



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 979425325

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 025 850	1 593 702
Sum inntekter		2 025 850	1 593 702
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		4 053 885	1 262 959
Sum kostnader		4 133 755	1 342 829
Driftsresultat		-2 107 905	250 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 300	67 294
Sum finansinntekter		78 300	67 294
Annen finanskostnad		9 000	
Sum finanskostnader		9 000	0
Netto finans		69 300	67 294
Resultat før skattekostnad		-2 038 605	318 167
Årsresultat		-2 038 605	318 167
Totalresultat		-2 038 605	318 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 038 605	318 167
Sum overføringer og disponeringer		-2 038 605	318 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	
Andre fordringer		65 051	53 462
Sum fordringer		65 156	53 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 100	2 061 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 100	2 061 134
Sum omløpsmidler		1 654 256	2 114 596
SUM EIENDELER		1 654 256	2 114 596

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 028 170
Udekket tap		10 434	
Sum opptjent egenkapital		-10 434	2 028 170
Sum egenkapital		-10 434	2 028 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		1 500 000	0
Sum langsiktig gjeld		1 500 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 944	62 237
Annen kortsiktig gjeld		30 747	24 188
Sum kortsiktig gjeld		164 691	86 425
Sum gjeld		1 664 691	86 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 654 256	2 114 596



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580138

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 979 425 325
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 025 850	1 593 702
Sum inntekter		2 025 850	1 593 702
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		4 053 885	1 262 959
Sum kostnader		4 133 755	1 342 829
Driftsresultat		-2 107 905	250 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 300	67 294
Sum finansinntekter		78 300	67 294
Annen finanskostnad		9 000	
Sum finanskostnader		9 000	0
Netto finans		69 300	67 294
Resultat før skattekostnad		-2 038 605	318 167
Årsresultat		-2 038 605	318 167
Totalresultat		-2 038 605	318 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 038 605	318 167
Sum overføringer og disponeringer		-2 038 605	318 167



Organisasjonsnr: 979 425 325
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105	
Andre fordringer		65 051	53 462
Sum fordringer		65 156	53 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 100	2 061 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 100	2 061 134
Sum omløpsmidler		1 654 256	2 114 596
SUM EIENDELER		1 654 256	2 114 596
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 028 170
Udekket tap		10 434	



Sum opptjent egenkapital	-10 434	2 028 170
Sum egenkapital	-10 434	2 028 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld	1 500 000	0
Sum langsiktig gjeld	1 500 000	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	133 944	62 237
Annen kortsiktig gjeld	30 747	24 188
Sum kortsiktig gjeld	164 691	86 425
Sum gjeld	1 664 691	86 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 654 256	2 114 596



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1258

BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

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 16. juni kl. 18:00 og lukker 19. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1258>

Det holdes også et frivillig møte 16. juni kl. 18:00 , Vetre skole Aspelundfaret 2.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styrets forslag til revidering av vedtekter
7. Orientering om status takprosjektet
8. Fullmakt til valg av entreprenør for utbedring av tak i rekke 4, 7 og 8
9. TV
10. Søknad om utbygging av ark i samsvar med takbytte i Blakstadlia 22
11. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE



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

Anne-Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i fysisk møte.

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. 1258 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-.

Sak 6

Styrets forslag til revidering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har tatt en gjennomgang av sameiets vedtekter og foreslått revideringer med endringsmarkering.

Revideringene omfatter i hovedsak:

- Fjerning av noe duplisert innhold, samt flytting av enkelte avsnitt
- Oppdatering av paragraf om elbillading for å reflektere sameiets alternativer for dette
- Tydeliggjøring av ansvar for vedlikehold mellom seksjonseier og sameiet
- Noen nye punkter fra anbefalt vedtektsmal fra Huseierne

Styrets innstilling

Forslag til reviderte vedtekter som vedlagt vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til reviderte vedtekter som vedlagt vedtas.

Vedlegg

2. 1258 Blakstadlia Boligsameie - Forslag til oppdateringer 2025.pdf



Sak 7

Orientering om status takprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om status for takprosjektet

Forslag til vedtak
Infosak

Sak 8

Fullmakt til valg av entreprenør for utbedring av tak i rekke 4, 7 og 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter styrets vurdering har Ryen & Co opprettholdt det gode inntrykket når det gjelder både kostnadskontroll, kvalitet og HMS i arbeidet med rekke 1 og 5 som de leverte for arbeidet i rekke 6. Styret ser det derfor som hensiktsmessig å benytte Ryen & Co for å gjennomføre også de resterende takutbedringene i sameiet, og ikke forsinke prosessen med å kjøre noen ny anbudskonkurranse for arbeidet med rekke 4, 7 og 8 som er planlagt påbegynt våren 2026.

Styret ber derfor årsmøtet om fullmakt til å inngå kontrakt med Ryen & Co også for rekke 4, 7 og 8.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å engasjere Ryen & Co for utbedring av tak i rekke 4, 7, 8 og eventuelt gjenstående arbeid for andre rekker

Sak 9

TV

Forslag fremmet av:
Harald Sundsfjord

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skifte tvleverandør som ikke leverer produktet vi bestilte.

Styrets innstilling



Som del av avtalen om kostnadsfri oppgradering av kabelnettet innad i sameiet har sameiet bundet seg til en fellesavtale med Telia frem til 1.6.2028 med en forhandlingsrett om innhold/pris 1.6.2026. Sameiet har derfor ikke mulighet til å inngå noen kollektiv avtale med noen andre tilbydere i denne perioden uten å bli erstatningspliktige overfor Telia.

Styret er derimot veldig interessert i å få konkrete tilbakemeldinger dersom tjenestene Telia leverer ikke fungerer tilfredsstillende slik at dette kan tas opp med Telia. I tillegg er styret klar over at de som har tv-abonnement har manglet tv2-kanalene nå i lang tid.

Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge, da en eventuell erstatningssum fra Telia ved å gå ut av avtalen 3 år før tiden sannsynligvis vil bli kostbar for sameiet.

Forslag til vedtak

Sjekk Allente

Sak 10

Søknad om utbygging av ark i samsvar med takbytte i Blakstadlia 22

Forslag fremmet av:

Adrian Wetlesen Gran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innsett av en ark på taket som er identisk med de oppførte arkene på andre seksjoner i boligsameiet.

Av årsmøteprotokoll fra 2017 er innsetting av ark i Blakstadlia 22 tidligere godkjent, da også vinduet var kjøpt inn på denne tiden. Ønskelig at styret kan innhente pris for konstruksjonen innsett av arken fra Ryen & co og at arbeidet kan gjøres i samsvar med byttet av tak på enheten.

Arken settes inn mot sjøsiden.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot innsett av ark sentrert på enhetens hovedtak med retning mot øst av samme type som ellers i sameiet som sådan. Etter styrets forståelse må derimot innsett av ark søkes til og godkjennes av Asker kommune som en fasadeendring før tiltaket kan gjennomføres. Denne prosessen må etter styrets syn seksjonseier ta ansvar for.

Når det gjelder innhenting av tilbud og utførelse av arbeidet er det styrets forslag at dette avklares mellom seksjonseier og styret i etterkant av årsmøtet, eksempelvis dersom Ryen & Co ikke har kapasitet / ønsker å ta på seg alt arbeidet.

Styret har formulert et alternativ forslag til vedtak basert på dette.



Forslag til vedtak 1

At årsmøtet godkjenner innsett av ark i Blakstadlia 22.

Styret innhenter pris for konstruksjon og innsett av ark fra Ryen & Co.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Årsmøtet godkjenner at seksjonseier i Blakstadlia 22 kan sette inn ark på østsiden av hovedtaket identisk med de som eksisterer ellers i sameiet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Bjørnvold Bråthen
Gjenvalg
- Ellen Puntervold
Gjenvalg
- Roger Gujord
Tidligere erfaring fra styrearbeid i sameiet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grainne Maureen Lonergan

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eirik Fønhus
- Marianne Ruud
Gjenvalg



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Det er blitt avholdt 15 styremøter i perioden. I tillegg har deler av styret deltatt på flere befaringer i forbindelse med takprosjektet, samt møter med Boxs og Ryen & Co.

Takprosjekt

Oppstart av gjennomføringsfasen for takprosjektet har vært styrets hovedoppgave i perioden. Høsten 2024 ble takstein og undertaksplater på rekke 6 (BL2-10) fjernet for å inspisere tilstanden på undertak, isolasjon og bærende konstruksjoner i regi av Ryen & Co. Boxs Arkitekt var med som styrets faglige rådgiver som sammen med styret og Ryen & Co vurderte tilstanden og løsninger for nytt tak. Inspeksjonen bekreftet svakheter rundt arkene relatert til vanninntrengning, men heldigvis ingen følgeskader utover mindre mengder fuktig isolasjonsmaterialer. Det ble derimot avdekket mangler både i isolasjonsoppbygning mot loftsrom og ufullstendig brannisolasjon mellom enheter. I perioden mens det gamle taket var fjernet oppsto det dessverre en vanninntrengning i BL4 og BL8 som følge av uvær og mye regn, kombinert med at en presenning var dårlig festet. Her tok derimot Ryen & Co fullt ansvar og utbedret alle skadene uten kostnad for sameiet.

Ny takoppbygning med vanntett underlagsduk, ekstra isolasjon, mer robuste gradrenner, brannsikring i henhold til forskrift og ny takstein ble bestemt i samråd mellom styret, Boxs og Ryen & Co før taket på rekke 6 ble utbedret og ferdigstilt i slutten av november. Det ble også funnet mest hensiktsmessig å skifte panel med utlekting og vindspærre i gavlvegg i oppløft samtidig. Arbeidet ble utført på en etter styrets syn meget god måte hvor endelig kostnad også endte opp litt under budsjett, totalt ca 2.1 MNOK.

Ettersom åpning og inspeksjon av tak i rekke 6 etter styrets syn kun bekreftet de antatte/delvis kjente svakheter for vanninntrengning, samt i tillegg avdekket mangler for brannsikring mellom enheter og isolering mot loftsrom, kalte styret i mars 2025 inn til ekstraordinært årsmøte med forslag om å gå videre med utbedring av resten av takene i sameiet også. Det ekstraordinære årsmøtet vedtok styrets forslag med å fortsette samarbeidet med Ryen & Co, og gå videre med utbedring av tak i rekke 1, 2, 3 og 5 i 2025 med resterende rekker i 2026. I tillegg la styret fram forslag til finansieringsmodell for takprosjektet, hvor alternativet med to engangsinbetalinger høsten 2025 og våren 2026, samt låneopptak inntil 9 MNOK ble vedtatt.

På vegne av styret utarbeidet Boxs tegningsunderlag for utbedring av tak i rekke 1 og 5 som hensyntok læringspunktene fra utbedring av rekke 6, og dette ble brukt for utarbeidelse av kontrakt med Ryen & Co. Arbeid med utbedring av takene i disse to rekkene startet etter påske og er forventet ferdigstilt før sommerferien. Så langt har det vært veldig god fremdrift i arbeidet, og det har ikke vært avdekket noen nye skader eller mangler utover det som var observert for rekke 6.

Utarbeidelse av tegninger hos Boxs som underlag for kontrakt med Ryen & Co for rekke 2 og 3 pågår og er planlagt ferdigstilt før sommeren slik at rekke 2 og 3 kan utbedres før vinteren. Trafostasjonen på enden av rekke 2 er Elvia sin eiendom, men vil også utbedres samtidig på Elvias regning slik at det blir et enhetlig utseende. De resterende rekkene vil etter planen tas i løpet av 2026.

Det er blitt utarbeidet to informasjonsskriv om status på takprosjektet i perioden tilgjengeliggjort for beboerne via Vibbo.

Beising av rekke 1, 5 og 6

Alle søndre fasader ble beiset før sommeren 2024. For å utnytte stillas i forbindelse med takprosjekt har styret engasjert Fjellidal AS for beising av hele fasaden, inkludert balkongdører, verandadører og vinduskarmer. For å begrense kostnadene har styret besluttet at vindussprosser males som egeninnsats av hver enkelt seksjonseier. Fjellidal vil etter planen også beise rekke 2 og 3 etter sommeren sammen med skifte av tak, samt vurdere behov for beising av vinduskarmer for de resterende rekkene før vinteren.



Resten av rekkene vil beises sammen med skifte av tak i løpet av 2026.

Oppsett av renner for å håndtere fukt i garasjetak fellesgarasjer

I flere av fellesgarasjene har det i mange år tidvis vært problemer med at vann fra grunnen har trengt inn i betongelementene i taket før det har lekt videre ned på parkerte biler, ventilasjonsanlegg, ladebokser og lignende. Ettersom vannet vil ta opp stoffer fra betongen kan slike lekkasjer skade både lakk og metaller har styret engasjert Røyken Blikk & Tømring AS for installasjon av renner i taket for å lede lekkasjevannet vekk på en sikker måte.

Utbedring av ødelagt asfalt og autovern

Styret er klar over at det flere steder i sameiet er dårlig tilstand/manglende asfalt som følge av skader fra brøyting og lignende, samt skadet autovern på nedre parkering. Ettersom Asker kommune har ansvar for brøyting av veier og gangveier også inne på deler av sameiets eiendom, har styret forsøkt å få deler av skadene dekket av kommunen, noe som har gjort at utbedring har trukket ut i tid. Styret har derimot til hensikt å utbedre det som Asker kommune ikke er villig til å dekke i løpet av sommeren/høsten 2025.

Elbillading

Pr 27.05.25 er det 24 ladebokser på sameiets ladesystem, hvorav 20 i fellesgarasjene og 4 i endegarasjene. 4 parkeringsplasser har ladeboks med strøm fra eget sikringssskap.

For fellesgarasjene faktureres forbruk via systemet «Plugpay», og fakturaene sendes ut basert på faktisk forbruk hver måned. Fakturering av ladeforbruk baseres på målt forbruk fra hver enkelt ladeboks, samt faktisk spotpris og nettleie i perioden. Eventuell strømstøtte blir også fratrukket før faktura sendes ut. Plugpays kostnader for drift av anlegget samt fakturering dekkes av en månedskostnad på 59,- pr ladepunkt, samt at det i tillegg legges på 46 øre/kWh som går til å dekke sameiets kostnader med vedlikehold av systemet.

Det er viktig å påpeke at styret ikke har innsyn i fakturaene som sendes ut til den enkelte beboer, slik at hver og en må foreta en avsjekk hvordan faktura samsvarer med ladeforbruk i perioden og ta opp eventuelle spørsmål direkte med Plugpay. Ved problemer eller spørsmål om bruk av ladeboks eller fakturering, ta kontakt med Plugpay enten via deres nettside (www.plugpay.no) eller på telefon 40603900.

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 bestillingsskjema som kan fås ved henvendelse til styret/Vibbo. Pris for komplett oppsett av ladeboks er pt 23 000,- inkl mva.

Reseksjonering

Etter reseksjoneringsrunden i 2024 ble det oppdaget at to enheter, BL31 og BL35, er bygget ut uten at dette er reflektert i hverken bygningstegninger hos Asker kommune eller i tinglyst sameierbrøk. Reseksjonering for å rette opp dette ble godkjent på årsmøtet for 2024, men på grunn av arbeid med takprosjekt for både styret og Boxs har ikke dette kommet noe videre i perioden og videreføres til neste styreperiode. Effektiv brøk for seksjonene er derimot oppdatert i henhold til årsmøtevedtak, slik at felleskostnader følger faktisk størrelse på seksjonene.

Som opplyst på årsmøtet for 2024 er det også blitt oppdaget at veien inn til sameiet er tinglyst på i hovedsak tidligere beboere i sameiet, og er derfor foreslått overført i sin helhet til sameiet. Dette arbeidet har ikke blitt prioritert i perioden og videreføres til neste periode.

Fordeling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og sameier

Styret ønsker å minne om fordeling av vedlikeholdsansvar mellom sameiet og hver enkelt sameier som er beskrevet i sameiets vedtekter. Alle sameiere er forpliktet til å utføre vedlikehold av sin enhet i henhold til



vedtektene, samt dekke konsekvensene av skader som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold. Enkelt forklart er alt med unntak av bærende konstruksjoner inne i hver enkelt enhet den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde og skifte ut ved behov. Utskifting av sluk er også et unntak hvor sameiet har ansvaret.

Dersom du er i tvil om hva som er forventet levetid og nødvendig vedlikehold på forskjellige deler av din enhet kan takstrapporter på andre hus i sameiet gi mye god informasjon, eventuelt kan styret bistå.

Oppsett eller endring av markiser og zip-screens

Styret minner om at oppsett av nye markiser eller zip-screens, samt skifte av duk på eksisterende markiser, er søknadspliktig til styret før arbeidet iverksettes, ref sameiets vedtekter. Type markise, markiseduk og zip-screen er vedtatt standardisert og beskrevet på Vibbo.

Vedlikehold og utskifting av eksisterende markiser er hver enkelt beboers ansvar og må utføres i tilstrekkelig grad til at det ikke er skjemmende for naboer eller sameiet som helhet. Styret oppfordrer til at de beboerne som har gamle og slitte markiser vurderer utskifting til ny type og dukfarge, eventuelt fjerning dersom den ikke benyttes.

Gartner

For å bedre forholdene for plantene på fellesområdene i sameiet har styret via hagegruppen engasjert en gartner som vil hjelpe oss med beskjæring av busker og trær på fellesområdene, og som kan komme med råd og tips for vedlikehold av grøntområdene. Styret har bevilget et årlig budsjett på 25 000,- for bistand fra gartner.

Klipp og stell av plen på fellesområdene vil ivaretas av Skjeggerød som for tidligere år.

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. Takk til hagegruppa for arrangementet.

Dugnad

Det er avholdt vår- og høstdugnad som vanlig. Som for foregående år har sameiet stilt med pølser, brus og is i pausen for å også ha dugnaden som en sosial arena hvor man kan slå av en prat med de andre beboerne i sameiet. Styret takker for innsatsen og oppmøtet. Etter vårdugnaden var det derimot en del gjenstående arbeid som ikke ble fullført, og styret vil se på løsninger for å løse dette. En tilsynelatende problemstilling er at det er en del frafall etter pausen.



Shape the future
with confidence

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

Til årsmøtet i Blakstadlia Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blakstadlia Boligsameie som 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 sameiets 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 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 utilsiktede feil, og å avgjøre 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14.05.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnøkkel: 053YFH-QVCL-R7AVF-HDTH6-ZEZEB-4JJXO



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 018 630	1 580 345	1 692 000	2 125 000
Ladeinntekter EL-bil		0	10 357	0	0
Andre inntekter	3	7 220	3 000	10 500	11 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 025 850	1 593 702	1 702 500	2 136 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 834	-6 383	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-81 995	-77 870	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-10 729	-46 506	-150 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-3 221 152	-369 843	-3 628 000	-7 178 000
Forsikringer		-221 607	-204 350	-224 785	-270 000
Kommunale avgifter	9	-138 680	-131 520	-150 380	-173 000
Energi/fyring		-18 820	-63 515	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 428	-201 519	-205 525	-230 000
Andre driftskostnader	10	-125 640	-161 453	-110 490	-99 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 133 755	-1 342 829	-4 689 180	-8 479 150
DRIFTSRESULTAT		-2 107 905	250 873	-2 986 680	-6 343 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 300	67 294	33 000	33 000
Finanskostnader	12	-9 000	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		69 300	67 294	33 000	33 000
ÅRSRESULTAT		-2 038 605	318 167	-2 953 680	-6 310 150
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	318 167		
Fra opptjent egenkapital		-2 028 171	0		
Udekket tap		-10 434	0		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 051	53 462
Driftskonto OBOS-banken		533 620	28 694
Sparekonto OBOS-banken		25 412	1 281 670
Sparekonto OBOS-banken II		1 030 069	750 770
SUM OMLØPSMIDLER		1 654 256	2 114 596
SUM EIENDELER		1 654 256	2 114 596
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 028 170
Udekket tap	13	-10 434	0
SUM EGENKAPITAL		-10 434	2 028 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 500 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 500 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 747	24 188
Leverandørgjeld		133 944	62 237
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 691	86 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 654 256	2 114 596
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 07.05.2025 Styret i Blakstadlia Boligsameie			
Erik Snersrud	Audun Bråthen	Eirik Fønhus	
Ellen Puntervold			



**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	963 422
Vedlikeholdsfond	277 208
Kapitalinnkalling tak	252 009
TV	230 631
Felleskostnader lik/fast	188 784
Tinglysningsgebyr reseksjonering	53 526
Parkeringsleie	44 250
Strøm elbil - endegarasjer	8 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 018 630

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning lading	7 220
SUM ANDRE INNETEKTER	7 220

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor 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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 834.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 729
SUM KONSULENTHONORAR	-10 729

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

BOXS ARKITEKTSTUDIO AS	-337 806
TØMRERFIRMA RYEN & CO AS	-2 139 081
Fjelldal Maleservice	-423 319
Bergseth AS	-72 992
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 973 198
Drift/vedlikehold bygninger	-8 204
Drift/vedlikehold VVS	-12 112
Drift/vedlikehold elektro	-3 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 375
Kostnader dugnader	-15 955
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 221 152

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-138 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-138 680

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 648
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 212
Snørydding	-92 982
Andre fremmede tjenester	-1 563
Trykksaker	-68
Andre kontorkostnader	-3 088
Telefon u/mva	-6 330
Porto	-50
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 020
Velferdskostnader	-2 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 640



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	55 929
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	171
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 200
SUM FINANSINNTEKTER	78 300

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-9 000
SUM FINANSKOSTNADER	-9 000

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2024	-1 500 000
Nedbetalt i år	0
	-1 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 500 000





Blakstadlia Boligsameie

VEDTEKTER

for

Blakstadlia Boligsameie, org. nr. 979 425 325

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30.10.1997 med endringer

Siste endring i årsmøte 25. mars 2021:

§ 2-1 (2),(3)og (4), § 3-1 (5),

§ 6-2 (2), (3), (4) og § 7-2

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Blakstadlia Bolligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.02.1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. 61, bnr. 444 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(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.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



Blakstadlia Boligsameie

(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 2-1 (3) 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, varmpumper, sol/vindavskjerming, bytte av duk på markiser, 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, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.~~

Innvendige endringer i leilighetenebruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

(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.

Commented [AB1]: Delvis repetisjon fra avsnittet over.

Jeg oppfatter at det ikke er styrets praksis å godkjenne beplantning av nye eller flytting av eksisterende ting innenfor "tilleggsdel" for hver seksjon.

For modifikasjoner av beplantning på fellesområder dekkes dette av første setning i del (5)



Blakstadlia Boligsameie

Seksjonseier må også dekke eventuell ekstra kostnader som påløper sameiet som følge av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, eksempelvis økte vedlikeholdskostnader som følge av feilaktig installasjon.

(7) Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, f.eks. farge, utskifting av vindusglass, e.lign.

~~• Søknader om beplantning på fellesarealer skal godkjennes av styret.~~

Commented [AB2]: Foreslått fjernet, da det er dekket av del 5) over

- Søknader om fasadeendringer som pr. i dag er gjennomført på andre seksjoner vil som hovedregel bli administrativt behandlet og evt. godkjent av styret.
- Søknader om fasadeendringer som pr. i dag ikke er gjennomført på andre seksjoner, men som fremstår som små, vil som hovedregel bli administrativt behandlet og evt. godkjent av styret.
- Søknader om fasadeendringer som fremstår som moderate til vesentlige, vil bli fremlagt for sameiermøte til behandling.

Ved større inngrep i fasade eller bygg slik som installasjon av takvindu, loftsark eller utbygging av stue skal styret godkjenne tegningsunderlag og utførende håndverker før arbeidet igangsettes slik at brannsikring mellom enheter og fasadens integritet ivaretas.

Commented [AB3]: Nytt punkt for å sikre at brannsikring som nå er rettet opp ifm takprosjektet følges ved installasjon av nye takvinduer/arker/utbygd stue

~~• Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.~~

Commented [AB4]: Foreslått flyttet

~~• Fellesanleggene og -arealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, spesielt nevnes disponering av gjesteparkering.~~

Commented [AB5]: Foreslått fjernet, da det er dekket godt nok av punkt 3) over

Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til og vedlikeholdsplikt av det areal på hver side av sin seksjon som er angitt med lyse grønt på Selvaagbyggs utomhusplan av 13. oktober 1997 revisjon O' (20.04.99).

Commented [AB6]: Duplisert, dekket av del 9) under

I forbindelse med oppføring/montering av installasjoner av en viss størrelse, faste eller midlertidige, skal den enkelte beboer søke styret om tillatelse til oppføring. Eksempler på installasjoner er trampoliner, drivhus, mindre boder, vedskjul og andre objekter av tilsvarende størrelse.

Commented [AB7]: Foreslått flyttet til del 9)

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

(9) Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til og vedlikeholdsplikt av det areal på hver side av sin seksjon som er angitt med lyse grønt på Selvaagbyggs utomhusplan av 13. oktober 1997 revisjon O' (20.04.99).

I forbindelse med oppføring/montering av installasjoner av en viss størrelse, faste eller midlertidige, skal den enkelte beboer søke styret om tillatelse til oppføring. Eksempler på installasjoner er trampoliner, drivhus, mindre boder, vedskjul og andre objekter av tilsvarende størrelse.

På arealet som man har midlertidig enerett til bruk av kan det ikke monteres boblebad. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.



Blakstadlia Boligsameie

Eneretten gjelder maksimalt fram til 2048.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(10) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(11) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Commented [AB8]: Nye punkter foreslått tatt inn fra anbefalt vedtekstmål fra Huseierne

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Kostnader for vedlikehold og drift av sameiets system for lastfordeling og fakturering dekkes av de enkelte seksjonseiere med ladepunkt tilkoblet sameiets fellessystem. Beløp fastsettes av styret og kan komme som et påslag til strømpris og/eller et fast månedsgebyr.

Seksjonseier forplikter seg til å delta i sameiets avtaler for betalingsformidling og drift/support, og å benytte sameiets samarbeidspartnere for vedlikehold.

(3) All oppkobling av nye eller endring av eksisterende ladepunkt koblet til sameiets lastfordelingssystem i fellesgarasjene skal bestilles gjennom styret. Ladepunkt skal som minimum være av type 2 og kompatibelt med eksisterende ladebokser og lastfordelingssystem.

(4) Beboere med mulighet for direkte oppkobling fra eget sikringsskap og ned i garasjen oppfordres til å benytte denne muligheten for å begrense belastning på sameiets fellessystem. Ladepunkt skal minimum være type 2 og arbeidet skal godkjennes av styret før jobben utføres. FDV dokumentasjon skal sendes til styret etter at arbeidet er utført.

Beboer bærer selv ansvaret for arbeidet og må stå for utbedring av eventuelle skader på sameiets- eller andre beboeres eiendom dersom dette skulle oppstå som følge av arbeidet. Det gjøres særlig oppmerksom på inntakskabler for strøm som er støpt inn i betongdekket mellom 1.etasje og fellesgarasjene som ikke må skades.

4



Blakstadlia Boligsameie

(5) Den enkelte eier av et ladepunkt plikter å vedlikeholde og bruke dette i henhold til de anvisningene som er gitt av leverandør eller offentlig myndighet

(6) Ladepunkt følger seksjonen og kan ikke demonteres i forbindelse med salg. Flytting av ladepunkt fra leieplass til permanent parkeringsplass, eller overføring av ladepunkt mellom seksjonseiere, er likevel tillatt på seksjonseiers regning.

- All oppsetting av ladestasjoner eller kontaktpunkter til elbiler eller hybridbiler skal bestilles av styret
- Det skal benyttes ladestasjon som er tilrettelagt for anlegget og som er valgt av sameiet
- Arbeidet skal utføres av autorisert firma i henhold til gjeldende bestemmelser og kostnaden dekkes av den enkelte seksjonseier
- Beboere med mulighet for direkte oppkobling fra eget sikringskap og ned i garasjen, oppfordres til å benytte denne muligheten. Kontakt eller ladestasjon skal godkjennes av styret før jobben utføres.
- Den enkelte eier av en ladestasjon plikter å vedlikeholde og bruke denne i henhold til de anvisningene som er gitt
- De som leier plass må betale ladestasjon. Styret må etablere ordning for overtagelse av ladestasjon basert på beregnet restverdi ved endt leieforhold dersom denne ikke skal flyttes til egen plass
- Eier av ladestasjon har rett til å flytte denne fra en leid plass til egen plass for egen kostnad. Flytting bestilles av styret
- En ladestasjon følger leiligheten og kan ikke fjernes ved salg
- Styret etablerer og drifter felles styresystem for effektstyring og avregning av strømforbruk
- Kostnader med vedlikehold og drift av systemet fastsettes som i det årlige budsjettet og kan komme som et påslag til månedspris eller strømpris.
- Seksjonseier forplikter seg til å delta i sameiets avtaler for betalingsformidling og drift/support, og å benytte sameiets samarbeidspartnere ved vedlikehold på ladeboksen.
- Hver enkelt seksjon må bekrefte skriftlig at de påtar seg kostnaden for installasjonen før denne påbegynnes slik at dette blir fakturert den enkelte
- Dersom sameiet ikke har etablert et felles ladesystem for fordeling av tilgjengelig strøm skal det benyttes 10A kurerer per lade plass og med godkjente kontakter

Commented [AB9]: Allerede dekket i punkt 2), foreslår å fjerne

Commented [AB10]: Foreslår å ta ut dette - allerede dekket av del 1), samt opplever ikke noe behov for at vi skal lage en slik ordning

Commented [AB11]: Dekket over i ny tekst (dvs pålegg om å benytte sameiets løsninger for dette, ikke noe behov for signatur)

Commented [AB12]: Foreslår å stryke dette, ettersom vi har etablerte systemer for alle parkeringsplasser

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
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat



Blakstadlia Boligsameie

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vann- og avløpsrør fra/frem til innkoblingspunkt på fellesledning-. Ventilasjonskanaler frem til yttervegg/tak, ledninger, Ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) insiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Commented [AB13]: Rør var dårlig beskrevet tidligere (og i loven) - foreslår å tydeliggjøre basert på nylig diskusjon

(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. Rør eller ledninger som er ført gjennom deler av bærende konstruksjoner hvor utskifting og vedlikehold kan gjennomføres uten inngripen i bæreevnen til konstruksjonen faller ikke inn under denne bestemmelsen.

Commented [AB14]: Foreslått tydeliggjort for å unngå forvirring rundt dette senere

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

(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



Blakstadlia Boligsameie

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 varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter 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. Rør eller ledninger som er ført gjennom deler av bærende konstruksjoner hvor utskifting og vedlikehold kan gjennomføres uten inngripen i bæreevnen til konstruksjonen faller ikke inn under denne bestemmelsen.

Commented [AB15]: Foreslått tydeliggjort for å unngå forvirring rundt dette senere

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter 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 bruksenheter, 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.

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

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

(4) 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) Kostnader som fordeles likt per seksjon og som faktureres som felles utgifter fast er: styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, personalkostnader (herunder arbeidsgiveravgift eller andre kostnader direkte relatert til styret), medlemskontingenter for sameiet



Blakstadlia Boligsameie

- (3) Kostnader som viderefaktureres (eksempel TV/bredbånd) fremgår som egen post på faktura for de seksjonene dette gjelder.
- (4) Alle andre fellesutgifter anses som arealavhengige kostnader og fordeles etter sameiebrøken. Dette faktureres som felles utgifter brøk.
- (5) Eiere av ekstra garasjeplasser kan pålegges å betale et anslått forholdsmessige beløp pr. garasjeplass til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet fastsettes av styret.
- (6) 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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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



Blakstadlia Boligsameie

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 4 -fire- medlemmer (hvorav 1 -en- er styrets leder) og 1 -ett- varamedlem valgt blant seksjonseierne

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratze 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 fratze.

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. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger 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

9



Blakstadlia Boligsameie

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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



Blakstadlia Boligsameie

(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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(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.

(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



Blakstadlia Boligsameie

(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 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet



Blakstadlia Boligsameie

- 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Commented [AB16]: Foreslått tydeliggjort mtp ansvar også i forbindelse med for eksempel utleie

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



Blakstadlia Boligsameie

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.06.25

Selskapsnummer: 1258 Selskapsnavn: BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anne-Birgitte Junge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Velges i fysisk møte.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Styrets forslag til revidering av vedtekter

Forslag til reviderte vedtekter som vedlagt vedtas.

- For
 Mot

Sak 7 Orientering om status takprosjektet

Infosak

- For
 Mot

Sak 8 Fullmakt til valg av entrepenør for utbedring av tak i rekke 4, 7 og 8

Styret får fullmakt til å engasjere Ryen & Co for utbedring av tak i rekke 4, 7, 8 og eventuelt gjenstående arbeid for andre rekker

- For
 Mot

Sak 9 TV

Sjekk Allente

- For
 Mot

Sak 10 Søknad om utbygging av ark i samsvar med takbytte i Blakstadlia 22

Hvilket forslag stemmer du for?

- At årsmøtet godkjenner innsett av ark i Blakstadlia 22.
Styret innhenter pris for konstruksjon og innsett av ark fra Ryen & Co.
- Styrets forslag: Årsmøtet godkjenner at seksjonseier i Blakstadlia 22 kan sette inn ark på østsiden av hovedtaket identisk med de som eksisterer ellers i sameiet.



Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Audun Bjørnvold Bråthen

Ellen Puntervold

Roger Gujord

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Grainne Maureen Lonergan

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Eirik Fønhus

Marianne Ruud



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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