



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 165 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

### 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: Grethe Gustavsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

### 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, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 602 987	1 994 126
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 602 987</b>	<b>1 994 126</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 330	68 460
Annen driftskostnad		2 483 211	1 344 013
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 582 541</b>	<b>1 412 473</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 446</b>	<b>581 653</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 977	1 648
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 977</b>	<b>1 648</b>
Annen finanskostnad			260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 977</b>	<b>1 388</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 423</b>	<b>583 041</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>23 423</b>	<b>583 041</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>23 423</b>	<b>583 041</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>23 423</b>	<b>583 041</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		23 423	583 041
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>23 423</b>	<b>583 041</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>			
Andre fordringer		10 622	255 352
Sum fordringer		10 622	255 352
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		900 172	958 478
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		900 172	958 478
Sum omløpsmidler		910 794	1 213 829
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>910 794</b>	<b>1 213 829</b>

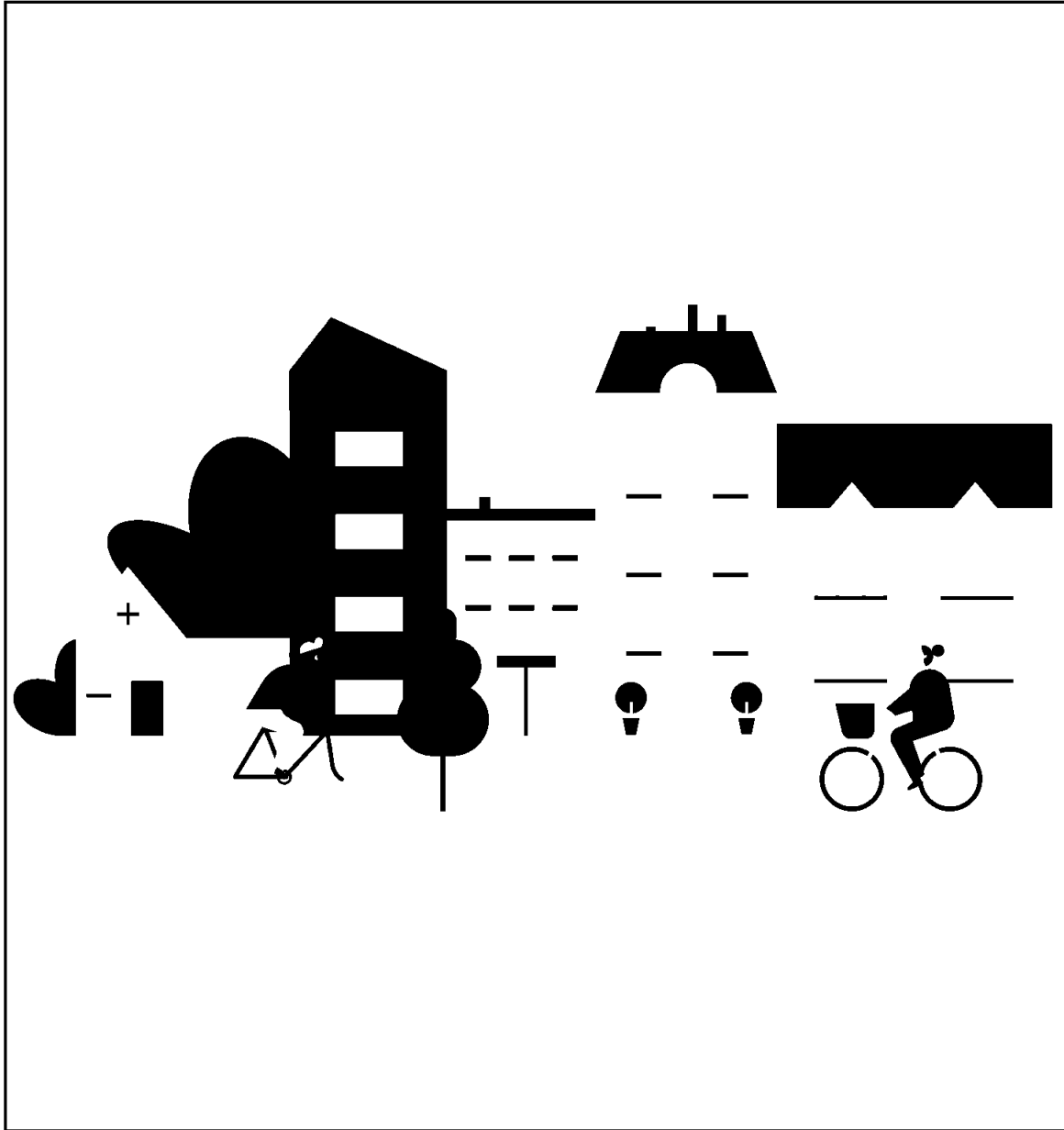
## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		606 464	583 041
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>606 464</b>	<b>583 041</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>606 464</b>	<b>583 041</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		276 661	542 874
Annen kortsiktig gjeld		27 669	87 914
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>304 330</b>	<b>630 788</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>304 330</b>	<b>630 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>910 794</b>	<b>1 213 829</b>



# Årsmøte 2021

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7706  
Blakstadmarka 24 og 26 Boligsameie



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Blakstadmarka 24 og 26 Bs. Avstemningen åpner 15. april kl. 16:00 og lukker 23. april kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7706>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Kamera-/videoovervåkning av fellesarealer
6. Benk i fellesarealer
7. Inngangsparti B. 26
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Blakstadmarka 24 og 26 Bs**

Mona Jensen Breivik

Runar Framnes

Christoffer Van Garderen



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.

### **Vedlegg**

1. Forside og analoge stemmer 7706.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Blakstadmarka 24 og 26 Bs 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 15.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Siste dato for avstemming er 23.04.2021

### 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 og avgi 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 Blakstadmarka 24 og 26 Bs blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.2021.

**Selskapsnummer:** 7706 **Selskapsnavn** Blakstadmarka 24 og 26 Bs

**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:**

**Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

**Sak 2. Valg av protokollvitne:**

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

Hanne Framnes velges som protokollvitne.

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

**Sak 3. 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	
-----	--	-----	--

**Sak 4. Fastsettelse av honorarer:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,-

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



**Sak 5. Kamera-/videoovervåkning av fellesarealer:**

Saken er fremmet av: Glenn Gurrik.

**Saksfremstilling:**

Jeg ønsker det stemmes over kamera-/videoovervåkning av fellesarealer. Dette må inn i vedtektene før man begynner å overvåke med minst 2/3 av flertallet av stemmene i generalforsamlingen.

**Styrets innstilling:**

Sittende styre vil ikke anbefale kameraovervåking av garasjen da vi mener dette er unødvendig inngripen i beboeres rett til sporfri ferdsel og at det skal tungtveiende grunner til for å installere kamera. Her lener vi oss også på hva Datatilsynet sier om saken. Se link vedlagt <https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/>

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

**Forslag til vedtak:**

Ønsker følgende punkt som det skal stemmes over inn i vedtektene:

"Kamera-/videoovervåkning av fellesarealer Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera-/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning."

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

**Sak 6. Benk i fellesarealer:**

Saken er fremmet av: Anita Davidsen.

**Saksfremstilling:**

Jeg foreslår at det settes opp benker i fellesarealene. Disse kan for eksempel stå ved inngangspartiet og på gressplenen i forkant av bygg A og B, dette for å skape et hyggelig og inkluderende miljø for alle som bor i Blakstadmarka Boligsameie.

**Styrets innstilling:**

Styret støtter dette forslaget, men vil foreslå at det først utredes ulike alternativ som passer inn i eksisterende miljø og at prisen er slik at det kan tas over vanlig driftsbudsjett. Styret har laget et alternativt forslag til vedtak (forslag 2).

Vedtak til avstemning:

**Forslag 1**

Forslag om å skape sosiale sitteplasser i fellesarealene.

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

**Forslag 2**

Styret bes utrede muligheter for å skape sosiale møteplasser i utvendige fellesarealer innenfor driftsbudsjettet.

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



## Sak 7. Inngangsparti B. 26:

Saken er fremmet av: Knut Kolderup.

### Saksfremstilling:

Vi synes at inngangspartiet til nr 26 er lite representativt. Når det regner, og to nedløpsrør spruter vann, løv m.m. utover den nakne betongen, er det ubehagelig å nærme seg døren. Og, siden det ikke finnes tak her, kan man bli ganske våt før man får låst opp. For gjester, som ofte ikke skjønner dørklokkesystemet, er det enda verre, og jeg anbefaler dem å ringe oss ved ankomst. En løsning med takoverbygg hadde vært velkomment. Vi antar at et forbedret førsteinntrykk vil øke trivsel og også lette salgsprosesser når inngangens kvalitetsnivå blir på høyde med resten av eiendommen.

### Styrets innstilling:

Dette forslag har en usikker kostnadsramme og det er også knyttet stor usikkerhet til hvorvidt et takoverbygg vil bli godkjent. Dersom årsmøtet vedtar forslaget vil det føre til at sameiet må ta opp lån noe som vil kunne medføre en økning i fellesutgifter. Styret har foreslått et alternativt vedtak til avstemming (forslag 2).

### Vedtak til avstemning:

#### Forslag 1

Nr 26: Inngangspartiet oppgraderes med et takoverbygg, nedløpsrørene kobles til avløp i garasjen, og betonggulvet dekkes med rist eller lignende.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Forslag 2

Styret bes utrede mulige utbedringer av inngangspartiet i Blakstadmarka 26 med mål om å legge frem et forslag med kostnadsramme samt konsekvenser for felleskostnader for årsmøte 2022.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Sak 8. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på:

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 1 varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Lars Erik Lien	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Øyvind Bjørn	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Thomas Van Garderen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Sigurd Alfsen	<input type="checkbox"/>

Skjemaet legges i postkassen eller sendes til styrets e-post innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Hanne Framnes velges som protokollvitne.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport , revisjon og regnskap - 7706.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mona Jensen Breivik	Blakstadmarka 24
Styremedlem	Runar Framnes	Blakstadmarka 24
Styremedlem	Christoffer Van Garderen	Blakstadmarka 24
Varamedlem	Øyvind Bjørn	Blakstadmarka 26

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Blakstadmarka 24 og 26 Bs

Sameiet består av 62 seksjoner.

Blakstadmarka 24 og 26 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922165785, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Blakstadmarka 24 og 26

Gårds- og bruksnummer :  
61        560

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.

Blakstadmarka 24 og 26 Bs 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt den 12. juni 2020. Styret har bestått av:

- Mona J. Breivik, styrets leder
- Runar Framnes, styremedlem
- Christoffer van Garderen, styremedlem
- Øyvind Bjørn, varamedlem

### Styrets fokus siden forrige årsmøte

Styret har avholdt 4 styremøter siden forrige årsmøte samt hatt løpende kontakt på e-post. Hovedfokus i perioden har vært på å få lukket alle gjenværende punkter etter ettårsbefaring samt å sikre kontinuerlig oppfølging av service- og vedlikehold for utvendige og innvendige fellesarealer. Videre har vi fortløpende besvart henvendelser fra beboere. Det har også vært et par utfordrende saker knyttet til utleie som har krevd mye tid.

Siden forrige årsmøte har vi fått på plass en vaktmesterbod. Det er også laget en plan for ytterligere beplantning/utbedring av utearealer og noe av dette ble gjennomført høsten 2020, primært på baksiden av Blakstadmarka 26.

For øvrig har styret fått på plass en bedre avtale med Telia og er også i ferd med å vurdere bytte av strømleverandør.

### Service- og vedlikehold i perioden

Hvem	Hva	Gjennomført service
Andersen og Aksnes Rørlegger	Service og vedlikehold av sanitær-, varme- og sprinkleranlegg.	Gjennomført i henhold til avtale.
Bravida AS	Elektro-, internkontroll, brannalarm, termografering	Gjennomført i henhold til avtale.
Energima AS	Service- og vedlikehold av ventilasjonsanlegg	Gjennomført i henhold til avtale.
TKS Heis AS	Service og vedlikehold av heiser	Gjennomført i henhold til avtale.
Norsk Heiskontroll	Sikkerhetskontroll av heis.	
Port Øst AS	Service- og vedlikehold av garasjeport.	Gjennomført i henhold til avtale.
Skaaret Landskap AS	Sommer- og vinterskjøtsel av utvendige fellesarealer.	Gjennomført i henhold til avtale.
UNO AS	Vaktmestertjenester inkludert avviksrapportering. Vask av fellesarealer. Diverse forefallende arbeid.	Gjennomført i henhold til avtale.



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

Styret har ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styreleder har hovedansvaret for gjennomføringen av et forsvarlig HMS-arbeid. Internkontroll skal integreres i sameiets overordnede styring og daglige drift. Gjennom de inngåtte service- og vedlikeholdsavtaler har styret sikret lovpålagte ettersyn av vann- og avløp, sprinkleranlegg, brannvarslere, elanlegg og øvrige fellesarealer ute og inne. Gjennom vaktmestertjenesten er det også etablert gode rutiner og avviksrapportering. Eventuelle avvik blir fortløpende rapportert til styret som videre iverksetter tiltak i samarbeid med leverandører til boligsameiet.

## **Planer for neste styreperiode**

Da tre av dagens faste smedlemmer vil tre ut av styret for neste styreperiode er det mest naturlig å overlate til nytt styre å definere arbeidet for kommende periode. Anbefalingen fra sittende styre er å ha høyt fokus på god drift- og vedlikehold og eventuelt ha en løpende gjennomgang av eksisterende serviceavtaler med innhenting av konkurrerende tilbud. Etter vel to års drift bør det man også vurdere å legge en langsiktig plan for å opparbeide egenkapital til fremtidig vedlikeholdsbehov.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 2 602 987.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 582 541.

### Resultat

Årets resultat på kr 23 423 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 606 464.

For øvrig 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.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

I henhold til handlingsplan fra Asker kommune for 2021 øker vann og avløp med 11,1 % og renovasjon med 3 %.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blakstadmarka 24 og 26 Bs.

### 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 2 % økning av felleskostnadene fra juni 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Blakstadmarka 24 og 26 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blakstadmarka 24 og 26 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AXOMI-4CKYO-CBFU1-HHNI1-EUQH8-EEHZL



## BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 165 785, KUNDENR. 7706

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 602 868	1 994 099	2 603 000	2 620 000
Andre inntekter	3	119	27	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 602 987</b>	<b>1 994 126</b>	<b>2 603 000</b>	<b>2 620 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 330	-8 460	-8 000	-12 600
Styrehonorar	5	-90 000	-60 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 753	-7 600	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-91 305	-75 000	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-29 189	-3 000	0	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-852 274	-399 392	-835 000	-816 000
Forsikringer		-103 961	-88 748	-125 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-408 520	-222 017	-408 520	-445 000
Energi/fyring		-357 628	-141 036	-338 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 253	-143 520	-215 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-397 329	-263 700	-353 000	-370 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 582 541</b>	<b>-1 412 473</b>	<b>-2 472 520</b>	<b>-2 570 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>20 446</b>	<b>581 653</b>	<b>130 480</b>	<b>49 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 977	1 648	0	0
Finanskostnader		0	-260	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 977</b>	<b>1 388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>23 423</b>	<b>583 041</b>	<b>130 480</b>	<b>49 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		23 423	583 041		



**BLAKSTADMARKA 24 OG 26 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 922 165 785, KUNDENR. 7706**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 603	1 943
Forskuddsførte kostnader		7 019	253 409
Driftskonto OBOS-banken		397 159	457 876
Sparekonto OBOS-banken		503 013	500 602
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>910 794</b>	<b>1 213 829</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>910 794</b>	<b>1 213 829</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		606 464	583 041
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>606 464</b>	<b>583 041</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 669	37 227
Leverandørgjeld		276 661	542 874
Annen kortsiktig gjeld		0	50 687
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>304 330</b>	<b>630 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>910 794</b>	<b>1 213 829</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 04.03.2021  
Styret i Blakstadmarka 24 Og 26 Boligsameie

Mona Jensen Breivik /s/

Runar Framnes /s/

Christoffer Van Garderen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader brøk	1 469 328
Felleskostnader	687 600
A konto energi	262 380
Kollektivt bredbånd	107 280
Garasje	76 200
Leie tidl. år	80
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 602 868</b>

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

Korrigeringer på reskontro	119
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>119</b>

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

Arbeidsgiveravgift 14,1%	-12 690
Refundert arbeidsgiveravgift grunnet Regjeringens bestemmelser om 10,1 % for 3.termin i stedet for 14.1%	3 360
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 330</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 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 753.

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

OPAK AS	-21 502
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 189</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-41 787
Drift/vedlikehold VVS	-64 487
Drift/vedlikehold elektro	-26 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 291
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 673
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 360
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-275 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 850
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-521
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-852 274</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-283 540
Renovasjonsavgift	-124 980
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-408 520</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 996
Driftsmateriell	-11 391
Lyspærer og sikringer	-294
Vaktmestertjenester	-133 439
Renhold ved firmaer	-188 942
Snørydding	-50 250
Andre fremmede tjenester	-702
Trykksaker	-554
Porto	-1 148
Bank- og kortgebyr	-4 947
Velferdskostnader	-3 664
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-397 329</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	145
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 411
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	421
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 977</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6888791. 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 vil egenandelen bli belastet seksjonseieren dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-



Sak 5

## **Kamera-/videoovervåkning av fellesarealer**

**Forslag fremmet av:** Glenn Gurrik

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

Jeg ønsker det stemmes over kamera-/videoovervåkning av fellesarealer. Dette må inn i vedtektene før man begynner å overvåke med minst 2/3 av flertallet av stemmene i generalforsamlingen.

### **Styrets innstilling**

Sittende styre vil ikke anbefale kameraovervåking av garasjen da vi mener dette er unødvendig inngripen i beboeres rett til sporfri ferdsel og at det skal tungtveiende grunner til for å installere kamera. Her lener vi oss også på hva Datatilsynet sier om saken. Se link vedlagt

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/>

### **Forslag til vedtak**

Ønsker følgende punkt som det skal stemmes over inn i vedtektene:

"Kamera-/videoovervåkning av fellesarealer

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera-/videoovervåkning av sameiets fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning."



Sak 6

## **Benk i fellesarealer**

**Forslag fremmet av:** Anita Davidsen

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

Jeg foreslår at det settes opp benker i fellesarealene. Disse kan for eksempel stå ved inngangspartiet og på gressplenen i forkant av bygg A og B, dette for å skape et hyggelig og inkluderende miljø for alle som bor i Blakstadmarka Boligsameie.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter dette forslaget, men vil foreslå at det først utredes ulike alternativ som passer inn i eksisterende miljø og at prisen er slik at det kan tas over vanlig driftsbudsjett. Styret har laget et alternativt forslag til vedtak (forslag 2).

### **Forslag til vedtak 1**

Forslag om å skape sosiale sitteplasser i fellesarealene

### **Forslag til vedtak 2**

Styret bes utrede muligheter for å skape sosiale møteplasser i utvendige fellesarealer innenfor driftsbudsjettet.



Sak 7

## **Inngangsparti B. 26**

**Forslag fremmet av:** Knut Kolderup

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

Vi synes at inngangspartiet til nr 26 er lite representativt.

Når det regner, og to nedløpsrør spruter vann, løv m.m. utover den nakne betongen, er det ubehagelig å nærme seg døren.

Og, siden det ikke finnes tak her, kan man bli ganske våt før man får låst opp.

For gjester, som ofte ikke skjønner dørløkkesystemet, er det enda verre, og jeg anbefaler dem å ringe oss ved ankomst.

En løsning med takoverbygg hadde vært velkomment.

Vi antar at et forbedret førsteinntrykk vil øke trivsel og også lette salgsprosesser når inngangens kvalitetsnivå blir på høyde med resten av eiendommen.

### **Styrets innstilling**

Dette forslag har en usikker kostnadsramme og det er også knyttet stor usikkerhet til hvorvidt et takoverbygg vil bli godkjent. Dersom årsmøtet vedtar forslaget vil det føre til at sameiet må ta opp lån noe som vil kunne medføre en økning i fellesutgifter. Styret har foreslått et alternativt vedtak til avstemming (forslag 2).

### **Forslag til vedtak 1**

Nr 26: Inngangspartiet oppgraderes med et takoverbygg, nedløpsrørene kobles til avløp i garasjen, og betonggulvet dekkes med rist eller lignende.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret bes utrede mulige utbedringer av inngangspartiet i Blakstadmarka 26 med mål om å legge frem et forslag med kostnadsramme samt konsekvenser for felleskostnader for årsmøte 2022.



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Lars Erik Lien**

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

**Øyvind Bjørn**

**Thomas Van Garderen**

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

**Sigurd Alfsen**



## 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.