



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 182 425
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4
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: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 732 999	3 622 505
Sum inntekter		3 732 999	3 622 505
Kostnader			
Lønnskostnad		160 746	164 304
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 616	66 958
Annen driftskostnad		2 259 799	2 736 287
Sum kostnader		2 469 161	2 967 549
Driftsresultat		1 263 838	654 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 359	3 246
Sum finansinntekter		1 359	3 246
Annen finanskostnad		386 586	461 025
Sum finanskostnader		386 586	461 025
Netto finans		-385 227	-457 779
Ordinært resultat før skattekostnad		878 611	197 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		878 611	197 177
Årsresultat		878 611	197 177
Totalresultat		878 611	197 177
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		878 611	197 177
Sum overføringer og disponeringer		878 611	197 177



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		340 325	388 941
Sum varige driftsmidler		340 325	388 941
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		340 325	388 941
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 251	3 344
Andre fordringer		112 164	133 037
Sum fordringer		113 415	136 381
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 768	363 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 768	363 111
Sum omløpsmidler		1 126 183	499 491
SUM EIENDELER		1 466 508	888 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 678 813	11 557 424
Sum opptjent egenkapital		-10 678 813	-11 557 424
Sum egenkapital		-10 678 813	-11 557 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 671 289	12 120 716
Sum annen langsiktig gjeld		11 671 289	12 120 716
Sum langsiktig gjeld		11 671 289	12 120 716
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 849	2 656
Leverandørgjeld		169 996	285 567
Annen kortsiktig gjeld		302 187	36 918
Sum kortsiktig gjeld		474 032	325 141
Sum gjeld		12 145 321	12 445 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 466 508	888 432



Årsmøte 2021

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 23. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Sameiet Blindernveien 2 og 4 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7191/arsmote/2021>

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. Nye sykkelboder
6. Ny avfallsløsning
7. Revisjon av husordensreglene
8. Endring av vedtektene.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Ann Elin Bratset

Oleg Fodchenko

Manmit Kaur Saini

Jørgen Wetlesen



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

Godkjent

Vedlegg

1. Årsrapport 2020Trykk.pdf



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Blindernveien 2 og 4
avholdes 15-23 mars 2021 på vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av de stemmeberettigede
- B) Valg av to seksjonseier som protokollvitne
- C) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 side 2

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020 side 9

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET side 13 kolonne 4 budsjett 2021

5. FORSLAG FRA STYRET

- A) Nye sykkelboder side 20
- B) Ny avfallsløsning side 23
- C) Revisjon av husordensreglene side 26
- D) Endring av vedtektene side 29

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innspill til årsmøtet fra Einar Martin Nygård side 30
- B) Innspill til årsmøtet fra Agnes Heen side 30
- C) Innspill til årsmøtet fra Finn-Jan Wessel-Klausen side 32

7. VALG AV TILLITSVALGTE side 35

- A) Valg av 1 styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 18.02.2021

Styret i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Ann Elin Bratset/s/ Manmit Kaur/s/ Oleg Fodchenko/s/

Jørgen Wetlesen/s/

Jon Krog Pedersen

Anine Terland/s/

4 av 52



2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Elin Bratset	Blindernveien 2
Styremedlem	Oleg Fodchenko	Blindernveien 4
Styremedlem	Manmit Kaur Saini	Blindernveien 4
Styremedlem	Jørgen Wetlesen	Blindernveien 2
Varamedlem	Jon Krog Pedersen	Blindernveien 4
Varamedlem	Anine Terland	Blindernveien 4

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

Hagekomite:

Agnes Heen, B4
Gerd Sire, B4
Hanne Skallerud, B2
Åse Vistad, B2

Vaskerikomite:

Hanne Bjørnstad, B2
Einar Nygård, B2
Therese Wang, B4

Valgkomite:

Anne Sælebakke, B2
Hanne Skallerud, B2
Therese Wang, B4

1.2 Generelle opplysninger om Sameiet Blindernveien 2 og 4

Sameiet Blindernveien 2 og 4 (heretter kalt B2 og B4) er et sameie på Marienlyst som består av to høyblokker på 11 etasjer, bygget i 1959. Sameiet består av 90 seksjoner. Sameiet Blindernveien 2 og 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977182425, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Blindernveien 2
Blindernveien 4
Gårdsnummer 46, bruksnummer 88.

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.

Sameiet har etablert rutiner for HMS-sikring, -kontroller og -arbeid. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Blindernveien 2 og 4 har ingen ansatte.

1.3 Eierskifter i 2020

I perioden januar 2020 til desember 2020 ble det solgt 8 leiligheter i Blindernveien 2 og 4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 89 000 kr (den høyeste var 101 200 kr per m², den laveste var 81 900 kr). Kvadratmeterprisen har økt 12 prosent fra 2019. Det ble solgt 5 fireromsleiligheter (77 m²). Gjennomsnittsprisen var 7,05 millioner kr (den høyeste prisen var 7,80 mill. og den laveste var 6,50 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 91 500



kr. Det ble solgt 3 treromsleiligheter (64 m²). Gjennomsnittsprisen var 5,38 millioner kr (den høyeste prisen var 5,65 mill. og den laveste var 5,20 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 84 800 kr.

De høyeste prisene er mest representative for markedsverdien: Leilighetene med lavest pris er ofte solgt innad i familier, bl.a. i forbindelse med arveoppgjør.

Seksjonseiere som vil leie ut leiligheten sin skal sende søknad til styret, jf husordensreglene pkt. 3. Søknadsskjema ligger på sameiets nettside. Utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjenning før innflytning, jf sameiet vedtekter § 2. Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

Pr februar 2021 foreligger det utleiekontrakter for i alt 25 leiligheter. Det utgjør 28% av seksjonene. Nye bestemmelser i eierseksjonsloven begrenser mulighetene for korttidsutleie. Loven gjelder også for vårt sameie, og styret foreslår å innlemme endringene i sameiets vedtekter. Se sak 5D side 27.

1.4 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647985. 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 styreleder som melder videre til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post 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.

1.5 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.

2. Styrets arbeid

2.1 Styremøter

Styret har hatt 9 styremøter i perioden. Det har vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt.

2.2 Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere og beboere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig. Systemet Vibbo er tatt i bruk som en hovedkanal for informasjon. Vi oppfordrer alle seksjonseierne til å registrere både seg og leietakerne i dette nettverket. For at informasjonen skal nå alle har styret også, som tidligere, benyttet oppslag på oppslagtavlene, e-poster og sms. Videre har sameiet egen nettside



(www.blindernveien.no), som er en viktig informasjonskilde for eierne og beboerne. På nettsiden er det samlet informasjon og svar på vanlige spørsmål. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene.

Styret har også under vurdering alternative løsninger for digitale informasjonstavler som evt kan skaffes til erstatning for dagens tavler. Det gjelder i første rekke "Styretavla.no" og en tavle som er under utvikling av OBOS/Vibbo. Styret avventer nødvendig informasjon om Vibbos tavle før det tas beslutning om evt innkjøp av digital informasjonstavle.

For å sikre god kontakt mellom beboerne og styret har vi i 2020 forsøkt en ordning der et styremedlem fra hver av blokkene er oppnevnt som spesiell blokk-kontakt.

3. Varme, ventilasjon og sanitæranlegg

3.1 Varmeanlegget

Varmen ble satt på 28. september 2020. Det er viktig at alle lufter radiatorene sine når radiatoranlegget blir slått på, og når en evt hører "surkling" og lyder fra radiatorene. Uten lufting gir ikke radiatorene god nok varme, og det blir mindre varme oppover i etasjene. Høsten 2020 tilbød styret gratis hjelp fra vaktmester til lufting av radiatorene for å sikre at hele anlegget skal fungere optimalt. Dette tilbudet har styret vedtatt å innføre som en fast ordning.

Radiatoranlegget har blitt oppgradert og vedlikeholdt de senere årene. Det er likevel flere som opplever sjenerende susing i radiatorer og rør. Styret gjennomførte derfor en kartlegging av lufting og suselyder i leilighetene høsten 2020. Resultatene av undersøkelsen ga ikke grunnlag for å konstatere alvorlige feil med det felles rørsystemet. Styret antar derfor at susingen kan skyldes den enkelte radiatoren eller dens tilkobling til rørene. Det mulig at utskifting av radiator og/eller ventiler kan hjelpe på susingen. Det er imidlertid opp til den enkelte eier å gjøre dette, da denne delen av anlegget er seksjonseiers ansvar.

3.2 Vann- og varmemålerne

Ista gjennomførte i 2020 kontroll og utskifting av vann- og varmemålere i enkelte av leilighetene, der målerne er blitt skadet, trolig i forbindelse med oppussing.

3.3 Ventilasjonsanlegget

Hovedkanalene og viftene i ventilasjonsanlegget ble rensset av Aktiv Ventilasjonrens AS sommeren 2020. En vifte ble skiftet ut. Det ble samtidig registrert behov for diverse utbedringer av bl.a. taklukene. Dette er arbeider som blir utført av vaktmester.

Styret har inngått avtale med Bryn Byggklima AS for årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

3.4 Avløpsanlegget

Det er separate kloakksystem for B2 og B4.

B4 er koplet direkte på offentlig kloakkledning i Blindernveien. En lekkasje på ledningen ble avdekket og reparert i 2020.

B2 har store kloakkummer nedgravd under parkeringsanlegget ved innkjørselen. Herfra pumpes kloakken opp til avløpsledningen som ligger i Blindernveien. Det er jevnlig problemer med at tøyfyller, våtservietter og liknende blir skylt ned i toalettet, kiler seg fast og stopper pumpene. Dette skjedde flere ganger også i 2020. Slike uhell er dyre for oss alle. Styret minner derfor om at denne type gjenstander ikke kastes i toalettet. Sameiet har inngått serviceavtale med firmaet Xylem, for service og kontroll av pumpekummen i B2. Videre benytter vi Norsk gjenvinning AS for årlig tømning/rensing av kummen.



4. Fellesarealer

4.1 Heisene

Sameiet har avtale med Oslo heiskontroll om gjennomføring av pålagt sikkerhetskontroll av heisene hvert andre år. De gjennomførte sikkerhetskontroll i januar 2020 og godkjente heisene.

Sameiet har inngått serviceavtale med Schindler heis AS. De utfører jevnlig service og kontroll av heisene. Tilstandsvurderingene viser at heisene er i god stand.

Det er svært viktig at anvisningene på heisene om vektbegrensning blir fulgt. Alle må sørge for forsvarlig bruk av heisene ved flytting og oppussingsarbeider, slik at vi unngår heisstans. Særlig tunge ting må ikke fraktes i heisen, men bæres opp/ned trappen.

Erstatningsansvar pga overbelastning påhviler bruker, jfr sameiets husordensregler pkt.8. Det har vært en heis-stans i 2020.

4.2 Vaskeriene

Hver blokk har eget vaskeri med to vaskemaskiner, to tørketromler og et tørkeskap. De som ønsker å benytte vaskeriene må selv kontakte Jako AS for å kjøpe vaskekort.

Vaskekortene "fylles på" med penger hos vaskeriansvarlig i hver blokk, på nærmere bestemte tidspunkter. Vaskekortene kan også fylles på via Vipps. Vaskeriene fungerer godt, det har vært lite reparasjoner i året som har gått.

Sameiet har serviceavtale med Jako AS. Etter kontroll i 2020 er det utført mindre reparasjoner på maskinene. Det er også inngått avtale om jevnlig renhold av lokalene.

4.3 Fryseanleggene

Styret har sørget for å fjerne de gamle, defekte fryseanleggene i kjellerne. Denne oppryddingen vil frigjøre nesten 5 m² i hver blokk. Dette kan gi nyttig oppbevaringsplass for verktøy, hageredskaper, sportsutstyr etc. Firma Asbestsanering/Miljøsikring AS utførte arbeidet i januar 2021.

4.4 De øvrige innendørs fellesarealene

Hensetting av private gjenstander i fellesarealene har periodevis vært et problem både i inngangspartiene og i sykkel- og redskapsbodene. Slikt blir fjernet til kostnad for sameiet.

Sykelbodene er overfylte i begge blokkene. Styret har derfor arbeidet med å forberede bygging av nye sykkelboder. Forslag om dette fremmes for årsmøtet, jfr sak 5A side

Inngangspartiene vaskes i dag hver mandag og torsdag, torsdag vaskes også trappene.

Under koronaepidemien blir også håndtak og knapper desinfisert. Dette fortsetter så lenge epidemien gjør det nødvendig. I tillegg er det plassert en flaske for hånddesinfisering i blokkenes 1. etg.

4.5 Parkeringsanleggene

Sameiet har parkeringsplasser utenfor B2 og B4, totalt ca 34 plasser.

Parkeringsplassen utenfor B4 har i 2020 vært midlertidig redusert i forbindelse med utbyggingen av Blindernveien 6. Som erstatning har deler av plenen blitt benyttet som parkeringsplass, denne er nå fjernet. Parkeringsplassen utenfor B4 vil bli oppgradert etter at utbyggingen av Blindernveien 6 er ferdig og formingen av terrenget mellom eiendommene er avsluttet.

Ingen har faste parkeringsplasser, og "førstemann til mølla"-prinsippet gjelder. Hver seksjon får utdelt et parkeringskort. Kortene gjelder for ett år, og deles ut på årsmøtet hvert år, evt ved at man kontakter styret etter årsmøtet. Ved eierskifte må parkeringskort følge leiligheten. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass til andre.

På grunn av at årsmøte 2020 ble avviklet digitalt og at koronarestriksjonene gjorde det utrygt å samle beboerne for utdeling av parkeringskort, valgte styret å gi kortene for 2019 utvidet gyldighetstid. De nye kortene ble så senere delt ut av styrets blokk-kontakter etter avtale.

4.6 Hagen

Sameiets hage er på 7 dekar. Den ligger fint til på Marienlyst og er med på å gi oss god bokvalitet. Hagekomiteen tar godt vare på hagen vår og det blir årlig utført jevnlig vedlikehold og ny beplantning. I 2019 ble det utenfor B4 etablert en villhage for å bidra til biologisk mangfold i nærmiljøet vårt.

For å hindre uønsket ferdsel og opphold på eiendommen har styret satt opp skilt som opplyser om at arealet er privat og som henstiller til å bruke gangveiene. Ved grillplassen er det også satt opp skilt som opplyser om at området kun skal benyttes av beboerne i B2 og B4. Skiltene ser ut til å fungere etter hensikten.

Studentsamskipnaden SiOs nybygg for studentboliger i Blindernveien 6 skal stå ferdig i løpet av første halvdel av 2021. Styret har hatt løpende dialog med utbygger.

Kloakkavløpet fra B4 er lagt om, fordi det tidligere har gått over eiendommen til Blindernveien 6. Den gamle kloakkummen og den gamle tørkeboden utenfor B4 ble samtidig revet. SiO har satt i stand hagen igjen etter anleggsarbeidet, og gjerde mellom eiendommene blir satt opp i 2021.

5. Dugnad

Årets dugnad ble preget av koronapandemien, som medførte restriksjoner på gjennomføringen. Dugnaden ble gjennomført over 2 dager med god avstand, hansker og tilgang til håndrens. Deltagelsen var frivillig, likevel var mange med. Enkelte beboere gjorde også en betydelig innsats på forhånd. Vi fikk gjort mye, både planting, rydding i hagen, opprydding i sykkelboder, vasking av kjellerganger, kasting av søppel osv. En del oppdrag ble også gitt til vaktmesteren. Dugnaden ble avsluttet 2. dag med pøser og brus på plattformen.

6. Calling, bredbånd og sikkerhet

6.1 Ringe klokkeanlegget

Sameiet fikk installert nytt ringeklokkeanlegg høsten 2018. Det nye anlegget har stort sett fungert bra, og når det har vært ute av funksjon har leverandøren, Hemer AS, vært raske til å rette feilen. I 2020 er det konstatert en grunnleggende feil ved anlegget i B2, som har medført dårlig kontakt mellom ringeapparatet og leilighetene. Firma Hemer har opplyst om at de jobber for å løse problemet innenfor garantiordningen.

6.2 TV og bredbåndet

Sameiets avtale med GET om leveranse av TV-signaler og bredbånd er overtatt av Telia etter at Get ble innlemmet i Telia. Styret har ikke mottatt klager på TV eller bredbånd i året som har gått.

6.3 Brannsikringen og brannalarmanlegget

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en 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.

I sameiets seriekoblede brannvarslingssystem er det plassert en røykvarsler i hver leilighet (i gangen). Sameiet har avtale med Norsk brannvern om kontroll og oppfølging av brannslukkere i fellesareal og felles brannalarmanlegg. Norsk brannvern gjennomførte kontroll i 2020.

6.4 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.

Sameiet benytter OBOS sitt system for internkontroll/HMS-rutiner. Det er gjennomført vernerunde der styret har gått gjennom standard sjekkliste for boligselskaper. Resultatene fra vernerunden er tilgjengelige for forretningsfører, revisor mfl.

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7. Husordensregler

Styret foreslår for dette årsmøte noen justeringer/endringer i enkelte av husordensreglene, se sak 5C side 26.

Vi bor tett, i blokker hvor lyden bærer godt. Styret oppfordrer derfor beboerne til å ta hensyn til hverandre. Hvis det skulle oppstå støy hos naboen i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta kontakt med naboen på en konstruktiv måte, for å forsøke å løse saken på egen hånd. Hvis problemet gjentar seg, kan styret kontaktes. Slike henvendelser bør være skriftlige, og inneholde tidspunkter og hva slags type støy det er snakk om. Styret vil deretter kontakte den det klages på, før eventuelle sanksjoner vurderes. Styret kan gi advarsel til seksjonseiere, som følge av klage fra naboer. Ved tredje gangs advarsel til en leietaker, vil styret ta kontakt med seksjonseier og be om at utleieforholdet avsluttes. Ved tredje gangs advarsel til seksjonseier, vil styret vurdere å gi advarsel for mulig tvangssalg, jfr eierseksjonsloven. Støyende oppussing har ført til særlige problemer under koronaepidemien, i en hverdag hvor mange har arbeidet hjemme. Styret har ikke myndighet til å stanse oppussing, men har henstilt til de aktuelle seksjonseierne å organisere støyende oppussing på en mest mulig hensynsfull måte og om å gi en mest mulig detaljert informasjon om framdriftsplanen.

8. Vedlikeholds- og oppgraderingsplan

Fra 2010 har sameiet hatt en overordnet vedlikeholdsplan. Formålet med planen var å få bedre kontroll med vedlikeholdsarbeidene og gi seksjonseierne større innflytelse over hvilket arbeid som blir utført når. Planen ble første gang vedtatt av årsmøtet i 2011 og har siden blitt behandlet på hvert årsmøte. Planen for 2021 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn på side 34.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.

Styret har i 2020 arbeidet med forberedelse av følgende større oppgraderingstiltak for behandling av årsmøte 2021 eller senere:



8.1 Utvidelse av sykkelparkeringen

Den siste tiden har vi sett en sterk økning i bruk av sykkel og sykkelvogner og i dag er sykkelbodene i sameiet fylt til trengsel. Styret anslår at det er behov for minimum 50 plasser i tillegg til dagens og foreslår derfor at det bygges nye sykkelboder i 2021. Det vises til egen sak i årsmøtet, sak 5A side 20.

8.2 Ny avfallshåndtering

Styret har anbefalt anlegg av nedgravde containere for både papir- og husholdningsavfall utenfor blokkene. Dette til erstatning for den sjaktløsningen vi har i dag. Styret sendte høsten 2019 ut informasjon til sameierne om dette, inviterte til befaring og ba om innspill. Saken ble forberedt for årsmøte 2020. Da årsmøtet måtte gjennomføres digitalt og derfor ikke ga de beste muligheter for å diskutere saken, ble saken utsatt. Den tas derfor opp igjen nå, sak 5B side 23. Anleggene er satt opp for gjennomføring i 2022 i den foreløpige vedlikeholdsplanen.

8.3 Oppussing av inngangspartiene og trappene

I begge blokkene er det anlagt terrasso på trappene og på gulvet i inngangspartiene. Terrassoen har trolig ikke vært slipt siden blokkene ble bygget i 1959. Nå er trappene blitt mørke og gulvet i 1. etg har fått noen skader som har medført at det er tildekket av linoleum. Styret vurderer at oppussing av inngangspartiene og trapperommene med avdekking, reparasjon og sliping av terrassoen samt maling av tak og vegger vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene. Styret har innhentet pris på terrassoarbeidet. Firma AMT Terrasso Sør AS antyder en pris på ca kr 600.000 inkl. mva for sliping av gulv og trapper og reparasjon av skader i gulv. En slik oppussing kan finansieres gjennom ekstra innbetaling fra eieme. I den foreløpige vedlikeholdsplanen er tiltaket satt opp for gjennomføring i 2023.

8.4 Oversikt over sameiets faste vedlikeholdsavtaler

- Norsk brannvern: kontroll av alle brannslukkingsapparater i fellesarealene og det felles brannalarmanlegget
- Xylem AS: kontroll av kloakkpumpene i B2
- Schindler heis AS: reparasjon og service på heisene
- Bryn byggklima AS: kontroll av ventilasjonsanlegget
- BT vaktmester: Vaktmester, snømåking, plenklipping, renhold



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 732 999.

Andre inntekter består av innkreving til automatpenger og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 469 161.

Dette er kr 327 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold. Kommunale avgifter ble kr 76 576 høyere en budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 878 611d fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) var kr 449 427 i 2020. Denne summen går til fradrag fra årsresultatet som da reelt sett blir kr 429 184.

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 652 151.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det tatt høyde for kr 875 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 161 568. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Blindernveien 2 og 4.

Lån

Sameiet Blindernveien 2 og 4 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Blindernveien 2 og 4.

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

Budsjettallene 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: MO48Z-TYJAU-MZF2N-WVA0X-TSC8D-PVAE2



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-02-20 20:19:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: MO48Z-TYJAU-MZF2N-WVA0X-TSC8D-PVAE2

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>

16 av 92



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 697 848	3 584 712	3 585 000	3 885 000
Andre inntekter	3	35 151	37 793	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 732 999	3 622 505	3 615 000	3 915 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 746	-20 304	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-146 000	-144 000	-146 000	-146 000
Avskrivninger	13	-48 616	-66 958	-47 630	0
Revisjonshonorar	6	-9 351	-10 044	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-136 928	-134 423	-138 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-8 211	-18 786	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-468 349	-999 353	-875 000	-875 000
Forsikringer		-145 214	-125 358	-128 000	-150 000
Festeavgift		-73 098	-73 098	-73 098	-73 098
Kommunale avgifter	9	-521 826	-479 578	-445 250	-527 000
Energi/fyring		-78 887	-110 313	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-439 867	-431 763	-440 000	-455 000
Andre driftskostnader	10	-378 069	-353 571	-326 100	-386 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 469 161	-2 967 549	-2 796 578	-2 929 698
DRIFTSRESULTAT		1 263 838	654 956	818 422	985 302
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 359	3 246	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-386 586	-461 025	-454 000	-333 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-385 227	-457 779	-451 000	-330 000
ÅRSRESULTAT		878 611	197 177	367 422	655 302
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		878 611	197 177		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	340 325	388 941
SUM ANLEGGSMIDLER		340 325	388 941
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		279	20 121
Kundefordringer		1 251	3 344
Forskuddsførte kostnader		111 885	109 967
Energiavregning		0	2 949
Driftskonto OBOS-banken		917 946	268 743
Sparekonto OBOS-banken		94 822	94 368
SUM OMLØPSMIDLER		1 126 183	499 491
SUM EIENDELER		1 466 508	888 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-10 678 813	-11 557 424
SUM EGENKAPITAL		-10 678 813	-11 557 424
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 671 289	12 120 716
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 671 289	12 120 716
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 587	36 918
Leverandørgjeld		169 996	285 567
Påløpte renter		1 849	2 656
Energiavregning	16	264 600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		474 032	325 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 466 508	888 432
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2021

Styret i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Ann Elin Bratset/s/

Manmit Kaur Saini/s/

Jørgen Wetlesen/s/

Oleg Fodchenko/s/

Jon Krog Pedersen/s/

Anine Terland/s/

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

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 558 248
Lån	900 360
Kommunal avgift	513 480
Kabel-tv	275 400
Internett	164 160
Vaktmester m.m	160 920
Trappevask	125 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 697 848

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	34 051
Nøkler	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	35 151

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

Arbeidsgiveravgift	-14 746
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 746
------------------------------	----------------

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 146 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 629, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 351.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 211
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-8 211
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-73 400
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-195 128
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-14 508
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 000
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 848
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 805
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 604
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 200
--------------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-3 856
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-468 349
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-377 759
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-144 067
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 826
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 152
Lyspærer og sikringer	-7 418
Vaktmestertjenester	-123 000
Renhold ved firmaer	-167 883
Snørydding	-34 428
Gressklipping	-13 250
Andre fremmede tjenester	-2 117
Trykksaker	-5 128
Andre kostnader tillitsvalgte	-629
Andre kontorkostnader	-261
Telefon, annet	-782
Porto	-2 169
Gaver	-796
Bank- og kortgebyr	-3 658
Velferdskostnader	-398
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 069

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	454
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	687
Andre renteinntekter	12
SUM FINANSINTEKTER	1 359

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-386 586
SUM FINANSKOSTNADER	-386 586

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2014	29 254	
Avskrevet tidligere	-29 253	
		1
Tørketrommel 3		
Kostpris	15 941	
Avskrevet tidligere	-15 940	
		1
Tørketrommel 4		
Kostpris	15 941	
Avskrevet tidligere	-15 940	
		1
Tørkeskap		



18

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Kostpris	8 950	
Avskrevet tidligere	-8 949	1
Tørketrommel 8		
Kostpris	32 320	
Avskrevet tidligere	-32 319	1
Tørkeskap		
Tilgang 2014	8 950	
Avskrevet tidligere	-8 949	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	33 653	
Avskrevet tidligere	-33 652	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2014	33 653	
Avskrevet tidligere	-33 652	1
Vaskemaskin nr. 6		
Kostpris	22 766	
Avskrevet tidligere	-22 765	1
Vaskemaskin nr. 7		
Kostpris	36 720	
Avskrevet tidligere	-36 719	1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	486 163	
Avskrevet tidligere	-97 232	
Avskrevet i år	-48 616	
		340 315
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		340 325
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-48 616

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,



også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016	-13 522 882
Nedbetalt tidligere	1 402 166
Nedbetalt i år	449 427
	-11 671 289
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 671 289

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -735 600

SUM INNTEKTER -735 600

KOSTNADER

Administrasjon 34 650

Fjernvarme 436 350

SUM KOSTNADER 471 000

SUM ENERGIAVREGNING -264 600

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

5. FORSLAG FRA STYRET

5.A Nye sykkelboder

Den siste tiden har vi sett en sterk økning i bruk av sykkel og sykkelvogner og i dag er sykkelbodene i sameiet fylt til trengsel. Styret anslår at det er behov for minimum 50 plasser i tillegg til dagens. Med grunnlag i en kartlegging av alternative plasseringer sendte styret den 24. november sendt ut to alternative forslag til plassering av ny sykkelbod. Alternativ 1 var en felles bod for B2 og B4 langs Blindernveien, mellom blokkene. Alternativ 2 var to separate sykkelboder, en langs Wilhelm Færdens vei for B2 og en mellom blokkene for B4. Det kom inn 9 skriftlige innspill fra seksjonseierne. I uttalelsene ble det lagt vekt på følgende:

Uttalelser vedrørende alternativ 1:

Fordeler: Bodene gir ekstra skjerming mot Blindernveien, den kan evt. erstatte eksisterende busker her. Alternativet gir kort avstand fra inngangen til blokkene. En felles bod er trolig rimeligere enn separate boder.

Ulemper: Bodene tar i bruk mye av fellesarealet mellom blokkene. En plassering her gir økt ferdsel i dette området, noe som betyr økt støy og sjenanse for leilighetene.

Uttalelser vedrørende alternativ 2:

Fordeler: Separate boder gir bedre oversikt og kontroll. Denne løsningen gir kortere avstand fra sykkelbod til inngang.

Ulemper: Plassering av en bod nord for B4 kommer for nært blokken. Plassering av en bod langs Færdens vei tar mye av grøntarealet foran B2.

Styret mener de innkomne uttalelsene gir en god belysning av fordeler og ulemper ved de to alternativene. Når det gjelder plassering foretrekker 4 alternativ 1, mens 5 mener alternativ 2 er best. Styret mener det er framført gode argumenter for å velge separate boder, men ser at arealet blir for knapt nord for B4. Styret har derfor arbeidet videre med følgende justerte alternativer:

Alternativ 1: To boder langs Blindernveien mellom B2 og B4, en for hver blokk, evt sammenbygd med skillevegg eller lignende

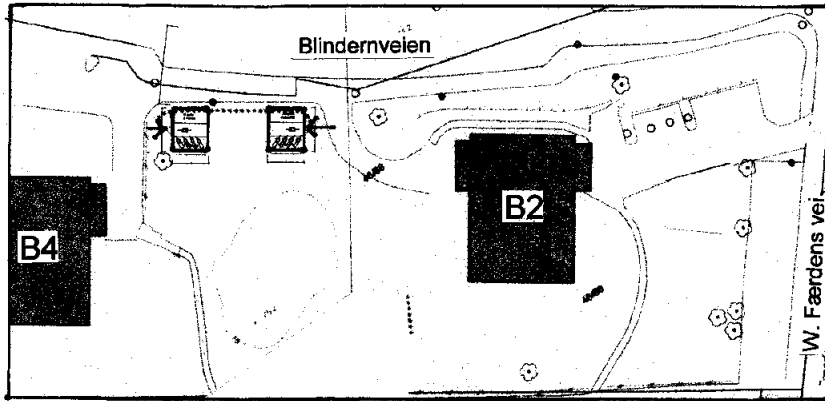
Alternativ 2: Bod for B2 ved innkjørselen til B2, og bod for B4 langs Blindernveien mellom B2 og B4, nærmest B4.

Begge alternativene legges fram for årsmøtet.

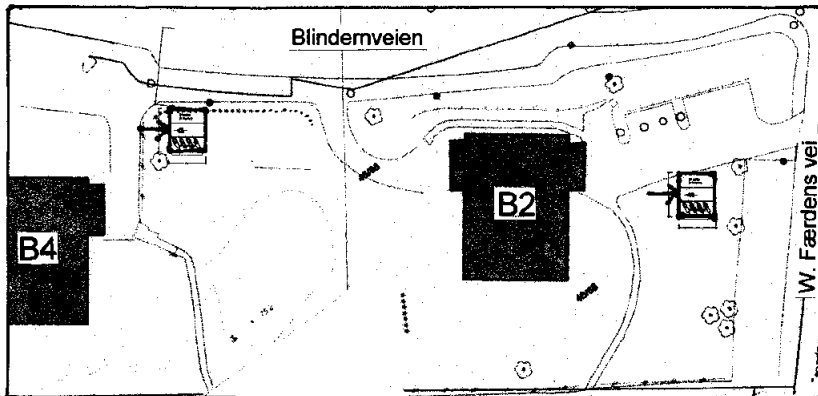
Styret mener bodene bør være overdekkede og låsbare og ha belysning. De må også gi plass for lastesykler. Videre bør bodene utstyres med sykkelstativer i 2 etasjer for å ta minst mulig av hagen. Legger vi dette til grunn vil vi med 2 boder a ca 30 m² (ca 5m x 6m) få plass til i alt ca 54 sykler, herav ca 6 lastesykler. Den takhøyden som kreves for 2-etajers stativer gir også mulighet for oppheng av utstyr over lastesyklene.

Opplysningsvesenets Fond, som er grunneier, har gitt tillatelse til bygging av sykkelboder på eiendommen.

Skisse over de alternative plasseringene av sykkelboder:



Alternativ 1: To boder langs Blindernveien mellom B2 og B4



Alternativ 2: Bod for B2 ved innkjørselen til B2, bod for B4 som i alternativ 1

Prosjektet krever full byggesaksbehandling. Styret har engasjert arkitektfirma IHUGA for å prosjektere og for å stå som ansvarlig søker. Etter avholdt forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten synes begge alternativene å kunne godkjennes. For å kunne plassere boden/ bodene nærmere Blindernveien enn 12,5 m fra midte vei trengs dispensasjon. En bod langs innkjørselen til B2, som i alternativ 2, må plasseres i god nok avstand fra de store trærne langs W. Færdens vei.

Etter en samlet vurdering mener styret at alternativ 1, med adskilte boder langs Blindernveien mellom blokkene bør velges. Dette gir en god nærhet til både B2 og B4. For å ta minst mulig av hagen bør bodene søkes plassert så nært fortauet som mulig, evt ved at de erstatter eksisterende busker. Styret vil søke om dispensasjon fra kravet om avstand til vei. For å spare hagen mest mulig bør inngangen til bodene legges fra henholdsvis nordvest og sørøst, slik at det ikke blir nødvendig med adkomstvei fra hagesiden. Bodene kan bygges sammen med en felles vegg, eller det kan anlegges et overdekket uterom mellom dem. En sammenbygging av bodene her kan gi en fin levegg på en solfylt del av hagen. De konkrete løsningene må vurderes i den videre planleggingen.



Styret anslår at de totale kostnadene vil ligge innenfor 800.000 kr. Før prosjektet er godkjent av kommunen og tilbud foreligger fra utførende firma er det imidlertid vanskelig å si mer eksakt hva prosjektet vil koste. Styret vil søke om tilskudd fra Oslo kommune, som kan dekke inntil 20% av kostnadene, maks 100 000 kr. Dersom kommunen gir denne støtten og vi finansierer 200.000 over driftsbudsjettet, bør det resterende dekkes gjennom et engangsbeløp fra seksjonseierne. Den ekstra kostnaden pr leilighet anslås i så fall til 5000-6000 kr.

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å bygge to sykkelboder, en for hver blokk
2. Alternativ 1: Begge bodene plasseres langs Blindernveien mellom B2 og B4.
(Anbefalt av styret).
Alternativ 2: Bod for B2 plasseres ved innkjørselen til B2. Bod for B4 bygges langs Blindernveien mellom B2 og B4, nærmest B4.
3. Tiltaket finansieres delvis over driftsbudsjettet, delvis gjennom engangsbeløp fra alle sameierne. Styret gis fullmakt til å iverksette tiltaket

5.B Ny avfallshåndtering

Årsmøte 2019 behandlet sak om avfallshåndtering (sak 8). I den orienterte styret om ulike alternativer og videre arbeid med utredning av løsning med nedgravde avfallscontainere for både papir og øvrig avfall, og at ny sak skulle legges fram for årsmøte med vurdering av plassering, kostnader og finansiering. Vaktmesteren har anbefalt annen løsning enn dagens søppelsjakt. Hans erfaring er at søppelposene ofte er i stykker når de lander i beholderen. Beholderne og veggene i søppelrommet blir skitne og bakteriene flourer. Oslo kommune har foreløpig ikke påbudt stenging av søppelsjakter, men anbefaler at det gjøres. Begrunnelsen er at sjaktløsninger i høybygg er usanitære, da avfallsposene lett blir ødelagt på veien ned sjakta. Det svekker sorteringen av søppel når innhold i ulike poser blandes sammen. Kommunen understreker også potensiell brannfare knyttet til søppelrom og sjakt.

Kommunen har pekt ut mulige plasseringer av utvendige søppelcontainere. Det kan skje enten i et samlet anlegg på grøntarealet mellom blokkene, med adkomst via eksisterende innkjøring fra Blindernveien til B2, eller i separate anlegg ved hver blokk: Langs innkjørselen til B2, vis a vis de nye parkeringsplassene, og der papirbeholderne nå står ved B4. Styret sendte ut informasjon om dette til sameierne i oktober 2019 og inviterte til befaring og innspill. Ved befaringsen deltok 5 personer i tillegg til 2 fra styret. Det kom inn 7 skriftlige innspill.

Innspill om å stenge søppelsjakten og anlegge ny avfallsløsning ute.

Av de 9 som deltok i befaringsen og/eller sendte skriftlige innspill til styret ønsker 5 å beholde sjakta, 4 ønsker en ny utvendig oppsamling av søppelet. De som ønsker å beholde vektlegger at dagens sjaktløsning er en meget enkel og attraktiv måte å kaste søppel på. Flere mener at sjenerende lukt i oppgangen bør kunne reduseres ved bedre innpakking av søppelet, tettere luker, enklere lukkeløsning på lukene, økt renhold av søppelrom og sjakt, samt hyppigere henting av avfall. De som ønsker å etablere en utvendig avfallsløsning vektlegger at det gir en bedre sanitær løsning, at det fjerner sjenerende lukt i oppgangene og at dagens søppelrom kan brukes til noe annet. For eksempel kan det innredes som verktøybod og frigjøre dagens verktøybod til barnevogner m.m. Rommet kan alternativt innlemmes i en av naboileilighetene. Dagens kjøreveier til søppelrommene kan fjernes og opparbeides som hage/plen, - en god oppgradering av utearealene.

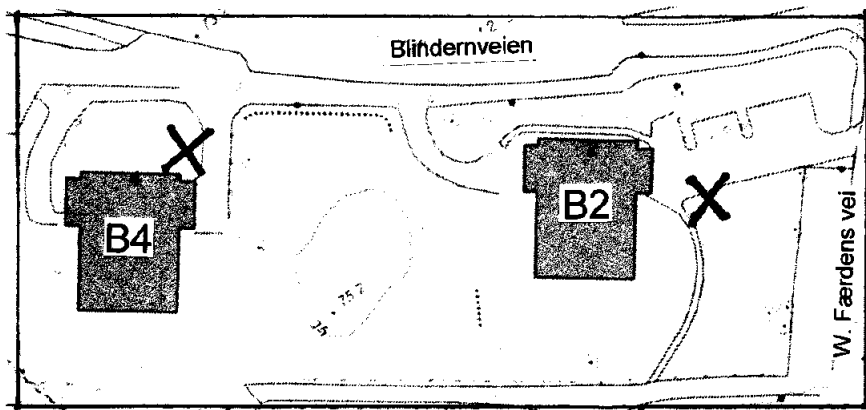
Innspill vedrørende plassering og utforming av utvendig løsning

Flere peker på at nedgravde containere bør velges fordi de krever mindre inngrep i grøntarealene enn skur, og de avgir mindre sjenerende lukt enn beholdere i skur. Flest foretrekker eget anlegg ved hver blokk pga kort vei fra utgangen. Det innebærer også mindre inngrep i utearealene enn en fellesløsning mellom blokkene da dette bl.a. krever opparbeiding av snuplass for søppelbil.

Styrets vurdering

Styret forstår at dagens sjaktløsning er lettvinnet og derfor ønsket av mange. Vi mener imidlertid argumentene fra kommunen og vaktmesteren, og fordelene noen av beboerne vektlegger er så viktige at vi må finne en utvendig avfallsløsning.

Utvendig avfallsløsning frigjør søppelrommet til annet formål. Opparbeiding av plen/hage i stedet for eksisterende kjøreveger vil bety en oppgradering av utearealet. Styret anbefaler at avfallet samles i to anlegg med nedgravde containere, en for papir og en for resterende avfall utenfor hver blokk. Dette gir god tilgjengelighet, krever minst av grøntarealene og er løsningen som passer best til sameiets bevaringsverdige bygninger. Styret har vurdert mulighet for trinnvis utbygging av anleggene ved først å samle papiravfallet i en nedgravd container utenfor hver blokk, og så grave ned en ny container for resterende avfall på et senere tidspunkt. Styret anbefaler ikke dette da kostnadene totalt sett blir større.



Kryssene angir plassering av nedgravde søppelcontainere



Eksempel på nedgravde søppelcontainere



Styret har kontaktet en leverandør av containere som anslår kostnadene ved den løsningen styret anbefaler til ca kr. 650 000, med tillegg dersom det må sprenges fjell. Andre sameier i området, med tilsvarende løsning bekrefter anslaget, og formidler at driftskostnader knyttet til søppelhåndteringen er blitt vesentlig lavere. Oslo kommune anslår at fremtidig avfallsavgift ved den anbefalte løsningen for B2 og B4 blir omtrent som i dag. Løsningen vil imidlertid redusere behovet for vaktmestertjeneste, som i dag bl.a. består i skifting av beholdere i søppelrommet flere ganger i uken, rydding og høytrykkspyling av beholdere, sjakt og søppelrom.

Tiltaket kan finansieres gjennom låneopptak. Det vil innebære en økning i månedlig husleie på ca 50-100 kr, avhengig av nedbetalingstid. Anlegget kan alternativt finansieres ved et engangsbeløp i størrelsesorden 7500-9000 kr. pr leilighet.

Tiltaket er satt opp for gjennomføring i 2022, jfr foreløpig Vedlikeholds- og oppgraderingsplan.

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å etablere ny, utvendig avfallsløsning med nedgravde containere, en for papir og en for øvrig husholdningsavfall, utenfor hver blokk. Ved B2 plasseres containerne langs innkjørselen, vis a vis de nye parkeringsplassene. Ved B4 plasseres de der papirbeholderne står i dag.

Tiltaket finansieres gjennom engangsbeløp fra alle sameierne. Styret gis fullmakt til å iverksette tiltaket.



5.C Revisjon av husordensreglene

Husordensreglene ble revidert for noen år siden, og det er nå behov for en ny revisjon. Styret mener det er mest hensiktsmessig med generelt utformede regler, fremfor detaljerte regler, som kan tolkes som uttømmende. På denne bakgrunn foreslås følgende endringer i enkelte av reglene: (Det som er overstreket tas ut, det som er understreket tas inn.)

Husordensreglene pkt. 4 Ro:

Gjeldende regel med styrets forslag til endringer:

Unødig støy som for eksempel bankelyder, fottrinn med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 og 07.00.

~~Som alminnelig hovedregel skal det være ro i huset mellom kl 16.30 og 18.00.~~

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 08.00 til 16.30 og kl 18.00–19.30 samt lørdag fra kl 09.00 til 16.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

Agnes Heen har foreslått atstøyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 08.00 til kl 18.00 (alternativ 18.30)

Regel 4 vil etter styrets forslag lyde slik:

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 og 07.00.

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 08.00 til 19.30 samt lørdag fra kl 09.00 til 16.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og naboer varsles på forhånd.

Husordensreglene pkt. 7 Lufting:

Gjeldende regel med forslag til endringer:

Det er ikke tillatt å lufte eller banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. ~~Bruk bankestativet ved inngangen.~~ Lufting av leilighet må ikke skje gjennom sluse og trappegang.

Regel 7 vil da etter dette lyde slik:

Det er ikke tillatt å lufte eller banke sengetøy, tepper eller lignende på balkong eller i vindu. Lufting av leilighet må ikke skje gjennom sluse og trappegang.

Husordensreglene pkt. 8 Heis:

Gjeldende regel med forslag til endringer:

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene på heisene. ~~Fire voksne i heisen er en god regel å følge hvis man vil unngå overbelastning og heisstopp. Ved inn og utflytting er det viktig å unngå overbelastning.~~ Erstatningsansvar ved heisstopp pga. overbelastning påhviler bruker, jfr. § 2 i vedtektene.

Regel 8 vil etter dette lyde slik:



Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene på heisene. Erstatningsansvar ved heisstopp pga. overbelastning påhviler bruker, jfr. § 2 i vedtektene.

Husordensreglene pkt. 9 Fellesvaskeri:

Gjeldende regel med forslag til endringer:

Åpningstider:

- Alle dager mandag til fredag kl 08.00 – kl 21.00
- Lørdag kl 09.00 – 21.00
- Søn- og helligdager kl 12.00 – 21.00

Ved reservering av vasketid må nummerlås henges på tavlen i gangen utenfor vaskeriet. Instruks for bruk av maskinene må følges nøye, det samme gjelder regler for rydding og rengjøring. Det er spesielt viktig å fjerne lo fra filter i tørketrommel på grunn av brannfare. Vaskekort for automat selges av et styremedlem vaskeriansvarlig. Se nærmere informasjon om dette på oppslagstavlene/nettsidene våre.

Regel 9 vil etter dette lyde slik:

Åpningstid: Alle dager kl 08.00 – kl 21.00

Ved reservering av vasketid må nummerlås henges på tavlen i vaskeriet. Instruks for bruk av maskinene må følges nøye, det samme gjelder regler for rydding og rengjøring. Det er spesielt viktig å fjerne lo fra filter i tørketrommel på grunn av brannfare.

Vaskekort for automat selges av vaskeriansvarlig. Se nærmere informasjon om dette på oppslagstavlene/nettsidene våre.

Husordensreglene pkt 10 Balkonger:

Gjeldende regel med forslag til endringer:

10. Takterrasser og balkonger

~~Takterrasser og balkonger må holdes fri for snø. Særlig nedløpsrørets renner må holdes rene for å unngå tilstopping og oversvømmelser.~~

Seksjonseier har ansvar for å holde seksjonens balkong/takterrasse fri for snø, og nedløpsrøret må holdes rent for å unngå tilstopping og oversvømmelser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar (jfr. pkt 2).

Regel10 vil etter dette lyde slik:

10. Takterrasser og balkonger

Seksjonseier har ansvar for å holde seksjonens balkong/takterrasse fri for snø, og nedløpsrøret må holdes rent for å unngå tilstopping og oversvømmelser.

Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar (jfr. pkt 2).

Husordensreglene pkt 12 Fellesarealer:

Gjeldende regel med forslag til endringer:



Sykler, barnevogner, rullatorer og kjelker kan ~~skal settes i sykkelstativene eller i sykkelrommet~~ oppbevares i fellesbodene i første etasje. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppbevares her.

Personlige gjenstander skal ikke lagres i slusegang, trappeoppgang, kjellergang eller øvrige fellesarealer (av fare for å blokkere rømningsvei ved brann).

Gjenstandene vil bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til fellesbodene skal alltid være låst.

Regel 12 vil etter dette lyde slik:

Sykler, barnevogner, rullatorer og kjelker kan oppbevares i fellesbodene i første etasje. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppbevares her.

Personlige gjenstander skal ikke lagres i slusegang, trappeoppgang, kjellergang eller øvrige fellesarealer (av fare for å blokkere rømningsvei ved brann).

Gjenstandene vil bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til fellesbodene skal alltid være låst.

Husordensreglene pkt 13 Røyking:

Gjeldende regel med styrets forslag til endringer:

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/takterrasse må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene.

Agnes Heen har foreslått følgende endringer:

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. ~~Ved røyking~~ eller på balkong/~~takterrasse~~ må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene.

Regel 13 vil etter styrets forslag lyde slik:

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/takterrasse må det tas spesielt hensyn til naboene.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å endre Husordensreglene i tråd med styrets forslag.

5.D Endring av vedtektene

Fra 01.01.2018 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. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2 om rettslig råderett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

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

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig råderett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i bestemmelsen over. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen» § 7

Mislighold:

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

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å endre vedtektene i tråd med styrets forslag.

Vedtaket krever 2/3 flertall.



6. INNKOMNE FORSLAG

6.A Innspill til årsmøtet fra Einar Martin Nygård

Innkommene innspill fra Einar Martin Nygård til årsmøte 2020:

Saker som bør tas opp på sameiermøte 17.03.20:

- Oppussing av leiligheter: Ikke alle henger opp nabovarsel
- Festing: Mange unnlater å varsle naboene
- Husordensregler: Det er mye hamring, banking og boring sein kveld og på start av natten
- Utleie av leiligheter: Hvor ofte og hvor lenge kan man leie ut? Noen leier ut i årevis. Skal ikke styret godkjenne nye beboere, både de som kjøper og skal leie?
- Beboeroversikt er ønskelig fra meg og flere andre i vaskeriet, slik at vi ser hvem som står oppført i låstavla
- Gjenglemte tekstiler i vaskeriet: Det står en blank oppbevaringsboks under bordet. Den har stått der siden sommeren 2019

Styrets merknad til forslag fra Einar Nygård:

Styret har gjennom våre redegjørelser under andre punkter i årsoppgaven besvart de fleste spørsmål stilt av Nygård. Hva gjelder beboeroversikt til vaskeriet er dette ordnet nå.

6.B Innspill til årsmøtet fra Agnes Heen

Til årsmøte 2021

Jeg tar utgangspunkt i Årsmøtetheftet for 2020, sak B: revisjon av husordensreglene, fra s.22. Takk til styret for grundig gjennomgang.

4: Ro

Erfaringer med at lyd bærer godt gjennom leilighetene, synes jeg den første setning (som er strøket over) skal stå. Unødig støy som

Av hensyn til barnefamilier spesielt, støtter jeg Hanne Bjørnstads forslag om endring av klokkeslett for; drillboring, banking..... til kl 18.00(alternativ 18.30).

Ved langvarige/større skal styret og naboer varsles på forhånd (ikke bare nærmeste da det høres godt gjennom alle etasjene om det bores eller bankes i 2 eller 11 etg.

12. Fellesarealer

Det er knapt med fellesboder. Utvidet sykkelparkering blir kjærkomment! I fellesbod nærmest inngang i b4 , som jeg kan uttale meg om, er og blir det kaos fra kort tid etter vårdugnaden. Der står store gjenstander som ikke blir brukt, og ting som blir satt igjen når folk flytter ut.

Jeg håper denne boden primært skal brukes som redskapsbod, og til prioriterte ting som rullator og barnevogner i begrenset grad. Jeg vil sette pris på å komme fram til redskaper uten å flytte på tunge gjenstander som er plassert i haugen.

Jeg foreslår at styret finner gode løsninger for alle parter, både syklistene og barnefamilier med vogn og kjelker. Dette inkluderer frigjort areale etter fryserom i kjeller, (kanskje også



søppelsjakt en gang i framtiden) som også hindrer uønsket oppbevaring/forlattheter.

13. Røyking

Forslag: Det er forbudt å røyke i fellesarealene eller på balkong.

Mvh
Agnes Heen B4

Styrets merknad til innspill fra Agnes Heen:

Heens innspill til endring av husordensreglene pkt 4 Ro og pkt 13 Røyking er referert og behandlet under sak 5C Revisjon av husordensreglene.

Vedr pkt 17 Fellesarealer viser styret til de nye mulighetene for oppbevaring av hageredskaper med mer som fjerning av fryseanleggene og ny avfallsløsning gir.

6.C Innspill til årsmøtet fra Finn-Jan Wessel-Klausen

F

Oct 29/1-2021.

Til styret!

Ben om at følgende saker tas opp på åremøte for B2 og 4, 15.mrs.

Jeg kan dessverre ikke merke på grunn av sleg, svimmelhet, -
rust på beina (var mylig 86 år?).

1. Et barn drives 3 ganger døgnet med pianoøvelser, (8-9 timer) utsett i ture på, særlig når man drives med skivort. - kontrollerende og lesning m.m. Det virker som barnet spitter når det blir lyst. Barn kan ikke gjøre bare de vil i en stor blokk. Vi må ha en spilletid pr. dag, skap. for det 1/2 t ^{17⁰⁰} morgn, eller kvelden for skap. 1/2 20³⁰ 21⁰⁰, kun en 1/2 t pr. dag.
2. Det har blitt veldig mye "gjøpping" av alle de hundene som løper i hunderullet rett ved vår gårds, særlig ved B.2. - (B4)

Jeg har også sett "hunderullingsbil" som kommer hit med mange hunder for løpping. Hvis ikke vi tar grep nå og gjør noe vil dette bare øke på. Men må jo handle på at det er lovlig på rett ved. Og mange blir veldig gløst av dette.

Dette er jo et stort jorda i enden av Fergusonstien hvor hunderullings-areal er beregnet for dette.

Om dette på Grønnløkken ble så nedfor og slippe av et stort hunderullings-areal der, at barn se i for tid kommer. De skulle de gjøre hunderullet. (all "gjøpping")

Børde ikke styret også kontrollere kommunen og få det (gjøpping) fjernet snarest, for det blir enda flere hunder her.

2/

II

3. Forløp som jeg startet her ved B. 2 Veldig bra, mye positivitet m.m.

Bredde for oss i Krikkem - Cappelen's gt. 3a i tils. 620, 3 ganger så lang som her (ca. 200)

Veldig lite støy av oppussing av leiligheter der, male gårde var fra 1927 (eller 1929)

Bede isolering mellom leilighetene, som hadde ^{30-40000,- mte} støtteløse mellom bjelkene (3x 8 bjelker) Men kirkens Krikkem, ^{forpliktet} ^{ikke} Betraktes et sterkt og bra mot beina, men Vist ~~ikke~~ er spesielt lyd. Betyng dertil isolering på lyd. Derfor må alle ta hensyn til hvor andre i gården (blokke)

Etter i de brudd i startet her i over 85 år, som jeg godt må si disse 2 plottene ble oppført i 1949. De brøt sikkert glidestabilitet. For plottene ble bygget der, Fra gårdeni her på tomte i mange år. Ekspedisjon lå ca. her hvor innlagt til B. 2 er.

På de ca. 200 jeg her brudd her det var oppussing på de fleste leiligheter, med mekk støy.

Her man gjerne lurt på om jeg var på en anlegg- og byggetomt eller i et vandstillehale.

Det første var kun 1 leilighet i året som blir påført opp.

Ikke som før før var det vel 2-3 leiligheter.

Folk brøt gamle murene istempet brøt brøt som gir gjennom veggen på et øyeblikk. Skal man purre opp en leilig brøt man rett på 4-6 peglende hindrer som for salus inn.

Ikke en mure som gir her i 1/2-3/4 år elvne. Getråk

Les opp punkt 1-2 på møte
1. del (Her ut og 3)

Finne J. West - Olsen



År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
----	------	----------	-------	------	----------------

Vedlikeholds- og oppgraderingsplan 2021

2021	Hvert år	Heis	Schindler	30 000	Serviceavtale
2021	Hvert år	Ventilasjon	Bryn Byggklima	9 000	Serviceavtale
2021	Hvert år	Kloakk	Xylem AS, Kloakkum v B2	30 000	Serviceavtale
2021	Hvert år	Kloakk	Tømming av kum v B2	10 000	
2021	Hvert år	Brannsikring	Norsk Brannvern	12 000	Serviceavtale
2021	Ekstra	Bygg	Bygge sykkelboder	800 000	Overslag styret
2021	Ekstra	Bygg	Fjerne fryseanlegg i kjellerne	150 000	Tilbud

Foreløpig plan 2022-2023 med årlige serviceavtaler

2022	Hvert år	Heis	Serviceavtale Schindler	30 000	Serviceavtale
2022	Hvert år	Ventilasjon	Serviceavtale Bryn Byggklima	9 000	Serviceavtale
2022	Hvert år	Kloakk	Xylem AS, Kloakkum v B2	30 000	Serviceavtale
2022	Hvert år	Kloakk	Tømming av kum v B2	10 000	
2022	Hvert år	Brannsikring	Serviceavtale Norsk Brannvern	12 000	Serviceavtale
2022	Ekstra	Vedlikehold	Nedgraving søppelcontainere	700 000	Overslag styret
2022	Hvert 10. år	Brannsikring	Skifte nødlysbatterier	2 000	Overslag styret
2023	Ekstra	Fellesareal	Oppgradering oppganger	1 000 000	Overslag styret
2026	Hvert 10. år	VVS	Skifte kloakkpumper, B2	60 000	Overslag styret
2025	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	100 000	Overslag styret
2027	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling, rep. betong	800 000	Overslag styret
2030	Ekstra	VVS	Rørfornyng: Innv. strømpes	2 000 000	Overslag styret



7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styreleder foreslås:

Therese Wang Blindernveien 4

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jon Krogh Pedersen Blindernveien 4

Fredrik Riise Blindernveien 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jørgen Wetlesen Blindernveien 2

Manmit Kaur Saini Blindernveien 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ola Nordahl Blindernveien 2

Anine Terland Blindernveien 4

D. Som valgkomite for 1 år foreslås:

Hanne Skallerud Blindernveien 2

Anne Sælebakke Blindernveien 2

Agnes Heen Blindernveien 4

Gjertrud Helland Blindernveien 4

E. Som vaskerikomite foreslås:

Hanne Bjørnstad Blindernveien 2

Einar Nygaard Blindernveien 2

Therese Wang Blindernveien 4

F. Som hagekomite foreslås:

Agnes Heen Blindernveien 4

Gerd Sire Blindernveien 4

Tor Håvard Sekse Blindernveien 2

Fanny Lunde Blindernveien 2

Arthur Ulrichsen Blindernveien 2

I valgkomiteen for Sameiet Blindernveien 2 og 4:
Anne Sælebakke, Hanne Skallerud, Therese Wang



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Søløbakke og Therese Wang er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport (Side 2) og årsregnskap (side 9)

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 146 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 146 000



Sak 5

Nye sykkelboder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremstilling fra styret side 20.

Styrets innstilling

Forslag 1.

Forslag til vedtak 1

Forslag 1:

1. Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å bygge to sykkelboder, en for hver blokk
2. Alternativ A: Begge bodene plasseres langs Blindernveien mellom B2 og B4.
3. Tiltaket finansieres delvis over driftsbudsjettet, delvis gjennom engangsbeløp fra alle sameierne. Styret gis fullmakt til å iverksette tiltaket

Forslag til vedtak 2

Forslag 2.

1. Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å bygge to sykkelboder, en for hver blokk
2. Alternativ B: Bod for B2 plasseres ved innkjørselen til B2. Bod for B4 bygges langs Blindernveien mellom B2 og B4, nærmest B4.
3. Tiltaket finansieres delvis over driftsbudsjettet, delvis gjennom engangsbeløp fra alle sameierne. Styret gis fullmakt til å iverksette tiltaket.



Sak 6

Ny avfallsløsning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagte saksfremstilling fra styret side 23.

Styrets innstilling

1. Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å etablere ny, utvendig avfallsløsning med nedgravde containere, en for papir og en for øvrig husholdningsavfall, utenfor hver blokk. Ved B2 plasseres containerne langs innkjørselen, vis a vis de nye parkeringsplassene. Ved B4 plasseres de der papirbeholderne står i dag.

Tiltaket finansieres gjennom engangsbeløp fra alle sameierne. Styret gis fullmakt til å iverksette tiltaket.

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 7

Revisjon av husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagte forslag til endringer side 26.

Styrets innstilling

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å endre Husordensreglene i tråd med styrets forslag.

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 8

Endring av vedtektene.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se vedlagte forslag til nye vedtekter side 29.

Styrets innstilling

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å endre vedtektene i tråd med styrets forslag.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt side 35.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Therese Wang

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Fredrik Riise

Jon Krogh Pedersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ola Nordahl

Anine Terland

Valg av 4 Valgkomite Velges for 1 år

Hanne Skallerud

Anne Sælebakke

Agnes Heen

Gjertrud Helland

Valg av 3 Vaskerikomite Velges for 1 år

Hanne Bjørnstad



Einar Nygaard

Therese Wang

Valg av 5 Hagekomite Velges for 1 år

Tor Håvard Sekse

Fanny Lunde

Arthur Ulrichsen

Agnes Heen

Gerd Sire



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
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.