et kommende anbud.

**Elbillading**

Pr 07.05.23 er det 21 ladebokser på sameiets ladesystem, hvorav 17 i fellesgarasjene og 4 i endegarasjene. 4 parkeringsplasser har ladeboks med strøm fra eget sikringsskap. For fellesgarasjene faktureres forbruk via systemet «Borettslad», og fakturaene sendes ut fra Arvato finans basert på faktisk forbruk hver måned. Vi har nylig fått informasjon fra dagens leverandør om at «Borettslad» avvikles og erstattes av en tilsvarende tjeneste fra et annet firma. Styret vil komme tilbake med mer informasjon om hva dette vil bety i praksis.

For endegarasjene vil det fortsatt bli gjort et fast trekk fra Obos sammen med felleskostnadene og en årlig avregning basert på faktisk forbruk.

For oppsett av ny ladeboks bestilles dette via eget bestillingskjema som kan fås ved henvendelse til styret. Pris for komplett oppsett av ladeboks er pt 23 000,- inkl mva.

**Ekstraordinært årsmøte etter krav fra sameiere**

5.september ble det etter krav fra beboere som representerer minst 10% av stemmene i sameiet innkalt til ekstraordinært årsmøte på Blakstad skole for valg av styreleder, samt behandling av saker meldt inn av beboerne. Det vises til egen innkalling og referat fra møtet for videre informasjon.

**Takprosjekt**

Styret har i perioden jobbet videre med tilbakemeldingene fra beboerne på eget møte om taksak, årsmøte 2021 samt ekstraordinært årsmøte avholdt 5.9.23.

Obos Prosjekt har skrevet en skriftlig uttalelse og anbefaling for takene (vedlagt årsrapport for info). Konklusjonen fra Obos Prosjekt er "Ut i fra Lystrups rapport, informasjon fra styret og egne observasjoner, tilsier at det er fornuftig å tekke om alle takene før det blir for mange følgeskader pga dårlige tekniske løsninger."

Styret har vært i kontakt med flere mulige tilbydere angående alternativ 1 (sjekk og tilstandsrapport for tak i rekke 6, uten samtidig utbedring). Ingen har sagt seg villige til å ta på seg denne jobben, og vi har også fått skriftlig tilbakemelding fra Fossli AS på dette:

"Årsaken er at hvis vi har rørt ved taket (alt 1) og det etter at taket er tilbakeført oppstår lekkasje (gammel/ny), er det stor fare for at vi får diskusjoner om årsak og evt. utbedring.

Vi ønsker ikke å stille oss i den situasjonen. Og ihvertfall når kostnaden som også vil være i alt 1 vil være betydelige, mht. stillas, demontering/remontering."

For innhenting av tilbud på samtidig undersøkelse og utbedring av tak i rekke 6 (Alternativ 3, ref ekstraordinært årsmøte) har styret fått hjelp av beboerne i BL1 og BL5 for gjennomgang av kravdokumenter, samt assistanse for innhenting av budsjettpriser. Styret



har også kontaktet flere av firmaene som tidligere har vært på befaring i sameiet. Dessverre er det foreløpig ingen som har kommet tilbake med tilbud på hva en slik jobb vil koste.

### **Reseksjonering**

Reseksjonering for å oppdatere sameiebrøk i henhold til faktisk størrelse på seksjonene for 8 seksjoner pågår fortsatt. Arkitekt og tidligere beboer i sameiet Pieter Paul Furnee har bistått styret i saksbehandlingen. Prosess henger for øyeblikket på behandling av saken i Asker kommune / Kartverket.

### **Vanninnsig i kjellere rekke 4**

Det har vært oppdaget to tifeller av innendørs vannskader i kjeller for to enheter i rekke 4, BL29 og BL35. Foreløpig er neste skritt å rådføre med takstmann / fagkyndig for anbefalt tiltak, men det er dessverre ikke usannsynlig at utbedring av drenering lignende det som tidligere ble gjort i rekke 3 kreves.

### **Hagegruppa**

Hagegruppa har vært aktiv gjennom hele perioden med sine egne møter, tiltak, samt som en viktig bidragsyter både til planlegging av- og på dugnadene. Styret setter stor pris på engasjementet fra gruppa og arbeidet som er gjort så langt for å forskjønne fellesområdene våre.

### **25-års jubileumsfest**

I anledning sameiets 25-årsjubileum ble det etablert en arrangementskomité sammensatt av beboere utenfor styret. Styret bevilget et budsjett på inntil 5 000,- totalt for gjennomføringen. Festen ble arrangert 6.5.23 i fellesgarasjen i rekke 2 med leker for både barn og voksne, samt grilling og hygge inn i de sene nattetimer.

Styret retter en stor takk til arrangementskomiteen og setter pris på at så mange av sameierne deltok.

### **Lys på grantreet ved innkjøring til feltet**

I år som i fjor ble det arrangert julegrantenning første søndag i advent med lys på grana ved innkjøring til feltet. Nissen tok seg til og med tiden innom for et lite besøk til glede for barna. Takk til hagegruppa for arrangement.

### **Dugnad**

Det er avholdt vår og høstdugnad som vanlig.

### **Fremtidige planer**

Beising av sydvendte gavlvegger og installasjon av vannbrett over eksponerte vinduer er noe som også er planlagt gjennomført i nærmeste fremtid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyre inntekt på ladebiler enn budsjettet.. Energi/fyring høyere grunnet økede strømpriser. Drift vedlikehold og andre driftskostnader lavere kostnad iht. budsjett

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 710 003,-.. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstadlia Boligsameie.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.



Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Blakstadlia Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blakstadlia Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 30. mai 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L075H-YG1L4-V17XY-82EN4-UXQLY-ZH7ZG



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-05-30 11:50:03 UTC



Penneo DokumentID: L075H-YG1L4-V17XY-82EM4-UXQLY-ZH72G

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 508 208	1 506 576	1 507 000	1 521 000
Ladeinntekter EL-bil		105 950	-5 875	0	110 000
Andre inntekter		0	5 914	6 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 614 158</b>	<b>1 506 615</b>	<b>1 513 000</b>	<b>1 631 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 209	-6 313	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 401	-86 150	-88 179	-88 000
Konsulenthonorar	6	-203 019	-6 348	0	-100 000
Kontingenter		-1 890	-1 490	-1 490	-1 900
Drift og vedlikehold	7	-153 802	-282 347	-198 000	-1 135 000
Forsikringer		-184 703	-165 149	-173 406	-204 350
Kommunale avgifter	8	-119 946	-120 695	-105 000	-122 000
Energi/fyring		-117 066	-77 118	-65 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 464	-156 036	-160 716	-170 000
Andre driftskostnader	9	-66 802	-99 210	-123 000	-107 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 188 172</b>	<b>-1 080 724</b>	<b>-1 001 291</b>	<b>-2 135 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>425 986</b>	<b>425 891</b>	<b>511 709</b>	<b>-504 750</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	30 994	20 829	3 000	32 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>30 994</b>	<b>20 829</b>	<b>3 000</b>	<b>32 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>456 980</b>	<b>446 720</b>	<b>514 709</b>	<b>-472 750</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		456 981	446 720		



**BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 979 425 325, KUNDENR. 1258**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 740	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 738	40 386
Driftskonto OBOS-banken		16 459	155 931
Sparekonto OBOS-banken		1 193 652	950 586
Sparekonto OBOS-banken II		483 790	209 495
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 753 378</b>	<b>1 356 397</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 753 378</b>	<b>1 356 397</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 710 003	1 253 023
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 710 003</b>	<b>1 253 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 659	28 769
Leverandørgjeld		22 716	74 535
Annen kortsiktig gjeld		0	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>43 375</b>	<b>103 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 753 378</b>	<b>1 356 397</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 08.05.2023			
Styret i Blakstadlia Boligsameie			

Erik Snersrud

Audun Bråthen

Dag Harald Lyshol



Frode Ryen

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	874 056
Avsetning vedlikehold	250 056
Felles utgifter brøk	171 456
TV/bredbånd	160 208
Parkering	43 200
Strøm elbil	13 350
Avregning	-4 118
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 508 208</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 209.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-136 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 640
Boxs Arkitektstudio AS	-38 036
Multiconsult Norge AS	-19 937
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-203 019</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 578
Drift/vedlikehold elektro	-21 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 660
Kostnader dugnader	-16 728
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-153 802</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-119 946
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-119 946</b>

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

Container	-13 521
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 601
Snørydding	-23 750
Andre fremmede tjenester	-3 583
Andre kontorkostnader	-210
Telefon, annet	-5 082
Bank- og kortgebyr	-2 967
Velferdskostnader	-1 088
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-66 802</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	251
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	389
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 031
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 994</b>



**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	251
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	389
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 031
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>30 994</b>



#### Sak 4

**A. Forslag fra Svein Siljan-Pettersen  
Brannvarsling i fellesgarasjer.**

Forslag om at det blir montert brannvarsling i fellesgarasjer på samme måte som fellesboer. Dette for å få en tidligere varsling av branntilløp i garasjene.

**Styrets innstilling**

Dette er ikke et krav på sameiet men styret er positive til forslaget. Styret er ikke kjent med mulige kostnader

**B. Forslag fra styret – endring i husordensregler. Vedlegg 1.**

Endringer er merket grønt.

#### Sak 5. Valg

**Det skal velges i møtet**

3 styremedlemmer  
1 varamedlem  
2 medlemmer valgkomite



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87597961. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2022 Div vedlikehold  
2021 – 2021 Div vedlikehold

Ingen større saker

Francke Bygg har skiftet ut membran på balkong i BL 15 samt endret fall på balkongen. Gjort midlertidige tiltak i BL29 som følge av fukt i kjeller. Det er også byttet ut kledning på gavlvegger med råteskader Ryddet og organisert utstyr i fellesgarasjen for å frigjøre en ekstra parkeringsplass. Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS er benyttet for bekjemping av skjeggkre i samtlige boliger da dette har blitt observert i de fleste rekkene. Oppsett av stikkontakter for bruk av støvsuger o.l. i garasjen, og industristikk for fremtidige større vedlikeholdsprosjekter.

2020 – 2020 Div. vedlikehold

Francke Bygg har byttet terskelbeslag på alle balkongdører  
Power Clean har rensset avtrekkskanaler i garasjer

2019 – 2019 Diverse utbedringer

1. Ny belysning i garasjer
2. Flertall har byttet varmtvannstanker inkludert oppsett av Water Guard
3. Etablert ladeløsning i de 2 endegarasjene

2018 – 2018 Diverse rehabilitering

4. Bytte av gradrenner og beslag på ark for BL6 pga vannlekkasje
1. Etablert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle



		<p>fellesgarasjer herunder også nye sikringssskap og oppgraderte inntakssikringer til 63A</p> <p>Infrastruktur etablert av Bravida. Søknad til Hafslund om løsning for 2 dobbelt garasjer er sendt av Bravida</p> <p>2. Byttet brannvarslingsanlegg til en nyere versjon i boder</p> <p>Nytt anlegg satt opp av Skjeggerud</p> <p>3. Satt opp nye brannslukningsapparater i alle fellesarealer (garasjer + boder)</p> <p>Nye brannslukningsapparater er satt opp av NOHA</p> <p>4. Foretatt ventil rens i alle seksjoner</p> <p>Innvendige ventiler og motor er rensset av Power clean</p> <p>5. Satt opp nytt lekestativ som er overtatt av Asker kommune</p> <p>Nytt lekestativ hentet og satt opp av beboere på dugnad og ekstra kvelder</p> <p>6. Tak kontrollert</p> <p>Tak kontrollert på vårparten av Francke Bygg</p> <p>7. Vask og vedlikehold av renovasjonsløsningen</p> <p>Vedlikehold utført av Hof transport</p> <p>8. Sjekket avløpsrør</p> <p>Gjennomført sjekk avløp ved stikkprøver i minst 3 seksjoner. Ikke funnet avvik som krever tiltak</p>
2017 - 2017	Tak og rekkverk	<p>1. Gått over tak</p> <p>Francke Bygg har gått over tak og byttet takstein og fuget skjøter hvor dette har vært nødvendig (ansett som et midlertidig tiltak)</p> <p>2. Beiset rekkverk på balkonger og fellesarealer</p> <p>Rekkverk, gjerder og håndløpere ble beiset (dog ikke støyskjerm) av beboerne</p>
2015 - 2106	Oppmaling av sameiet	
2014 - 2014	Drenering på oversiden av BL 17	Foretatt drenering ned til underkant av gulvnivå for BL 17 med ekstra isolering og knotteplast på utsiden av mur
2012 - 2013	Utvendige utbedringer	Utbedring av skjev balkong i nr 18 ble ferdigstilt av Francke Bygg, som også fortok utskiftning av hjørnekassene mellom nr 37 og nr 39 pga råteskade. Francke Bygg har også foretatt



2010 - 2010	Oppgradering av lekeplasser	gjennomgang av panel på alle gavlveggene, balkonger og hjørnekassene, og styret fikk tilbakemelding om at det var ikke noe behov for ytterligere utbedringer. Styret har fått oppgradert lekearealene ved at det er innkjøpt og lagt støtmatter til erstatning for sand under lekeapparatene.
2010 - 2011	Brannslukkingsapparater i fellesarealer	Brannslukkingsapparater i garasjene er kontrollert
2007 - 2007	Oppmaling av sameiet	
2006 - 2007	Fellesavtale med Get - inngått	



Vedlegg 1

## **HUSORDENSREGLER**

**FOR**

### **BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE**

**AV 15. JANUAR 1998**

Revidert i sameiermøte 1. april 2003

Nytt pkt. 5 vedtatt i sameiermøte 25. april 2005

Tilføyelse i pkt. 2 vedtatt i sameiermøte 26. april 2006

Korrigerings av pkt. 3 i sameiermøte 28. april 2008

Korrigerings av pkt. 2 og 3 i sameiermøte 6. mars 2014

Pkt. 10 vedtatt strøket og overført til vedtekter i sameiermøte 6. april 2016

Nytt tillegg i pkt. 4 vedtatt i sameiermøte 30.03.2017

Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS

Postboks 6668 St. Olavs Plass

0129 Oslo

Tlf.: 22 86 59 99



## 1. Innledning

Disse regler er for bruk av sameiets fellesareal og de enkelte husene (seksjoner).

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden samt de som gis adgang til husene. Skade eller kostnader som påføres sameiet som følge av brudd på husordensreglene eller skjødesløs adferd på sameiets eiendom må dekkes av den enkelte beboer.

Løjal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er vesentlig for å skape et vennlig og godt bomiljø.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden bes skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

## 2. Kjøring og parkering, garasjer og boder.

All kjøring på veiene innenfor sameiets område og i garasjene må skje med stor aktsomhet av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Parkering skal kun skje på angitte plasser. Garasjeplasser disponert av seksjonen skal fortrinnsvis benyttes til parkering av kjøretøy, fremfor utendørs parkeringsplasser. Parkering av kjøretøy med egenvekt over 3.500 kg er ikke tillatt, men styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad. Hensetting av avskiltede kjøretøy samt campingvogner, båthengere og lignende må ikke forekomme.

Hensetting av kjøretøy og lignende på samme sted som ikke benyttes utover 30 dager skal godkjennes av styret på forhånd. Vi gjør oppmerksom på at gjesteparkeringsplassene er forbeholdt besøkende. Ved gjentatte brudd på bestemmelsene kan styret iverksette borttauing for eiers regning.

Vær vennlig og overholde skiltingen for parkering. Korttidsplasser er for av- og pålessing.

Adkomstveien er kommunal, men beboerne henstilles til ikke å parkere i veien av sikkerhets- og adkomstmessige grunner. Større kjøretøyer i nyttetraffikk, som brannbil, ambulanse, brøytebil, søppelbil, varebiler etc. klarer ikke å manøvrere inn i veien eller snu på snuplasser dersom parkerte biler hindrer fremkommeligheten.

Garasjeportene og bodinngangene holdes låst. Kjøretøyer skal ikke gå på tomgang i garasje eller ute. Enhver plikter å holde sin plass ren for søppel eller lignende Oppbevaring eller bruk av brannfarlige eller giftige stoffer må ikke forekomme i garasjene eller i ulåste boder. Bilvask og store reparasjoner i garasjen er ikke tillatt. Røyking er forbudt. Utildelte plasser skal kun benyttes etter avtale med styret. Lek og unødig opphold i garasjene er ikke tillatt. Stikkontakter i garasjene er tilgjengelig for sameierne for bruk til støvsugere, høytrykkspylerer eller andre elektriske enheter som brukes under oppsyn. Lading av el-bil, el-sparkesykkel, el-sykkel e.l. fra stikkontakt, er ikke tillatt.

Ledige garasjeplasser kunngjøres av styret med en rimelig frist for å melde interesse. Tildeling av plass blant de interesserte utføres av styret basert på ansiennitet – maks 1 per seksjon. Som ansiennitet regnes sammenhengende botid i sameiet. For opprinnelige sameiere (innflyttet ved etablering av sameiet) regnes ansiennitet fra tidspunktet for konstitueringen av sameiet. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning. Dersom en sameier allerede disponerer en leieplass, kan vedkommende melde sin interesse og bli vurdert på lik linje med andre interessenter for å bytte sin nåværende leieplass med den ledige plassen. Det er ikke anledning til å inneha leieplass for annet formål enn å parkere kjøretøy.



Aktiviteter i bod skal ikke medføre urimelige ulemper for andre sameiere feks. i form av støy, støv eller lukt. Varmt arbeid, feks. bruk av varmepistol, vinkelsliper, sveiseapparat e.l. skal ikke utføres inne i bod eller bodgang. Lagring av mindre mengder husholdningskjemikalier, maling etc. er tillatt, såfremt dette gjøres på en forsvarlig måte. Propanflasker eller andre brenngassbeholdere er forbudt å lagre i bod pga brann- og kvelningsfare ved en eventuell lekkasje. Skjøteledninger skal som hovedregel kun benyttes under oppsyn og ikke for elektriske apparater som er i kontinuerlig drift. Hver bodgang inkluderer en eller flere lufteventiler. Disse skal alltid stå i åpen posisjon for å sikre utskiftning av luft slik at fukt og fuktskader unngås. Hver bod er utstyrt med en stikkontakt koblet til sameiets ledningsnett. Det er tillatt å koble til inntil et kjøleskap eller en fryser per bod.

Tap av nøkler til bod eller garasjeport, samt elektroniske portåpnere skal meldes til styret.

### 3. Avfall

Avfall skal kildesorteres i henhold til de til enhver tid gjeldende reglene i kommunen.

Papiravfall deponeres i egne containere (2 stk.).

Plastemballasje deponeres i egen container (1 stk.)

Matavfall kastes i egen container (1 stk.)

Glass- og metallemballasje kastes i egne søppeldunker (3 stk)

Alt øvrig rest-/ husholdningsavfall kastes i restavfallcontainer (1 stk.). Det må ikke kastes brannfarlig eller lett antennelig avfall i containerne. Lett knuselig avfall må pakkes spesielt inn. Lokkene holdes lukket slik at lukt ikke oppstår. Dersom containeren er full, er det ikke adgang til å plassere søppel utenfor container(e). Beboerne må da se etter ledig plass i en annen container eller oppbevare søppelet til disse er tømt.

~~Ikke noe avfall, verken pappkartonger, fyrverkeri eller lignende skal plasseres utenfor containerne. Før det ikke plass, gjelder neste avsnitt.~~

Annet avfall, som større tomemballasjer, møbler, utrangerte elektroutstyr, og lignende må beboerne selv besørge bortkjørt. (Yggeset Avfallspark, Vollenveien, Heggedal, tlf. 66 79 60 21).

Planterester og annet hageavfall skal ikke kastes i avfallscontainere, men plasseres i komposthaug på oversiden av feltet. Hageavfall skal dumpes ned i skråningen.

### 4. Fellesarealer

Samtlige beboere i sameiet plikter å medvirke til at sameiet holdes velstelt og ryddig.

Alle som benytter friområdet er ansvarlig for å holde orden og rydde etter seg. Det minnes om at området er fredet.

Sameiet/styret er ansvarlig for at fellesområdene skal være fremkommelige og sikre å ferdes på. Av den grunn forventes det at den enkelte beboer tar et ansvar for å måke og strø i henhold til de retningslinjer og lister som styret har utarbeidet". Det innebærer blant annet å holde trappen ned/opp til nærmeste nabo snø- og isfri, måking og strøing av stien ned mot Slemmestadveien og øvrige fellesarealer som foran garasjer, postkassestativ og ved søppelsiloene

### 5. Beplantning på areal med eksklusiv bruksrett.



Planter på areal med eksklusiv bruksrett skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Beplantningen skal under ingen omstendigheter hindre naboers utsikt mot fjorden. Høyde på trær, busker, hekker etc. skal være maksimalt 1 m og 80 cm. Trær, busker, hekker etc. skal ikke vokse inn på fellesareal og må beskjæres av seksjonseier slik at dette ikke forekommer. Elektrisk- og manuelle beskjeringsredskaper er tilgjengelig for sameiernes bruk fra fellesgarasjen i rekke 6.

Ved brudd på disse bestemmelsene skal den enkelte seksjonseier varsles før styret kan iverksette beskjæring, evt. fjerning av disse for seksjonseiers regning.

## 6. Hensyn

Bodgangene holdes ryddige, rene og frie for gjenstander (sykkel e.l.).

Beboerne plikter å sørge for ro og orden, slik at andre ikke sjeneres av unødvendig støy. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (til kl. 10.00 på søndager og helligdager) må beboerne utvise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

## 7. Husdyr

Husdyr som er til særlig ulempe eller sjenanse for andre beboere må ikke holdes i sameiet. Lufting av dyr, uansett dyrerase, skal skje kontrollert. Bruk pose! Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at dyreeier iverksetter nødvendige tiltak.

## 8. Fasadeendringer

Ytre monteringer eller andre endringer (inkl. maling e.l) som medfører synlige ulikheter på fasaden, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på beboers regning. Forandringer som er til særskilt ulempe for naboer må ikke foretas. Sameieren plikter å vedlikeholde alle endringer eller tilbakeføre til opprinnelig tilstand samt informere om disse ved evt. salg/overdragelse. Enhver kostnad som påløper i forbindelse med en endring dekkes av sameieren.

## 9. Utleie

Utleie skal meldes til styret og forretningsfører for registrering og denne plikter å oppgi sin egen nye adresse og telefonnummer. Huseier plikter å informere leietaker om husordensreglene og denne plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboere. Huseier har det overordnede ansvaret i forhold til de øvrige sameierne og styret kan pålegge huseier å instruere leietaker i forhold til brudd på reglene.

## 10. HMS og brannvern

HMS for fellesområdene er sameiets ansvar og ivaretas av styret. HMS innen hver enkelt seksjon er seksjonseiers ansvar og omfatter blant annet:

- Minimum en fungerende røykvarsler per etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Batteri i røykvarslere må skiftes i henhold til påkrevd intervall, og funksjon sjekkes jevnlig.



- Fungerende slukkeutstyr som dekker hele boligen. Dette kan være enten brannslukker eller brannslange. Slukkeutstyr må sjekkes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens krav. Dette omfatter typisk årlig funksjonstest av brannslange, evt- sjekk av trykk for brannslukker. Pulverbrannslukningsapparat bør vendes en gang i året for at ikke pulveret skal klumpes i bunnen.
- Elektrisk anlegg og utstyr i boligen skal til enhver tid være i orden. Arbeid på fastmontert elektrisk anlegg skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter, som hovedregel av autorisert elektroinstallatør.
- Ved bruk av grill eller andre kilder til åpen ild skal det sikres tilstrekkelig avstand til brennbare materialer

Bruk av elektriske enheter som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin e.l. om natten bør unngås pga. den økte brannfaren dette medfører. Bruk av skjøteledning bør begrenses til et minimum, og aldri til apparater som krever høy effekt over lengre tid (feks vifteovn).

## **11. Bruk av seksjonen**

Seksjonen må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser, samt at fukt og kondens unngås.

Ventilasjonssystemet for seksjonen baserer seg på kontinuerlig avtrekk fra kjøkken, toalett og bad med utsug via vifte plassert på loftet. Frisk luft tilføres gjennom lufteventiler i vegg, samt luftespalter over vinduer. For å sikre et godt inneklima er det derfor viktig at lufteventiler alltid er tilstrekkelig åpne, samt at loftsviften er i kontinuerlig drift. Filteret i kjøkkenavtrekk må rengjøres jevnlig for å sikre luftgjennomstrømning.

Utelys ved inngangsdøren skal alltid stå på når det er mørkt, slik at fellestrappen blir opplyst. Lyspære med innebygget slumringssensor ~~fotoølle~~ er en anbefalt løsning.

Kran for utevann er ikke frostsikker og må tømmes for vann hvert år før vinteren. Eventuelle vannskader som følge av manglende tømning av utekran må dekkes av den enkelte sameier.

Det er ikke tillatt med fuglemater, fuglenek, meiseboller eller lignende da dette tiltrekker seg rotter og mus.

Observasjon av skadedyr innendørs (feks maur, skjeggkre o.l.) skal rapporteres til styret omgående.

ff

**STYRET**



1258 Blakstadlia Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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