



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 04.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 593 702	1 614 158
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 593 702</b>	<b>1 614 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 262 959	1 108 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 342 829</b>	<b>1 188 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>250 873</b>	<b>425 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 294	30 994
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 294</b>	<b>30 994</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 294</b>	<b>30 994</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 167	456 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		53 462	59 478
Sum fordringer		53 462	59 478
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 061 134	1 693 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 061 134	1 693 900
Sum omløpsmidler		2 114 596	1 753 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 028 170	1 710 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 028 170</b>	<b>1 710 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 028 170</b>	<b>1 710 003</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		62 237	22 716
Annen kortsiktig gjeld		24 188	20 659
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 425</b>	<b>43 375</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>86 425</b>	<b>43 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498758

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 04.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 979 425 325  
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 593 702	1 614 158
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 593 702</b>	<b>1 614 158</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 262 959	1 108 302
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 342 829</b>	<b>1 188 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>250 873</b>	<b>425 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 294	30 994
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 294</b>	<b>30 994</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 294</b>	<b>30 994</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		318 167	456 981
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>



Organisasjonsnr: 979 425 325  
BLAKSTADLIA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		53 462	59 478
Sum fordringer		53 462	59 478
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 061 134	1 693 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 061 134	1 693 900
Sum omløpsmidler		2 114 596	1 753 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</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		2 028 170	1 710 003
Sum opptjent egenkapital		2 028 170	1 710 003



Sum egenkapital	2 028 170	1 710 003
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	62 237	22 716
Annen kortsiktig gjeld	24 188	20 659
Sum kortsiktig gjeld	86 425	43 375
Sum gjeld	86 425	43 375
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

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.

### Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:00, Blakstad skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbedring av tak i rekke 6
8. Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak
9. Opptak av lån relatert til utbedring av tak
10. Reseksjonering av uregistrerte utbygginger
11. Eierskap til veien inn på sameiet
12. Forslag til Styret: Takprosjekt
13. Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass
14. Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene
15. Finansiering av nye tak
16. Trampoline
17. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Representant fra OBOS innstilles som møteleder

### Forslag til vedtak

Anne-Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitne velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 1258 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås beholdt på samme nivå som for foregående periode, kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 70 000



Sak 7

## Utbedring av tak i rekke 6

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret vil sammen med faglig rådgiver fra Boxs arkitektstudio presentere tilbudene for utbedring av taket i rekke 6, samt styrets forslag til valg av utførende entreprenør.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til utbedring av tak i rekke 6 ved tildeling av arbeidet til tilbyder X (fylles inn på årsmøtet).

Sak 8

## Bruk av øremerkede midler til dekning av kostnader for beising og utbedring av tak

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret trenger tilgang til sameiets øremerkede midler for vedlikehold av fasade (beising) samt mulig bruk av midler relatert til utbedring av tak

### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til bruk av de øremerkede midlene til betaling av utgifter i forbindelse med beising av fasader og utbedring av tak.

Sak 9

## Opptak av lån relatert til utbedring av tak

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Noe av kostnadene til utbedring av tak i rekke 6 kan dekkes inn ved hjelp av oppsparte øremerkede midler, men det må likevel påregnes behov for låneopptak. Omfanget av låneopptaket vil øke gjennom prosjektperioden i tråd med fakturering fra entreprenøren, samt at det kan tilkomme ekstrakostnader som følge av skjulte skader som må utbedres. Styret ber derfor om støtte fra årsmøtet til en låneramme som vil forvaltes av styret gjennom prosjektperioden.

### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til opptak av lån inntil 3 millioner kroner for dekning av kostnader relatert til utbedring av tak



Sak 10

## Reseksjonering av uregistrerte utbygginger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sjekket alle seksjoner ifht reseksjonering og det viser seg at det er to kjellere som ble utvidet ved utbygging som ikke er registrert i eierseksjonsbrøken for BL 31 og 35.

For å sikre rettigheter og plikter overfor sameiet, skal arealene som er utbygget legges inn i seksjonenes hoveddel og eierbrøken økes. Dette krever reseksjonering av de aktuelle seksjonene. Det foreslås at årsmøtet gir sitt samtykke til reseksjonering. Alle utbygde areal legges inn i seksjonene, og eierbrøken endres for de aktuelle seksjonene som beskrevet under.

Forslag til vedtak

Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres fra 172 til 181 for seksjoner 17 og 19. Total teller og nevner for eierbrøk for sameiet som helhet økes begge med 18.

Sak 11

## Eierskap til veien inn på sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret er blitt gjort oppmerksom på at eiendom Gnr 61/ Bnr 724 som er veien inn til sameiet pr i dag eies i hovedsak av tidligere beboere av Blakstadlia ettersom denne delen ikke er blitt overført til nye eiere ved eierskifte. Pr i dag er det 34 seksjonseiere som ikke er reflektert med tilsvarende eierandel i veien.

Styrets forslag er å overføre eierskapet for veien i sin helhet til sameiet, istedenfor at hver enkelt seksjonseier skal ha sin eierandel.

Forslag til vedtak

Eierskapet til veien, eiendom Gnr 61/ Bnr 724, overføres til sameiet.

Sak 12

## Forslag til Styret: Takprosjekt

Forslag fremmet av:

Frode Ryen

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Under årets sameie møte ønsker vi at samtlige enheter vurderer en alternativ kostnadsfordeling i forbindelse med det påtroppende takprosjektet. Per i dag fordeles kostnadene via brøk, men på grunn av størrelsesorden



av prosjektet og at arealet på takflaten som skal utbedres er mer eller mindre lik for samtlige enheter, mener vi det blir mest rettferdig og hensiktsmessig og fordele kostnadene likt mellom enhetene. Vi ønsker derfor at dette fremmes som en egen sak og at det stemmes over at vi gjøre et unntak ovenfor vedtektene og fordeler kostnadene ved takprosjektet lik på samtlige enheter.

#### Styrets innstilling

*Styrets innstilling er at fordeling av kostnader følger eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som er fordeling pr. brøk. Som beskrevet i tidligere distribuert infoskriv og på informasjonsmøter er yttertak og yttervegger sameiets eiendom, de har ingen eiertilknytning til enkeltenheter slik som forslagsstiller indikerer. Brøken uttrykker hvor mye hver enkelt enhet eier av sameiets eiendom, herunder også tak. Det er mye tilgjengelig rettspraksis som støtter denne fordelingen av kostnader som kan finnes ved søk på feks Google.*

*For øvrig, med mindre alle seksjonseiere deltar på årsmøtet og gir sin tilslutning, må også de som ikke er tilstede gi det i ettertid. Endringen krever full tilslutning og styret er i tvil om et årsmøtevedtak i denne saken uansett vil være gyldig, ettersom det kan hevdes å komme innunder bestemmelse om mindretallsvern, ref sameiets vedtekter §9-1 "(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." og tilsvarende tekst i eierseksjonsloven §40.*

#### Forslag til vedtak

Styret i sameiet har vurdert kostnadsfordelingen for det påtroppende takprosjektet. Etter nøye overveielse og med hensyn til prosjektets størrelse og takflatens likhet på samtlige enheter, har vi besluttet følgende:

Formål: Kostnadene ved takprosjektet skal fordeles likt på alle enheter i sameiet.

Gjennomføring: Styret vil fremme dette som en egen sak på årets sameiemøte. Vi ber alle sameiere om å stemme over å gjøre et unntak fra vedtektene for å oppnå lik kostnadsfordeling.

Sak 13

### Forslag til Styret: Gressplen på Tidligere Klatrestativplass

Forslag fremmet av:

Frode Ryen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at vi sår gress på området der det tidligere klatrestativet sto. Dette tiltaket vil gi oss flere fordeler:

- Estetisk oppgradering: En velstelt gressplen vil gi sameiet et grønt og innbydende preg. Det vil være en positiv endring som alle beboere kan nyte.
- Brukervennlighet: Gressplenen kan brukes til piknik, lek og avslapning. Det gir oss et fellesområde der vi kan samles og trives store som små.

Jeg er villig til å påta meg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Hvis styret handler inn jord og frø.

Styrets innstilling



*Styret er enig med forslagsstiller om at den tidligere plassen for klatrestativ bør utbedres, og har i innværende periode bedt beboerne om innspill til hva denne plassen ønskes brukt til, uten at det er kommet inn så mange mulige forslag så langt.*

*Dersom årsmøtet stiller seg positive til forslaget, er det etter styrets syn hensiktsmessig å legge til fjerning av tømmerstokkene som ligger som innramming av det tidligere klatrestativet samt planering før man anlegger ny plen, slik at plenen blir på et jevnt nivå og lettere å holde i orden. Fjerning av disse stokkene krever sannsynligvis bistand fra håndverkere og vil ha en kostnad ved levering til avfallsdeponi.*

*Ettersom dette er en endring av fellesområdet er det etter styrets syn mest hensiktsmessig at det vedlikeholdes og klippes av gartneren engasjert av sameiet.*

*Styret har foreslått alternativt forslag til vedtak.*

#### Forslag til vedtak 1

Styret i sameiet vedtar følgende:

**Formål:** Vi ønsker å oppgradere området der klatrestativet tidligere sto ved å så gress. Dette vil gi sameiet et grønt og innbydende preg.

**Gjennomføring:** Forslagsstilleren er villig til å påta seg ansvaret for å rydde plassen, så gresset og stelle det. Styret bes om å handle inn jord og frø.

#### Forslag til vedtak 2

Alternativt forslag fra styret: Styret utbedrer den tidligere plassen for klatrestativ ved å fjerne tømmerstokker for omramming, planere ut og så gress.

Sak 14

## Forslag til Styret: Fjerning av Sprosser på Vinduene

**Forslag fremmet av:**

Frode Ryen

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å fjerne eller ta ned srossene på vinduene i sameiet. Dette tiltaket vil ikke bare gi en moderne estetikk til boenhetene, men også ha flere praktiske fordeler:

- Moderne uttrykk:** Ved å fjerne srossene vil vi oppnå et mer tidløst og minimalistisk design. Dette vil gi sameiet et friskt og moderne utseende som appellerer til både nåværende og fremtidige beboere.
- Reduserte vedlikeholdskostnader:** Sprosser krever jevnlig vedlikehold, maling og reparasjoner. Ved å fjerne dem, vil vi eliminere denne utgiftsposten og frigjøre midler til andre viktige formål.
- Enklere vindusvask:** Sprosser gjør vindusvasken mer tidkrevende og komplisert. Uten dem blir det enklere å holde vinduene rene og klare, noe som gir et bedre inneklima og økt trivsel for beboerne.
- Bedre utsikt:** Uten sprosser vil utsikten fra vinduene bli mer åpen og fri. Beboerne kan nyte panoramautsikten uten forstyrrelser, og det vil gi en følelse av romslighet og lys i leilighetene.



Jeg håper dere vil vurdere dette forslaget nøye.

## Styrets innstilling

*Etter styrets syn faller dette forslaget innunder flertallskrav beskrevet i sameiets vedtekter §9-8 avsnitt 2 hvor det kreves 2/3 flertall for å fatte vedtak, da det omfatter en endring av bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold:*

*“(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”*

*Et annet moment er at enhver fasadeendring i utgangspunktet er søknadspliktig overfor kommunen, hvilket i så fall vil ha en kostnad for sameiet både i søknadsgebyr og eventuelt for oppdatering av tegninger. Det er uklart om fjerning av sprosser vil falle inn under det som krever søknad eller ikke.*

*Styret har formulert alternativt forslag til vedtak.*

## Forslag til vedtak 1

Styret i sameiet vedtar følgende:

Formål: Vi ønsker å oppnå et mer tidløst og minimalistisk design ved å fjerne sprosene på vinduene i sameiet. Dette vil gi en moderne estetikk til boenhetene.

Gjennomføring: Styret vil iverksette tiltaket med fjerning av sprosser på vinduene i sameiet.

## Forslag til vedtak 2

Styret undersøker med Asker kommune prosess for eventuell fjerning av sprosser. Saken tas opp til ny vurdering i forkant av neste runde med beising av sprosser.

Sak 15

## Finansiering av nye tak

Forslag fremmet av:

Svein Siljan-Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegget

## Styrets innstilling

*Styrets innstilling er at finansiering av skifte av tak i rekke 6 med låneopptak på sameiet videreføres som planlagt i tråd med tidligere forslag fra styret. Finansiering for videre utbedring av tak på de andre rekkene i sameiet vil etter styrets syn avhenge av tilstanden som avdekkes når taket på rekke 6 åpnes, og det er derfor styrets forslag å komme tilbake til denne diskusjonen når denne informasjonen foreligger.*



## Forslag til vedtak

Kostnaden for bytte av tak finansieres i sin helhet av den enkelte boenhet.

## Vedlegg

2. Forslag til årsmøte våren 2024 i Blakstadlia boligsameie\_Finansiering av tak (1).pdf

Sak 16

## Trampoline

### Forslag fremmet av:

Malin Bruteig

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er flere barn i borettslaget vårt som ønsker seg en fellestrampoline på et av fellesområdene.

Det finnes en slik felles ordning/trampoline i Blakstad Hageby som barn fra andre borettslag ikke får bruke uten å ha med et barn fra Blakstad H.

### Styrets innstilling

*Fra styret sin side er ansvaret for både bruk og vedlikehold sameiets styre påtar seg ved å tillate oppsett av trampoline på fellesområdet problematisk. Alle skader som måtte oppstå som følge av lovlig eller ulovlig bruk av trampolinen vil være det til enhver tid sittende styrets ansvar. Selv om det blir satt opp ordensregler samt en liste over foreldre som skal passe på ved bruk av trampolinen vil ikke dette juridisk sett frata styret ansvar.*

*Det finnes løsninger for nedgravde trampoliner som har mindre risiko for skader og som er dimensjonert for økt bruk i offentlige rom / barnehager / skoler etc. Disse er derimot vesentlig dyrere i innkjøp, og krever innleie av gravemaskin og håndverkere for montering, slik at en total kostnad fort sannsynligvis vil komme opp i 100 - 150 000,-. Med tanke på alle de forventede utgiftene til sameiet i forbindelse med vedlikehold på det nåværende tidspunkt, er det etter styrets syn vel mye penger å bruke på et slikt tiltak nå.*

*Ettersom et slikt tiltak som beskrevet sannsynligvis vil overskride 5% av sameiets årlige felleskostnader vil det etter styrets syn kreve minst 2/3 flertall på årsmøtet for vedtak, ref sameiets vedtekter §9-9.*

*Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge på nåværende tidspunkt.*

### Forslag til vedtak

Siden våre barn dras mot den trampolinen for å samles i mangel på egen felles trampoline, så hadde det vært fint å få en, for eksempel ovenfor den nederste øvre parkering (eller et annet passende sted).

Det kan selvfølgelig settes opp regler for bruk (tidsrom, alder uten voksne, etc).



Sak 17

### **Valg av tillitsvalgte**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Følgende posisjoner er på valg:

- Styreleder for 2 år
- Ett styremedlem for 2 år
- Ett medlem til valgkomiteen

### **Forslag til vedtak**

Valg gjennomføres av valgkomiteen og de valgte kandidatene fylles inn på årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Snersrud	Blakstadlia 14
Styremedlem	Audun Bråthen	Blakstadlia 9
Styremedlem	Line Brennhaug Nilsen	Blakstadlia 8
Styremedlem	Ellen Puntervold	Blakstadlia 11
Varamedlem	Marianne Ruud	Blakstadlia 32

### Valgkomiteen

Dag Harald Lyshol	Blakstadlia 34
Frode Ryen	Blakstadlia 19

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om 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 bebygd 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

### Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 11 styremøter i perioden.



## Takprosjekt

Styret har i perioden engasjert Boxes arkitekt som ny faglig rådgiver for takprosjektet istedenfor OBOS Prosjekt. Boxes har oppdatert og kvalitetssikret anbudsunderlaget tidligere utarbeidet av OBOS Prosjekt, samt tatt en ny runde med brannkonsulent. I henhold til vedtak på tidligere årsmøte har styret oppdatert underlaget til å kun omfatte omlegging av tak i rekke 6. Boxes har også utarbeidet tegninger som tydeligere viser både eksisterende og ny løsning for å gjøre det lettere for tilbydere, samt sikre sammenlignbare tilbud og akseptable løsninger.

Anbudsunderlaget er utsendt til potensielle tilbydere, hvor siste status på innkomne tilbud og styrets foreslåtte vei videre presenteres på årsmøtet som egen sak.

## Vanninntrengning gjennom tak i tre enheter

I forbindelse med snøsmeltingsperiode i januar ble det oppdaget vanninntrengning i tre enheter i sameiet, BL14, BL15 og BL32, alle tre stedene på avtrekksviftesiden av loftsark. For å redusere sannsynlighet for at det skulle oppstå vanninntrengning i flere enheter hyret styret inn Asker&Bærum Vaktmesterservice til å fjerne snø og is på begge sider av arkene på alle enheter i sameiet. Tømrermester Ryen&Co utbedret lekkasjer for de tre enhetene. Total kostnad for sameiet ca 200.000,-. Holdt utenfor forsikring, da utbedring av følgeskader av lekkasjen var mindre enn egenandel.

## Vanninnsig i kjeller rekke 4

Basert på rapport fra takstmann etter vanninnsig i kjeller til BL35 i mai 2023 er det utført en forenklet utbedring ved at nedløpet fra takrennen er ført lenger vekk fra yttervegg, samt at grunnmursplast på gavlvegg er utbedret. Arbeidet ble utført av Tømrermester Søby & Brøeng. Styret vil følge opp saken videre for å sjekke om dette har løst problemet med vanninnsig.

## Rens av takrenner

Rens av takrenner ble utført av REN service i slutten av oktober 2023. Det hadde samlet seg mye grus fra takstein som blandet med vann utgjorde en fast og klebrig masse i bunnen av takrennene som det absolutt var på tide å få vekk.

## Vannbrett over vinduer

I forrige periode ble det oppdaget vannskader i overkant av vinduer på gavlvegger forårsaket av manglende vannbrett over vinduene. Styret har gjennomført befarings med potensielle leverandører og mottatt tilbud for oppsett av vannbrett på alle vinduer hvor dette mangler i henhold til dagens krav. For å begrense kostnaden har styret derimot landet på en forenklet løsning kun for vinduene plassert nederst på gavlveggene. Arbeidet er bestilt fra Bergseth AS og vil bli utført før sommeren.

## Beising av gavlvegger mot syd

Som varslet i forrige årsrapport er det nødvendig med en beiserunde for gavlveggene mot syd, og dette er derfor bestilt utført før sommeren av Fjeldal Malerservice. Resten av bygningsmassen kan iflg Fjeldal vente, men det vil være behov for beising i løpet av et par år.

## Rens av ventilasjonsanlegg

Ettersom det er fem år siden forrige rens av ventilasjonsanlegg, engasjerte styret igjen Power Clean for rens av ventilasjonsanlegg i alle enheter i november 2023. Et funksjonelt



og rent ventilasjonsanlegg er viktig både for å sikre et godt inneklima, men også brann sikkerhet.

### **Nytt anlegg for brannvarsling i boder og garasjer**

Styret har fulgt opp vedtak fra forrige årsmøte og fått installert brannvarsling i alle garasjer, samt skiftet til nytt anlegg for alle fellesboder. Etter vurdering av forskjellige alternativer falt styret ned på at et enkelt system med varsling via innebygget sirene er godt nok for vårt behov, slik at kostnadene ble begrenset til ca 15 000,-.

### **Elbillading**

Pr 10.03.24 er det 22 ladebokser på sameiets ladesystem, hvorav 18 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. 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.

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. Pris for komplett oppsett av ladeboks er pt 23 650,- inkl mva.

### **Reseksjonering**

Reseksjonering for å oppdatere sameiebrøk i henhold til faktisk størrelse på seksjonene for åtte seksjoner er nå ferdigstilt og tinglyst. Dette har vært en lang og tung prosess, i hovedsak på grunn av manglende dokumentasjon fra tidspunktet seksjonene ble utvidet (noen mer enn 25 år siden). Prosessen har krevd en del bistand fra Boxs arkitekt, samt jurist, hvor sameiet har dekket kostnaden (ca 50.000,-). De resterende kostnadene for reseksjonering (offentlige gebyrer, dokumentavgift for ekstra areal) har blitt dekket av hver enkelt seksjonseier.

I etterkant har det dessverre kommet frem opplysninger som har gjort styret oppmerksom på at det er to andre seksjoner som også har feil tinglyst sameiebrøk (BL31 og BL35). Det er derimot forventet at prosessen med å rette opp for disse enhetene vil gå fortere, nå som vi har gått opp løypen.

### **Radonmåling**

Basert på bekymringsmelding om radonnivå fra en av beboerne i sameiet har styret utplassert målesensorer for radon i alle enhetene i sameiet. Resultatet fra målingene er mottatt og viser akseptable verdier for de aller fleste enhetene i sameiet, men noen enheter med egen kjeller har målinger som er i grenseland for tiltak og sågar i noen få tilfeller over gjeldende anbefalte årsmiddelverdi.

Styret vil arbeide videre med permanente tiltak for de enhetene som har målinger over de anbefalte grenseverdiene, men et godt midlertidig tiltak er å forbedre utluftingen i denne delen av boligen.

Resultatene er gjort tilgjengelig for beboerne via Vibbo.



## Informasjonsskriv om sameiet

Styret har i perioden utarbeidet et informasjonsskriv om sameiet som beskriver hva som er praksis i sameiet vårt, samt de viktigste vedtektene og husordensreglene. Informasjonsskrivet er tilgjengelig på Vibbo.

## Ny leverandør for snørydding i sameiet

For veier og gangveier i sameiet er det Asker kommune som har ansvaret for å rydde snø og strø, mens parkeringsplasser og innkjøringer til garasjer er sameiets ansvar. Vår tidligere leverandør sa uforventet opp avtale om snørydding høsten 2023, men heldigvis fikk vi på plass en alternativ leverandør før det første snøfallet. På grunn av at ny leverandør ikke fikk mulighet til befaring før det første snøfallet, samt spesielle forhold med mye snø før det ble etablert frost i bakken, er det oppstått en del skader på asfalt som må utbedres. Dette vil styret ta initiativ til, sammen med andre asfaltskader i sameiet.

For stien ned til Slemmestadveien ønsker styret å gi honnør til innsatsen fra beboere med måkeuke i snøfallsperiodene vi har hatt i vinter. Det har som regel vært måkt allerede fra tidlig morgen, og ny plassering av strøkasse har bidratt til at det har vært veldig godt strødd også.

## Forbedret fellesavtale for TV / bredbånd

Sameiet har inngått en ny avtale med Telia for leveranse av bredbånd og tv-tjenester over sameiets kabelnett. Avtalen innebærer en fast månedskostnad i tillegg til felleskostnadene (540,- pr 1.03.2024) hvor du selv kan velge mellom forskjellige kombinasjoner av bredbåndshastighet og tv-pakker i henhold til tabellen under. Øverste kolonne indikerer bredbåndshastighet (Mbit/s), og cellene med "0" indikerer hva som kan velges for basisprisen på 540,- pr mnd. Poengene kan brukes til å velge forskjellige tv-kanalpakker utover standard, og i tillegg kan du individuelt oppgradere ved å betale summene som er oppgitt i cellene mot høyre.

Bruk av fellesavtalen for bredbånd og tv er frivillig og du kan selv ta kontakt med Telia for å avbestille dette eller gjøre endringer i sammensetningen av din pakke. Du finner mer informasjon om dette på Vibbo.

	100	250	500	750	1250
TV & strømming 50 poeng	0	199	299	399	499
TV & strømming 30 poeng		0	199	299	399
TV & strømming 5 poeng			0	199	299
Bare bredbånd				0	199

Telia har også i perioden kostnadsfritt oppgradert kabelnettet i sameiet, noe som skal legge til rette for høyere stabilitet og hastighet fremover.

## Ny leverandør av faktureringsløsning for el-billading

Etersom Borettslad-løsningen ble avviklet i juni 2023 ble sameiet tvunget til å finne en ny leverandør for fakturering av ladeforbruk i fellesgarasjene samt drift av ladeanlegget. For vår type ladebokser var det tre leverandører som ble funnet relevante, hvor valget falt på Plugpay på bakgrunn av lavest pris, ingen oppstartsgebyrer samt kun 3 måneders oppsigelse.



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. Styret ønsker å gjøre sameierne oppmerksomme på at sameiet ikke lenger har innsyn i ladeforbruk eller fakturaer for hver enkelt ladeboks med systemet fra Plugpay, slik at den enkelte sameier må selv kontrollere dette.

Etter en periode med litt innkjøringsproblemer er systemet etter styrets oppfatning stabilt og fungerer bra. Ved problemer med ladeboks kan Plugpay kontaktes på supporttelefon 406 03 900 eller se [www.plugpay.no](http://www.plugpay.no).

### **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. I perioden har styret vært nødt til å pålegge skifte av markiseduk for en beboer som hadde satt opp ny markise med feil dukfarge, noe som både medfører unødvendig ekstraarbeid og kostnader og noe styret helst ønsker å unngå.

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. Nissen tok seg til og med tiden innom for et lite besøk til glede for barna. 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes direkte fakturering til eierne for el-bil lading – ny avtale inngått etter at budsjett 2023 var satt opp..

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert da budsjetterte takarbeider ikke er igangsatt

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 028 370,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til takutbedringen.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstadlia Boligsameie.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på innbetaling til taksprosjektet etter brøk fra februar 2024.

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 2023, 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 2023 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, 23. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SU4CQ-IYD8J-BM5CX-F52VB-1EHNN-ZE2DC



# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-23 10:48:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SU4CQ-IYD8J-BM5CX-F52VB-1EHNN-ZE2DC

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>

20 av 31 1258 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 345	1 508 208	1 521 000	1 692 000
Ladeinntekter EL-bil		10 357	105 950	110 000	0
Andre inntekter	3	3 000	0	0	10 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 593 702</b>	<b>1 614 158</b>	<b>1 631 000</b>	<b>1 702 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 383	-6 209	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 870	-85 401	-88 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-46 506	-203 019	-100 000	-150 000
Kontingenter		-1 990	-1 890	-1 900	-1 990
Drift og vedlikehold	8	-369 843	-153 802	-1 135 000	-3 628 000
Forsikringer		-204 350	-184 703	-204 350	-224 785
Kommunale avgifter	9	-131 520	-119 946	-122 000	-150 380
Energi/fyring		-63 515	-117 066	-120 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 519	-169 464	-170 000	-205 525
Andre driftskostnader	10	-159 463	-66 802	-107 500	-108 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 342 829</b>	<b>-1 188 172</b>	<b>-2 135 750</b>	<b>-4 689 180</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>250 873</b>	<b>425 987</b>	<b>-504 750</b>	<b>-2 986 680</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	67 294	30 994	32 000	33 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>67 294</b>	<b>30 994</b>	<b>32 000</b>	<b>33 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>318 167</b>	<b>456 981</b>	<b>-472 750</b>	<b>-2 953 680</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		318 167	456 981		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	7 740
Forskuddsbetalte kostnader		53 462	51 738
Driftskonto OBOS-banken		28 694	16 459
Sparekonto OBOS-banken		1 281 670	1 193 652
Sparekonto OBOS-banken II		750 770	483 790
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 028 170	1 710 003
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 028 170</b>	<b>1 710 003</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 188	20 659
Leverandørgjeld		62 237	22 716
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 425</b>	<b>43 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 114 596</b>	<b>1 753 378</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 8. mai 2024  
Styret i Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud

Audun Bråthen

Line Brennhaug Nilsen

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	910 481
Vedlikeholdsfond	260 506
Felleskostnader	178 676
TV	176 732
Parkeringsleie	45 900
Diverse	9 450
Avregning lading	-155
Avregning el bil	-1 245
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 580 345</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	3 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 000</b>

**NOTE: 4****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 derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 383.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 148
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 975
Andre konsulentonorarer	-38 383
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 506</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 862
Drift/vedlikehold VVS	-68 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 078
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 052
Kostnader dugnader	-13 310
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-369 843</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-131 520
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-131 520</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 149
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 186
Driftsmateriell	-2 925
Snørydding	-39 594
Andre fremmede tjenester	-54 706
Andre kontorkostnader	-65
Telefon, annet	-10 034
Bank- og kortgebyr	-2 988
Velferdskostnader	-3 817
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-159 464</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 246
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	684
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 422
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>67 294</b>



## 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

2023 - 2023 Div. vedlikehold

Ryen & Co utbedret lekkasjer gjennom tak rundt ark for enheter BL14, BL15 og BL32. Tømrermester Søby & Broeng har utført forbedring av nedløp og grunnmursplast for BL35 for å hindre vanninnsig i kjeller. Takrenner og ventilasjonsanlegg i sameiet renset. Bergseth AS har installert vannbrett over utsatte vinduer på gavlvegger for å unngå ytterligere råteskader, mens Fjeldal Malerservice har beiset de sørlige gavlveggene. Nytt brannvarslingsanlegg for garasjer og boder.

2022 - 2022 Div. vedlikehold

2021 - 2021 Div. vedlikehold

Ingen større saker

Francke Bygg har skiftet ut membran på balkong i BL15 samt endret fall på balkongen. Gjort midlertidig tiltak i BL29 som følge av fukt i kjeller. Skiftet råtne kledningsbord fra gavlvegger. Ryddet og organisert i fellesgarasjen for å frigjøre ekstra parkeringsplass. Pelias benyttet for bekjemping av skjeggkre i alle enheter i sameiet. Oppsett av stikkontakter for bruk av støvsuger o.l. i garasjene, samt industristikk for fremtidige større vedlikeholdsprosjekter. Francke Bygg har byttet terskelbeslag på alle balkongdører

2020 - 2020 Div. vedlikehold



2019 - 2019	Diverse utbedringer	<p>Power Clean har rensset avtrekkskanaler i garasjer</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ny belysning i garasjer</li><li>2. Flertall har byttet varmtvannstanker inkludert oppsett av Water Guard</li><li>3. Etablert ladeløsning i de 2 endegarasjene</li><li>4. Bytte av gradrenner og beslag på ark for BL6 pga vannlekkasje</li></ol>
2018 - 2018	Diverse rehabilitering	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Etablert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle fellesgarasjer herunder også nye sikringsskap og oppgraderte inntakssikringer til 63A</li></ol> <p>Infrastruktur etablert av Bravida. Søknad til Hafslund om løsning for 2 dobbelt garasjer er sendt av Bravida</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Byttet brannvarslingsanlegg til en nyere versjon i boder</li></ol> <p>Nytt anlegg satt opp av Skjeggerud</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Satt opp nye brannslukningsapparater i alle fellesarealer (garasjer + boder)</li></ol> <p>Nye brannslukningsapparater er satt opp av NOHA</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. Foretatt ventil rens i alle seksjoner</li></ol> <p>Innvendige ventiler og motor er rensset av Power clean</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5. Satt opp nytt lekestativ som er overtatt av Asker kommune</li></ol> <p>Nytt lekestativ hentet og satt opp av beboere på dugnad og ekstra kvelder</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Tak kontrollert</li></ol> <p>Tak kontrollert på vårparten av Francke Bygg</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7. Vask og vedlikehold av renovasjonsløsningen</li></ol> <p>Vedlikehold utført av Hof transport</p> <ol style="list-style-type: none"><li>8. Sjekket avløpsrør</li></ol> <p>Gjennomført sjekk avløp ved stikkprøver i minst 3 seksjoner. Ikke funnet avvik som krever tiltak</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gått over tak</li></ol> <p>Francke Bygg har gått over tak og byttet takstein og fuget skjøter hvor dette har vært nødvendig (ansett som et midlertidig tiltak)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Beiset rekkverk på balkonger og fellesarealer</li></ol>
2017 - 2017	Tak og rekkverk	



		Rekkverk, gjerder og håndløpere ble beiset (dog ikke støyskjerm) av beboerne
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 gjennomgang av panel på alle gavlveggene, balkonger og hjørnekassene, og styret fikk tilbakemelding om at det var ikke noe behov for ytterligere utbedringer.
2010 - 2010	Oppgradering av lekeplasser	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	



Forslag til årsmøte våren 2024 i Blakstadlia boligsameie

## **Finansiering av nye tak**

Rekkehusene våre er fra 1997 og det har vært hendelser opp gjennom årene med inntrengning av vann fra takene, senest denne vinteren. Disse blir håndtert fortløpende, men det koster og det er ikke tvil om at takene må skiftes – noe som er veldig dyrt. Tette tak er uansett det viktigste på en bygning, og det nytter ikke å pusse opp innvendig hvis taket lekker.

Vi foreslår at kostnaden for bytte av tak finansieres i sin helhet av den enkelte boenhet. Det er mye penger, men takprosjektet har vært kjent noen år.

Det er den enkelte boenhet som får kostnaden uansett. Enten ved privat lån som må nedbetales eller økt husleie for å nedbetale et lån tatt opp av sameiet. Fordelen med privat lån er at størrelsen på lånet kan variere utfra finansieringssituasjon den enkelte boenhet har. Dessuten vil vi ved private lån ha ulike nedbetalingsløsninger – alt tilpasset den enkelte. Nytt tak vil gjelde alle boenheter – vi betaler for eget tak. Nytt tak trolig bidra til noe verdistigning på boenhetene.

Fordelen vil også være at sameiet ikke bruker opp lånerammen slik at sameiet får større fleksibilitet til å eventuelt ta opp lån på et senere tidspunkt dersom det skulle komme uforutsette hendelser (f.eks. vanninntrengning/råte i vegg mv) som gjelder en eller få boenheter.

Svein Siljan-Pettersen  
BL12



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 1258 Selskapsnavn: Blakstadlia Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.