



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 824 917	1 491 442
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 824 917</b>	<b>1 491 442</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		1 132 096	1 031 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 209 166</b>	<b>1 111 067</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>615 751</b>	<b>380 375</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 136	17 760
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 136</b>	<b>17 760</b>
Annen finanskostnad		8 045	27 975
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 045</b>	<b>27 975</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 091</b>	<b>-10 215</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>628 842</b>	<b>370 160</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>628 842</b>	<b>370 160</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>628 842</b>	<b>370 160</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>628 842</b>	<b>370 160</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		628 842	370 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>628 842</b>	<b>370 160</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Kundefordringer		3 282	70
Andre fordringer		39 162	195 138
Sum fordringer		42 444	195 208
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		894 545	679 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 545	679 156
Sum omløpsmidler		936 989	874 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>936 989</b>	<b>874 364</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<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		806 303	177 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>806 303</b>	<b>177 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>806 303</b>	<b>177 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			465 714
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>465 714</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>465 714</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			117
Leverandørgjeld		106 420	206 004
Annen kortsiktig gjeld		24 266	25 068
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>130 686</b>	<b>231 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>130 686</b>	<b>696 903</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>936 989</b>	<b>874 364</b>



## Årsmøte 2021

Blakstadlia Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mars - 29. mars 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Blakstadlia Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25. mars 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29. mars 2021

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 25. mars og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **29. mars 2021**.

**Selskapsnummer:** 1258 **Selskapsnavn** Blakstadlia Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Fredrik Gravningsbråten velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr [sum].

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling:

##### Reseksjonering av tidligere godkjente utbygginger.

Forslag til vedtak:

Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Vedtektsendringer

Forslag til vedtak:

Endringer i §§ 2-1 (2), (3), (4) og 7-2 godkjennes iht. nye lovbestemmelser

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

Forslag til vedtak:

Endringer i § 6-2 (2), (3) og (4) godkjennes

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

## Vedtektsendringer

Forslag til vedtak:

Endringer i § 3-1 (5) godkjennes

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på  
Innstilling fra valgkomiteen. Alle kandidater velges for 2 år.**

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Audun Bråthen	
Styremedlem	Dag Harald Lyshol	
Styremedlem	Frode Ryen	
Varamedlem	Ellen Puntervold	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Blakstadlia Boligsameie. Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 29. mars kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1258>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og regnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Reseksjonering av tidligere godkjente utbygginger
6. Vedtektsendringer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Blakstadlia Boligsameie**

Erik Snersrud

Audun Bråthen

Kjell Roger Lundervold

Dag Harald Lyshol



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Fredrik Gravningsbråten er valgt

**Forslag til vedtak**

Fredrik Gravningsbråten er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og regnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og regnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årets resultat kr 628 842,- overføres til egenkapitalen.

### **Vedlegg**

- 1.1258 Årsrapport til styrerommet.no- 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Snersrud	Blakstadlia 14
Styremedlem	Audun Bråthen	Blakstadlia 9
Styremedlem	Kjell Roger Lundervold	Blakstadlia 39
Styremedlem	Dag Harald Lyshol	Blakstadlia 34
Varamedlem	Frode Ryen	Blakstadlia 19

### Valgkomiteen

Fredrik Gravningsbråten	Blakstadlia 15
Ellen Puntervold	Blakstadlia 11

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Blakstadlia 1-39  
Blakstadlia 2-36

Gårds- og bruksnummer :  
61 444

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Blakstadlia Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## **Styrets arbeid**

### Styremøter

Det er avholdt 11 styremøter i 2020

Styret benytter digital løsning for styremøter hvor protokoller skrives og signeres i system som er levert fra Obos noe som har gitt en bedre oppfølging og oversikt over oppgaver for styret.

### Dugnader

Vår og høstdugnad avholdt som vanlig.

### Rehabilitering av tak

Styret jobber videre med takprosjektet og OBOS prosjekt har nå startet jobben med beskrivelse av innhold i anbudsbeskrivelsen.

Asker Kommune har gitt dispensasjon til å øke mønehøyde så det blir mulig med bedre isolering og lufting. I 2020 er det brukt ca 140.000 til søknader og Obos Prosjekt.

Faser for takprosjektet:

Fase 0 - Forberedende arbeider, dette ble gjennomført i 2019

Fase 1 - Utarbeidelse av tilbudsmatriell, mottatt rapport fra OBOS Prosjekt som må gjennomgås før anbudsrunder, noe forsinket pga Covid-19

Fase 2 - Evaluering, innstilling og kontrahering, startes opp etter fase 1, planlagt ferdigstilt før 01.10.2021

Fase 3 - Byggeledelse i utførelsesperioden, tidspunkt for gjennomførelse foreslås til sommer 2022

Fase 4 - Oppfølging etter overtakelse

### Brannvarsling

Alle beboere er ansvarlig for årlig bytte av batterier i røykvarslere.

### Elbillading

Ved utgangen av 2020 er det nå 14 ladebokser på sameiets ladesystem, hvorav 10 i fellesgarasjene og 4 i endegarasjene. På høsten ble laststyringssystemet i fellesgarasjene oppgradert og forberedt for automatisk fakturering, "Borettslad" fra Schneider. Borettslad ble satt i drift fra nyttår, og fakturaene vil fra nå av sendes ut fra Arvato finans basert på faktisk forbruk hver måned. Dersom forbruket er under 50,- vil dette overføres til neste måned. Hver enkelt kan se forbruksdetaljer for sin egen ladeboks ved å enten laste ned Borettslad-appen til telefonen sin eller gå inn på [www.borettslad.no](http://www.borettslad.no).

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

### HMS

Gjennom året benytter styret Obos` internkontrollsystem for oppfølging av HMS i sameiet, men vi vil minne om at det påligger enhver sameier å følge opp HMS i sin egen boenhet (Ref sjekklister distribuert på mail / Facebook som dekker bl.a. jevnlig oppfølging av elektrisk anlegg, samt sjekk av brannslukningsutstyr og skifte av batteri i røykvarslere). Beboere er pålagt å sørge for at seksjonen enten har et brannslukningsapparat eller en brannslange tilgjengelig og at dette sjekkes årlig.

Mange av dere er flinke til å gi styret innspill på HMS-observasjoner via mail, og også til de andre sameierne via Facebook (for eksempel at det er glatt på stien ned til bussen om



morgenen). Dette er veldig bra og noe styret oppfordrer til å fortsette med.

Det er satt opp nytt rekkverk på sti til bussholdeplassen i tillegg til det som er blitt utbedret etter påkjørsel.

#### Rentokil

Følges opp jevnlig

#### Scanmark

Byttet motor i garasjeport i rekke 1

#### Beslag under balkongdører

Beslag er byttet ut under samtlige dører

#### Hageredskaper

Styret oppfordrer alle til å benytte seg av felles hageredskaper som lagres i fellesgarasjen. Batterier lades opp etter bruk slik at neste mann kan benytte dette uten å lade.

#### Innfrielse av gjeld

Styret har brukt tid på innfrielse av gjeld da renten på lånet har vært uforholdsmessig høy siden sameiet ikke kan stille sikkerhet for lånet.

#### Reseksjonering

Styret jobber også med reseksjonering av sameiet for de 8 enhetene hvor areal ikke stemmer med tinglyst brøk. Selve tinglysningen gjenstår.

#### Endring av felleskostnader fra 2021

Styret har med vår forvaltningskonsulent i OBOS jobbet med gjennomgang av felleskostnader og fordeling av disse.

Ved nærmere undersøkelser viser det seg at Sameiets vedtekter (som er i samsvar med eierseksjonsloven) ikke har blitt fulgt når det kommer til fordeling av kostnader etter brøk. Dette har da medført til endringer fra 01.01.2021. Det legges ikke opp til justering med tilbakevirkende kraft.

Det er også lagt inn en egen post på fakturaen for avsetning til øremerkede midler på kr 250.000 per år som er innkrevet ihht brøk.

#### Rensing av avtrekk i garasjer

Styret har sørget for rensning av avtrekk i fellesgarasjer

#### Renovasjon

Styret har fått satt opp 3 søppeldunker for glass og metall. Alle oppfordres til å benytte disse.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 824 917,-.

Dette er kr 213 917,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innfrielse av gjeld.

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 209 166,-.

Dette er kr 222 933,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke normal fremgang på igangsettelse av takprosjekt samt at det ikke har vært behov for å benytte av budsjettet buffer.

## **Resultat**

Årets resultat på kr 628 842,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 806 303

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 342 000,- til ordinært vedlikehold.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## **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 2021.

Budsjettet er basert på endret fordeling av felleskostnader for året 2021. Kostnader innkreves etter brøk som hovedregel.



Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Blakstadlia Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blakstadlia Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle sameiet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 4. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Blakstadlia Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

12 av 42

2

Pennso Dokumentnøkkel: XQS00-SPSL4-UFINY-6XEC5-35ED2-D1D46



# 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."

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-03-04 20:21:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: XQS00-SPSL4-UF1NY-6XEC5-35ED2-D1D46

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/validate>

13 av 42



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 625 194	1 488 592	1 611 000	1 507 000
Andre inntekter	3	199 723	2 850	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 824 917</b>	<b>1 491 442</b>	<b>1 611 000</b>	<b>1 507 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-83 885	-81 760	-85 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-14 307	-55 323	-150 000	-80 000
Kontingenter		-1 490	-990	-1 490	-1 490
Drift og vedlikehold	8	-449 870	-346 701	-498 000	-342 000
Forsikringer		-138 547	-134 501	-143 537	-150 000
Kommunale avgifter	9	-103 709	-84 566	-104 072	-104 072
Energi/fyring		-35 284	-52 977	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 090	-156 925	-157 000	-153 408
Andre driftskostnader	10	-140 914	-112 454	-115 500	-128 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 209 166</b>	<b>-1 111 067</b>	<b>-1 399 099</b>	<b>-1 188 970</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>615 751</b>	<b>380 375</b>	<b>211 401</b>	<b>318 030</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 136	17 760	20 000	4 000
Finanskostnader	12	-8 045	-27 975	-27 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 091</b>	<b>-10 215</b>	<b>-7 000</b>	<b>4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>628 842</b>	<b>370 160</b>	<b>204 401</b>	<b>322 030</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	192 699		
Til opptjent egenkapital		628 842	177 461		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		153	10 093
Kundefordringer		3 282	70
Forskuddsbetalte kostnader		39 009	185 045
Driftskonto OBOS-banken		150 730	99 469
Sparekonto OBOS-banken		742 955	313 035
Sparekonto vedlikeholdsfond		860	266 652
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>936 989</b>	<b>874 364</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>936 989</b>	<b>874 364</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		806 303	177 461
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>806 303</b>	<b>177 461</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	465 714
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>465 714</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 196	25 068
Leverandørgjeld		106 420	206 004
Påløpte renter		0	117
Annen kortsiktig gjeld	14	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>130 686</b>	<b>231 189</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>936 989</b>	<b>874 364</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Asker, 22.02.2021  
Styret i Blakstadlia Boligsameie

Erik Snersrud/s/

Audun Bråthen/s/

Kjell Roger  
Lundervold/s/

Dag Harald Lyshol/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader lik	1 177 392
Felleskostnader brøk	220 800
Telia	150 552
Parkering	43 200
Strøm elbil	33 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 625 194</b>

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

Fakturering ved innfrielse av lån	174 065
OBOS Forsikring	16 914
Lading av kjøretøy mm	8 394
Salg av sag	350
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>199 723</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 070</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 2019/2020, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

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

OBOS Prosjekt AS	-9 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 869
Andre konsulentonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 307</b>

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

OBOS Prosjekt AS - Takprosjekt	-113 220
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-113 220</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-126 338
Drift/vedlikehold elektro	-11 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 141
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 305
Kostnader dugnader	-3 999
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-449 870</b>

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

Renovasjonsavgift	-103 709
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-103 709</b>

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

Container	-24 174
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 477
Verktøy og redskaper	-4 594
Renhold ved firmaer	-7 864



Snørydding	-52 434
Andre fremmede tjenester	-21 111
Trykksaker	-1 391
Andre kontorkostnader	-354
Telefon, annet	-2 546
Porto	-1 281
Bank- og kortgebyr	-2 993
Velferdskostnader	-4 694
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-140 914</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 323
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	495
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 141
Andre renteinntekter	103
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 136</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 045
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 045</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	634 286	
Innfridd i år	465 714	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>0</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Informasjonsflyt

Sameiet har en egen Facebook side som benyttes til generell informasjonsflyt. De som ikke er på Facebook blir informert pr epost. Alle oppfordres til å være medlem Facebook gruppen heter Blakstadlia Boligsameie

### Parkering

Sameiet har 12 parkeringsplasser som leies ut etter basert på ansiennitet ved utlysning av ledige plasser, jfr. husordensregler vedr. ansiennitet. De som ønsker plass må ta kontakt med styret når ledig plass blir annonsert.

### Endringer i felleskostnader

Tidspunkt	Endring
Januar - 2021	Endring ihht til brøk
Juli - 2020	Innløsning av lån
Juli - 2019	+ 20%
Januar - 2019	+ 10%
Januar - 2018	+ 10%

### Avtaler med faste leverandører

Leverandør	Avtale periode	Innhold	Vurdering	Kommentar
Skjeggerud Installasjon	2019	Benyttet firmaet til avtalte gartnerarbeider og mindre elektriske arbeider i henhold til kontrakt. Vilkår: Ny avtale inngås per år	Styret er godt fornøyd med utført arbeid Samme gartner er benyttet siden 2003	Ny avtale blir inngått for 2020
Vaktmester- kompaniet	2013 - Løpende	Snørydding, grusing Vilkår: Oppsigelse må gjøres skriftlig innen 15 august	Pris økes med 9% for 2019 pga stor snømengde i 2018 Styret er godt fornøyd med utført arbeid	Lar avtale fortsette



Telia (GET)	2018 3+2 år	TV og internett Vilkår: Eksklusiv avtale på kollektiv avtale for bredbånd og digital-tv Mulighet for markedstilpasning etter 3 år	Benyttes av 33 husstander	Avtale må vurderes i 2020
Scanmark	Løpende	Benyttes for oppfølging av service og reparasjoner på garasjeportene Vilkår: Ingen formell avtale etablert	Etablert som nytt selskap med samme folkene i 2018/2019 Styret er godt fornøyd med utført arbeid	Ser ingen grunn til å endre på avtale
LOS	Løpende	Strøm Basert på OBOS betingelser	Endret til Los og fellesfakturering i 2018. Ikke vurdert alternativer	
Rentokil	Løpende	Brukes til oppfølging av skadedyr	Avtalt 4 besøk pr år. Får rapport pr besøk	Mulig vi vurderer alternativ i 2021 dersom OBOS har et bedre alternativ
Arkel	Ved behov	Benyttet til ettersyn av ladeanlegg		
Power Clean	Ved behov	Benyttes til rensing av avtrekkskanaler i garasjer samt til inne i seksjoner		
Borettslad	Løpende	Faktureringsløsning for bruk av ladebokser	Faktura kommer fra Arvato Finance	
Bravida	Ved behov	Oppsett av ladestasjoner		
Telia	Løpende	Internett i garasjer for avlesning og styring av ladebokser		



## **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.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Blakstadlia Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 – 2020 Francke Bygg har byttet terskelbeslag på alle balkongdører  
Power Clean har renset avtrekkskanaler i garasjer
- 2019 – 2019
1. Ny belysning i garasjer
  2. Flertall har byttet varmtvannstanker inkludert oppsett av Water Guard
  3. Etablert ladeløsning i de 2 endegarasjene
  4. Bytte av gradrenner og beslag på ark for BL6 pga vannlekkasje
- 2018 - 2018
1. Etablert infrastruktur for lading av kjøretøy i alle fellesgarasjer herunder også nye sikringsskap og oppgraderte inntakssikringer til 63A  
Infrastruktur etablert av Bravida. Søknad til Hafslund om løsning for 2 dobbelt garasjer er sendt av Bravida
  2. Byttet brannvarslingsanlegg til en nyere versjon i boder  
Nytt anlegg satt opp av Skjeggerud
  3. Satt opp nye brannslukningsapparater i alle fellesarealer (garasjer + boder)  
Nye brannslukningsapparater er satt opp av NOHA
  4. Foretatt ventil rens i alle seksjoner  
Innvendige ventiler og motor er renset av Power clean
  5. Satt opp nytt lekestativ som er overtatt av Asker kommune  
Nytt lekestativ hentet og satt opp av beboere på dugnad og ekstra kvelder
  6. Tak kontrollert  
Tak kontrollert på vårparten av Francke Bygg
  7. Vask og vedlikehold av renovasjonsløsningen  
Vedlikehold utført av Hof transport
  8. Sjekket avløpsrør  
Gjennomført sjekk avløp ved stikkprøver i minst 3 seksjoner. Ikke funnet avvik som krever tiltak
- 2017 – 2017
1. Gått over tak  
Francke Bygg har gått over tak og byttet takstein og fuget skjøter hvor dette har vært nødvendig (ansett som et midlertidig tiltak)
  2. Beiset rekkverk på balkonger og fellesarealer  
Rekkverk, gjerder og håndløpere ble beiset (dog ikke støyskjerm) av beboerne
- 2015 – 2016 Oppmaling av sameiet  
Beising utført men midler måtte lånes da vedlikeholdsfondet ikke var stort nok
- 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 er kontrollert
- 2007 - 2007 Oppmaling av sameiet
- 2006 - 2007 Fellesavtale med Get - inngått



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-.



Sak 5

## **Reseksjonering av tidligere godkjente utbygginger**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det vises til tidligere vedtatte utbygginger for seksjonene 9, 10, 14, 21, 22, 23, 30 og 34. 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.

Det foreslås derfor at årsmøtet gir sitt samtykke til reseksjonering. Alle utbygde areal legges inn i seksjonene, og eierbrøken endres for de aktuelle seksjonene som beskrevet under.

Seksjonene 9, 10, 14, 21, 22, 23 – fra 115 til 123

Seksjon 30 – fra 165 til 173

Seksjon 34 – fra 181 til 210

Total teller og nevner økes begge med 85.

Forslag til vedtak: Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres.

9, 10, 14, 21, 22, 23 – fra 115 til 123

Seksjon 30 – fra 165 til 173

Seksjon 34 – fra 181 til 210

Total teller og nevner økes begge med 85.

### **Forslag til vedtak**

Reseksjonering godkjennes. Eierbrøken endres.



Sak 6

## Vedtektsendringer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

I tillegg har styret fremlagt endringer av paragrafene §§ 6-2 for å konkretisere hva som skal belastes som brøk og hva som skal belastes som likt iht. lovens bestemmelser og en mindre endring i § 3-1 (5). Vedlagt følger forslag til vedtektsendring merket i rødt.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling

Vedlagte vedtekter godkjennes

Krav til flertall

To tredjedels (67%)

Vedtak til avstemning

Forslag 1

Endringer i § 2-1 (2) (3) og (4) og § 7-2 godkjennes iht. lovens bestemmelser

Forslag 2

Endringer i § 3-1 (5) godkjennes

Forslag 3

Endring i § 6-2 (2) (3) og (4) godkjennes

Vedtaksendringer godkjennes.

### Forslag til vedtak 1

Endringer i §§ 2-1 (2) (3) (4) og 7-2 godkjennes iht. nye lovbestemmelser

### Forslag til vedtak 2

Endringer i § 6-2 (2) (3) og (4) godkjennes

### Forslag til vedtak 3

Endring i § 3-1 (5) godkjennes

### Vedlegg

1. 1258 Vedtekter med endringer (2).pdf



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*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Blakstadlia Bolligameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing 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.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende



Blakstadlia Boligsameie

(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, varmepumper, 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.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) 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.
- Søknader om fasadeendringer som pr. i dag er gjennomført på andre seksjoner vil som hovedregel bli administrativt behandlet og evt. godkjent av styret.



Blakstadlia Boligsameie

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

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.

(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). På arealet som man har midlertidig enerett til bruk av kan det ikke monteres boblebad.

*Eneretten gjelder maksimalt fram til 2048.*

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

### **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 nødvendig 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.



Blakstadlia Boligsameie

(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.

- All oppsetting av ladestasjoner til el- eller hybridbiler skal godkjennes av styret
- Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende bestemmelser
- Bekreftelse på at arbeidet er gjennomført i henhold til gjeldende bestemmelser sendes styret
- Oppsetting av 10A ladestasjon vil som hovedregel bli godkjent av styret
- Beboere med mulighet for direkte oppkobling fra eget sikringsskap og ned i garasjen, skal benytte denne muligheten. Da vil det ikke være en begrensning på 10A.
- Den som planlegger oppsetting av ladestasjon, bør også vurdere muligheten for å dele denne med naboen
- Den enkelte eier av en ladestasjon plikter å vedlikeholde og bruke denne i henhold til de anvisningene som er gitt.

## 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
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(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.



Blakstadlia Boligsameie

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

5

30 av 42



Blakstadlia Boligsameie

## 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
- (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 garasje plasser kan pålegges å betale et anslått forholdsmessige beløp pr. garasje plass 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 sameiebrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)



Blakstadlia Boligsameie

## 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.

## 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 fratrukke seg 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 fratrukke seg.

### 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.



Blakstadlia Boligsameie

(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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



Blakstadlia Boligsameie

(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.

(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



Blakstadlia Boligsameie

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



Blakstadlia Boligsameie

(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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre 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.



Blakstadlia Boligsameie

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 ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) 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.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

Alle innstilte kandidater velges for 2 år.

**Innstilling**

Styremedlemmer:

Gjenvalg av Audun Bråthen for 2 år

Gjenvalg av Dag Harald Lyshol for 2 år

Nytt styremedlem, tidligere vara: Frode Ryen for 2 år

Nyvalg av varamedlem: Ellen Puntervold for 2 år

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Audun Bråthen**

**Dag Harald Lyshol**

**Frode Ryen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 2 år

**Ellen Puntervold**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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