



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 224 811	4 061 842
Sum inntekter		4 224 811	4 061 842
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 050	48 616
Annen driftskostnad		5 371 433	2 309 650
Sum kostnader		5 691 503	2 609 286
Driftsresultat		-1 466 692	1 452 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 304	5 684
Sum finansinntekter		36 304	5 684
Annen finanskostnad		772 779	434 779
Sum finanskostnader		772 779	434 779
Netto finans		-736 475	-429 095
Resultat før skattekostnad		-2 203 168	1 023 461
Årsresultat		-2 203 168	1 023 461
Totalresultat		-2 203 168	1 023 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 203 168	1 023 461
Sum overføringer og disponeringer		-2 203 168	1 023 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		378 385	243 093
Sum varige driftsmidler		378 385	243 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		378 385	243 093
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 352	54 318
Andre fordringer		147 164	351 343
Sum fordringer		151 517	405 662
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 491 984	1 638 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 491 984	1 638 024
Sum omløpsmidler		1 643 500	2 043 685
SUM EIENDELER		2 021 885	2 286 779

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 217 212	9 014 045
Sum opptjent egenkapital		-11 217 212	-9 014 045
Sum egenkapital		-11 217 212	-9 014 045
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 603 644	10 731 487
Sum annen langsiktig gjeld		12 603 644	10 731 487
Sum langsiktig gjeld		12 603 644	10 731 487
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 292	3 116
Leverandørgjeld		300 342	420 627
Annen kortsiktig gjeld		232 819	145 593
Sum kortsiktig gjeld		635 453	569 336
Sum gjeld		13 239 097	11 300 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 021 885	2 286 779



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446074

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 224 811	4 061 842
Sum inntekter		4 224 811	4 061 842
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 050	48 616
Annen driftskostnad		5 371 433	2 309 650
Sum kostnader		5 691 503	2 609 286
Driftsresultat		-1 466 692	1 452 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 304	5 684
Sum finansinntekter		36 304	5 684
Annen finanskostnad		772 779	434 779
Sum finanskostnader		772 779	434 779
Netto finans		-736 475	-429 095
Resultat før skattekostnad		-2 203 168	1 023 461
Årsresultat		-2 203 168	1 023 461
Totalresultat		-2 203 168	1 023 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 203 168	1 023 461
Sum overføringer og disponeringer		-2 203 168	1 023 461



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		378 385	243 093
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		378 385	243 093
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		4 352	54 318
Andre fordringer			
		147 164	351 343
Sum fordringer		151 517	405 662
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 491 984	1 638 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 491 984	1 638 024
Sum omløpsmidler		1 643 500	2 043 685
SUM EIENDELER		2 021 885	2 286 779
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 217 212	9 014 045
Sum opptjent egenkapital	-11 217 212	-9 014 045
Sum egenkapital	-11 217 212	-9 014 045
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 603 644	10 731 487
Sum annen langsiktig gjeld	12 603 644	10 731 487
Sum langsiktig gjeld	12 603 644	10 731 487
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 292	3 116
Leverandørgjeld	300 342	420 627
Annen kortsiktig gjeld	232 819	145 593
Sum kortsiktig gjeld	635 453	569 336
Sum gjeld	13 239 097	11 300 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 021 885	2 286 779



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7191

Sameiet Blindernveien 2 og 4



Velkommen til årsmøte i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Vestre Aker Menighetshus..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lading av el-bil
8. Valg av tillitsvalgte
9. Hagekomite
10. Vaskerikomite
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Blindernveien 2 og 4



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Blindernveien 2 og 4 ÅRSRAPPORT FOR 2023.pdf
- 2. 7191 Årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.



Sak 7

Lading av el-bil

Forslag fremmet av:

Cecilie Schjatvet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To seksjonseiere har sendt inn ønske om at det etableres ladepunkter for elbil i sameiet (se redegjørelse under Vedlikeholdsplanen, s. 12–13).

Alternativer:

A: Styret setter opp installering av ladestasjoner for elbil på vedlikeholdsplanen, med mål om gjennomføring i 2025. Ladestasjonene finansieres ved ekstra innbetaling fra seksjonene.

B: Årsmøtet ønsker at det ikke settes opp ladestasjoner for elbil i sameiet.

Styrets innstilling

Styret støtter alternativ 2: at vi ikke ønsker å etablere ladestasjoner. Dette på grunn av økte kostnader for sameiet, at parkeringssystemet vårt pr. nå fungerer godt, og at behovet dekkes av flere ladepunkter i nærheten av blokkene (blant annet i Wilhelm Ferdens vei).

Forslag til vedtak

Styret setter opp installering av ladestasjoner for elbil på vedlikeholdsplanen, med mål om gjennomføring i 2025. Ladestasjonene finansieres ved ekstra innbetaling fra seksjonene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aina Aalholm
- Julie Sydow Mo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Nordbø
- Knut Stautland Ivarsøy



Sak 9

Hagekomite

Roller og kandidater

Valg av 1 leder hagekomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder hagekomite:

- Eva Rørstad

Valg av 4 hagekomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som hagekomite:

- Agnes Heen
- Gjertrud Helland
- Sjøåfør
- Siw Bjørgen
- Torjus Bakk

Sak 10

Vaskerikomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gjertrud Helland
- Hanne Skallerud

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gjertrud Helland
- Hanne Skallerud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4



Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Nordal	Blindernveien 2
Styremedlem	Jørgen Wetlesen	Blindernveien 2
Styremedlem	Aina Aalholm	Blindernveien 4
Styremedlem	Joseph Henry Lacasce	Blindernveien 4
Styremedlem	Anders Nordbø	Blindernveien 4
Varamedlem	Ulrik Eriksen	Blindernveien 2
Varamedlem	Mats Våge	Blindernveien 4

Hagekomite

Eva Rørstad, B4 (leder)
Julie Sydow Mo, B2
Agnes Heen, B4
Gjertrud Helland, B4 (sjåfør)

Vaskerikomite

Det har ikke vært noen vaskerikomité i 2023, men Aina og Ola i styret har fungert som vaskerikontakter i hhv. Blindernveien 4 og

Valgkomite

Hanne Skallerud (B2)
Odd Vegard Strand (B2)
Gjertrud Helland (B4)

KONTAKT

Styret kan kontaktes på e-post styret@blindernveien.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

I saker som angår forhold i de respektive blokkene kan blokkontaktene kontaktes. I B4 har dette vært Aina Aalholm og i B2 Ola Nordal. For større saker som haster kan man ta kontakt med styreleder direkte – men bruk helst epost/Vibbo også her.

Vibbo

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



INNHold

1	Generelle opplysninger	2
1.1	Forretningsførsel og revisjon	2
1.2	Forsikring	2
1.3	Eierskifter og prisutvikling	3
2	Styrets arbeid	3
2.1	Informasjon fra styret	3
2.2	Mange forsikringssaker i 2023	4
2.3	Dugnad	4
2.4	Radiatoranlegget	4
2.5	Vann- og varmemålerne	4
2.6	Ventilasjonsanlegget	5
2.7	Avløpsanlegget	5
2.8	Strøm	5
2.9	Nødlis	6
2.10	Heisene og ny heisavtale	6
2.11	TV og bredbånd	6
2.12	Vaskeriene	6
2.13	Ringeklokkeanlegget	7
2.14	Øvrige innendørs fellesarealene	7
2.15	Parkering	7
2.16	Hagen	7
2.17	De nye sykkelbodene	7
2.18	Innbrudd og hærverk	8
2.19	Endring av adresse for Blindernveien 2	8
3	HMS og sikkerhet	8
3.1	Brannsikringen og brannalarmanlegget	8
3.2	Rømningsveier på balkongene	9
4	Husordensregler	9
5	Vedlikeholds- og oppgraderingsplan	10
6	Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen	12



6.1	Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen).....	12
6.2	Skifte dekke på tak (2025).....	12
6.3	Oppussing av inngangspartiene og trappene (2025).....	12
6.4	Ladestasjoner for elbil.....	12

1 Generelle opplysninger

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 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 977182425, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser:

Blindernveien 2
Blindernveien 4

Blokkene har felles gårds- og bruksnummer: | 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.

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

1.2 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.



Oppstår det skade i en leilighet skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til saken. Skaden meldes primært til styreleder som melder videre til forvaltningskonsulent i OBOS. 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.

1.3 Eierskifter og prisutvikling

I perioden mars 2023 til oktober 2023 ble det solgt 8 leiligheter i Blindernveien 2 og 4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 101 500 kr (den høyeste var 111 000 kr per m², den laveste var 94 500 kr). Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen var uforandret fra 2022.

Det ble solgt én fireromsleilighet (77 m²) for 8,15 mill. Kvadratmeterprisen var 105 700 kr.

Det ble solgt 6 treromsleiligheter (64 m²). Gjennomsnittsprisen var 6,39 millioner kr (den høyeste prisen var 7,05 mill. og den laveste var 6,00 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 100 600 kr.

Det ble solgt én leilighet med annen størrelse. Kvadratmeterprisen var 102 400 kr.

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

2 Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter i perioden, 2 av disse har blitt gjennomført som digitale møter. Det har vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt. Det har vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene på epost mellom møtene.

2.1 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 brukes som hovedkanal for informasjon. **Det er viktig at seksjonseierne registrerer både seg selv, medbeboere og leietakere i Vibbo.**

For at informasjonen skal nå alle har styret også benyttet oppslag på oppslagtavlene og informasjon i postkasser. 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.



2.2 Mange forsikringssaker i 2023

Vi har hatt mange forsikringssaker i 2023, og har opplevd lang ventetid på håndverkere og dårlig oppfølging fra underleverandører/entreprenører som Tryg har engasjert. Dette har vært frustrerende, både for de involverte eiere, beboere og for styret. Styret har gjentatte ganger tatt opp disse sakene både med Tryg og underleverandørene.

På grunn av de mange forsikringssakene, har forsikringspremien økt betraktelig (30 prosent!). Styret er i kontakt med Tryg om mulige tiltak for å få premien ned igjen. Det er aktuelt å i 2024 innhente nye tilbud på forsikring. Den forrige gang dette ble gjort var i 2022.

2.3 Dugnad

Dugnaden 2023 hadde godt oppmøte. Vi fikk gjort mye, både maling av gjerder, rydding i hagen, opprydding i sykkelboder, vasking av kjellerganger, kasting av søppel osv.

2.4 Radiatoranlegget

Det er viktig at alle lufter radiatorene sine når radiatoranlegget blir slått på, og når en eventuelt hører «surkling» og lyder fra radiatorene. Uten lufting gir ikke radiatorene god nok varme, og det blir mindre varme oppover i etasjene.

Radiatoranlegget har blitt oppgradert og vedlikeholdt de senere årene. Det har likevel vært flere som opplever sjenerende susing i radiatorer og rør. Styret gjennomførte en kartlegging av lufting og suselyder i leilighetene høsten 2020. Resultatene av undersøkelsen gav ikke grunnlag for å konstatere alvorlige feil med det felles rørsystemet.

Styret vedtok høsten 2021 tilbud til beboerne om gratis bistand fra vaktmester til lufting av radiatorer. Dette har blitt videreført i 2022 og 2023.

2.5 Vann- og varmemålerne

Blokkene har fjernvarmeanlegg fra Fortum. Fjernvarmen brukes til å varme opp forbruksvann (varmtvann i springen) og de vannbårne radiatorene i hver leilighet.

Det er elektroniske målere på både varmtvann og på hver enkelt radiator som måler forbruket i hver enkelt leilighet. De elektroniske målerne overfører informasjon om forbruk til Ista ukentlig. En gang i året regnes forbruket sammen, og de faktiske kostnadene fordeles på hver enkelt seksjonseier etter forbruk.

Varmemålerne fra Ista ble byttet ut i 2023. Målerne har omlag 10 års holdbarhet. Forrige gang målerne ble byttet var i 2011. Seksjonene har mulighet til å logge inn hos Ista for å følge med på forbruk og kostnader.



2.6 Ventilasjonsanlegget

Sameiet har avtale med Bryn Byggklima AS for årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det har ikke vært avdekket uregelmessigheter ved anlegget i 2023.

2.7 Avløpsanlegget

Det er separate kloakksystem for B2 og B4. B4 er koplet direkte på offentlig kloakkledning i Blindernveien.

B2 har store kloakkummer nedgravd under parkeringsanlegget ved innkjørselen. Herfra pumpes kloakken opp til avløpsledningen som ligger i Blindernveien. I 2020 og 2021 var det store problemer med tilstopping av pumpene pga tøymidler, våtservietter og lignende som ble skylt ned i toalettet. Dette kiler seg fast og stopper pumpene. Hver gang pumpen går tett koster det sameiet flere tusen kroner. I 2021 hadde sameiet utgifter på godt over 100 000 kr av vedlikeholdsbudsjettet på kloakkpumpen. Vi fisket ut blant annet aluminium, q-tips, tørkefiller, tamponger og en t-skjorte (!). Styret har vurdert alternativer til dagens kloakkløsning, men har konkludert med at å bytte system blir for omfattende og kostbart.

En holdningskampanje i Blindernveien 2 i 2021, der det ble hengt opp lapper på alle dørene om at det kun er toalettpapir som skal kastes i do, ser ut til å ha hjulpet. I 2022 stoppet pumpen to ganger.

I 2023 stoppet den igjen åtte ganger, og styret hang derfor opp nye oppslag. Deretter stoppet problemene. Med andre ord: **Det er svært viktig at alle beboere og leietagere ikke kaster ting i toalettet som ikke skal dit.**

I 2021 og 2022 ble det gjennomført videokontroll av det ytre kloakksystemet i begge blokkene. Kontrollen avdekket ingen konkrete behov for utbedringer.

Sameiet har serviceavtale med firmaet Xylem, for service og kontroll av pumpekummen i B2. Videre benytter vi Norsk gjenvinning AS for årlig tømning/rensing av kummen.

2.8 Strøm

Styret fikk i 2021 en vurdering av strømkapasiteten i blokkene fra Sinus Elektro. Det elektriske anlegget ble bygget med tanke på at alle vasket klær i felles vaskeri, hadde sentral oppvarming og nøktern utrustning på kjøkkenet uten teknisk utstyr som vannkokere og oppvaskemaskiner.

Gjennomgangen viser at kapasiteten på anlegget er ok, men hvis alle seksjoner bruker mye strøm samtidig kan det være risiko for overbelastning. Det er derfor anbefalt at leiligheter *ikke* får økt kapasitet på hovedsikringer ut over det vi har i dag.

I 2023 gjennomførte styret en termoanalyse av hele det elektriske anlegget, utført av Fagerborg elektro (som har erstattet Sinus som sameiets faste elektriker). Det ble ikke funnet større avvik.



2.9 Nødlys

Nødlysanlegget vårt var gammelt, og i 2022 ble vi klar over at det ikke lenger virket. Det ble derfor i 2022 installert nye nødlys med bevegelsessensorer i trappeoppgangene.

2.10 Heisene og ny heisavtale

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. Tilstandsvurderingene viser at heisene er i god stand.

Sameiet har i flere år hatt serviceavtale med Schindler AS som har utført service og kontroll av heisene. På grunn av manglende oppfølging fra Schindler i forbindelse med flere heisstans, byttet vi i 2023 leverandør til Motum AS. Den nye serviceavtalen ser ut til å fungere godt.

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.

2.11 TV og bredbånd

Styret inngikk en fornyet og oppgradert avtale med Telia i 2021. Den nye avtalen innebærer blant annet at vi har langt mer stabilt internett enn tidligere, til en litt lavere pris. Etter noen problemer i innkjøringsfasen har nettet i blokkene stort sett fungert godt.

2.12 Vaskeriene

Hver blokk har eget vaskeri med to vaskemaskiner, to tørketromler, og et tørkeskap. Vasketid reserveres med nøkler på vaskeritavlen. De som ønsker å benytte vaskeriene må selv kontakte Jako AS for å kjøpe vaskekort. Jako formidler også nøkler til vasketavlen.

Vaskekortene «fylles på» med penger hos vaskeriansvarlig på nærmere bestemte tidspunkter. Vaskekortene kan også fylles på via Vipps eller innbetaling til OBOS-banken (mer info på blindernveien.no). Vaskeriene fungerer godt, det har vært lite reparasjoner i året som har gått.

I 2023 ble vasketiden utvidet fra 8–21 hver dag til 7–23 hver dag.

Sameiet har serviceavtale med Jako AS. Etter kontroll i 2021 er det utført mindre reparasjoner på maskinene. Det er også inngått avtale om jevnlig renhold. I 2024 vil vi begynne med utskifting av de eldste maskinene.



2.13 Ringeklokkeanlegget

Sameiet fikk installert nytt ringeklokkeanlegg høsten 2018. Anlegget fungerer stort sett greit, men det hender at anlegget «låser seg» i B4. Dette kan fikses av Styreleder (som stiller opp med godt humør, tang og skrutrekker), så feil må meldes til styret.

2.14 Øvrige innendørs fellesarealene

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

Inngangspartiene vaskes hver mandag og torsdag. Torsdag vaskes også trappene.

2.15 Parkering

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

Ingen har faste parkeringsplasser, og «førstemann-til-mølla»-prinsippet gjelder. Hver seksjon får utdelt et parkeringskort. Kortene gjelder for ett år (fra ca. april). Styret organiserer utdeling av nye kort noen dager i forkant. Parkeringskort kan også mottas ved å kontakte blokk-kontakter.

Ved eierskifte må parkeringskort følge leiligheten. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass til andre.

2.16 Hagen

Sameiets hage er på 7 dekar og 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.

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.

2.17 De nye sykkelbodene

I 2023 ble det oppført to nye sykkelboder mellom blokkene. Bodene ble tegnet av iHuga arkitekter, og ble bygget av Tømremester Øye og Knutsen. Etter en del forsinkelser i prosjektet på grunn av koronapandemien, ble igangsettingstillatelse gitt 1.12.2022. Byggingen gikk da raskt, og brukstillatelsen ble gitt 4.5.2023.

Bodene er et vakkert tillegg til eiendommen vår. I 2024 vil hagekomiteen sørge for ny beplantning rundt bygget, for å beskytte eiendommen bedre og gjøre den enda vakrere. Vi kommer også til å legge på et nytt strøk med maling.

Det er tydelig ut fra bruk at bodene har vært nødvendige – og er nå rom for mange flere sykler enn tidligere.



På grunn av noe tyveri, har styret satt opp overvåkningskamera i sykkelbodene. Alle tyveri blir politianmeldt.

2.18 Innbrudd og hærverk

I februar 2022 hadde vi gjentatte ganger ubudne gjester i sykkelboden og kjelleren i Blindernveien 2. Vi opplevde tre innbrudd i sykkelboden og to i kjelleren. I to av innbruddene i sykkelboden og de to innbruddene i kjelleren var det ingen spor av at dører hadde blitt brutt opp. Styret konkluderte derfor at tyvene hadde nøkkel, og derfor ble alle systemnøkler i Blindernveien 2 byttet ut. Innbruddene ble politianmeldt.

I 2023 opplevde vi igjen tyverier, igjen uten spor av innbrudd. Styret satte derfor etter rådføring med seksjonseierne opp kameraer i kjelleren. Kameraet har imidlertid blitt stjålet (!), og vi har satt opp nytt. Etter tyverier fra sykkelbodene både i B2 og B4 har vi også satt opp kameraer her.

Julaften 2023 var det hærverk mot postkassestativene i Blindernveien 2. Med hjelp fra Servicegruppen ble kassene reparert.

Det er viktig at alle som vet noe om disse hendelsene eller ser noe mistenkelig rapporterer til styret eller melder fra til politiet.

Alle slike forhold blir politianmeldt.

2.19 Endring av adresse for Blindernveien 2

I juni 2023 ble vi gjort oppmerksom på at kommunen ønsker å endre adressen for Blindernveien 2 til Wilhelm Ferdens vei 10. Dette ble gjort uten at Sameiet hadde blitt tatt med på råds i saken, og vi reagerte naturligvis sterkt.

Hanne Skallerud forfattet en eksemplarisk klage, som ble oversendt PBE i september. Klagen ble ikke tatt til følge, men vi leverte en ny (og *veldig* skarp) klage i oktober.

Per mai 2024 ligger saken til vurdering hos Statsforvalteren.

3 HMS og sikkerhet

3.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget

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

I tillegg til apparatene i gangen i hver etasje, skal hver seksjon ha et brannslukningsapparat inne i leiligheten. Det er *seksjonseiers* ansvar at dette er til stede. Det anbefales også at seksjonene har annet slukkeutstyr som branskum og brannteppe.



I sameiets seriekoblede brannvarslingssystem er det plassert en røykvarsler i hver leilighet (i gangen). Sameiet har avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll og oppfølging av brannslukkere i fellesareal og felles brannalarmanlegg. Norsk Brannvern inspiserer også leilighetene årlig, og gir styret rapport om eventuelle mangler.

I 2023 ble det rapportert om avvik på brannvarslingssystemet i to seksjoner i Blindernveien 2. Feilen har blitt rettet våren 2024.

3.2 Rømningsveier på balkongene

Blokkens primære rømningsvei er trappegangen, men vi har også en sekundær rømningsvei gjennom balkongene hvis trappegangene er utilgjengelig.

I tidligere brannrapporter ble vi oppmerksomme på løse stiger og luker som ikke lot seg åpne i rømningsveiene på balkongen. I 2023 gikk derfor styret inspeksjonsrunde ned alle brannstigene fra 11. til de utfellbare stigen i 4. etasje (hvor man i forbindelse med eventuell rømning kan hentes ut av stigebil). Rømningsveien fungerte tilfredsstillende.

Det er viktig at alle beboere sørger for at stiger og luker er i orden. Vaktmester kan bistå i å åpne fastkilte luker eller stiger som ikke sitter som de skal.

4 Husordensregler

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 tidspunkt 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.

I 2020–2022 kom det gjentatte klager på grunn av støy i forbindelse med oppussinger. Sameiet stiller seg positivt til at leiligheter pusses opp og vedlikeholdes. Samtidig har vi stor forståelse for at dette er utfordrende for medbeboerne, særlig når oppussingene tar lang tid eller det er flere som foregår samtidig.

Et gjennomgangstema i klagen er ønske om bedre informasjon om når *særlig støyende arbeider* vil foregå. Et standard informasjonsskriv har derfor blitt gjort tilgjengelig på Blindernveien.no (under Spørsmål og svar om oppussing). Dette skal henges opp på tavlen i oppgangen senest en uke i forkant av oppussingene, samt sendes til styret.

I 2023 har styret ikke mottatt klager ifbm oppussing.

Det er viktig at husordensreglene overholdes i forbindelse med oppussing. I reglene heter det:



Kortvarige / sporadiske arbeider: Nødvendig drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager mellom kl 08.00 og 18.30, samt lørdag mellom kl 09.00 og 16.00.

Større/sammenhengende oppussingsarbeider over flere dager: Styret og naboer skal alltid varsles på forhånd. Skriftlig varsel skal gis styret minimum 1 uke før arbeidene påbegynnes, og naboer skal varsles gjennom eget oppslag i resepsjonen i 1. etasje minimum to dager før igangsettelse.

Det skal legges en plan for oppussingen sammen med styret, i forkant og underveis, og med varsling til beboere i blokka minst en uke før oppstart.

Særlig støyende arbeider (eksempelvis drillboring) skal planlegges og varsles fortløpende og i forkant til naboer gjennom å henge opp plan uke for uke med angitte tidsrom for støy.

Oppussingsprosjekter som varer utover 2 uker / 10 arbeidsdager må gjennomføres innenfor alminnelig arbeidstid mandag – fredag kl 0800 – 1600, med mindre styret gir særskilt tillatelse til avvik fra dette.

Se ellers Spørsmål og svar om oppussing på blindernveien.no.

5 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan

Siden 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 2024 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn under.

NB: Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.



Vedlikeholdsplan 2024–2025

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2024	Hvert år	Heis	Motum	30000	Serviceavtale
2024	Hvert år	Ventilasjon	Bryn	9000	Serviceavtale
2024	Hvert år	Kloakk	Xylem – koakkum	30000	Serviceavtale
2024	Hvert år	Kloakk	Tømming av kum	10000	Serviceavtale
2024	Hvert år	Brannsikring	Gjennomgang med Norsk brannvern	12000	Serviceavtale
2025	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150000	Overslag fra styret
2025	Ekstra	Fellesareal	Oppgradering av inngangparti	1000000	Overslag fra styret
2025	Ekstra	Fellesareal	Ladestasjoner for elbil	600000	Overslag fra styret

Foreløpig vedlikeholdsplan 2025–2045 (årlige vedlikeholdsoppgaver kommer i tillegg)

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2027	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	800000	Overslag fra styret
2030	Ekstra	VVS	Rørfornyning	15000000	Overslag fra styret
2033	Hvert 10. år	VVS	Bytte av ISTA-målere	200000	Overslag fra styret
2035	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	100000	Overslag fra styret
2042	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	800000	Overslag fra styret
2045	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	100000	Overslag



6 Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen

6.1 Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen)

Styret 2020 anbefalte anlegg av nedgravde containere for både papir- og husholdningsavfall utenfor blokkene, til erstatning for den sjaktløsningen vi har i dag. Årsmøte 2021 behandlet sak om dette, og vedtok ny avfallshåndtering for sameiet i samsvar med forslaget. Prosjektet ble prioritert lavere enn arbeidet med sykkelbodene, og tiltaket ble i vedlikeholdsplanen satt opp for gjennomføring i 2024, finansiert av en ekstra innbetaling (ca. 10 000 pr seksjon).

Årsmøtet 2022 vedtok imidlertid å ta opp ny avfallshåndtering til ny behandling, og årsmøtet 2023 vedtok å stoppe prosjektet. Styret antar at det vil komme pålegg om å snart gjennomføre prosjektet likevel, men saken er inntil videre tatt ut av vedlikeholdsplanen.

6.2 Skifte dekke på tak (2025)

I vedlikeholdsplanen er det satt opp skifte av dekke på tak i 2025. Styret innhenter tilstandsrapport og vurderer behovet i løpet av 2024. Kostnaden søkes dekket gjennom det regulære vedlikeholdsbudsjettet.

6.3 Oppussing av inngangspartiene og trappene (2025)

I begge blokkene er det anlagt terrasso på trappene og på gulvet i inngangspartiene. Terrassen har trolig ikke vært pusset opp 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 terrassen 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 for sliping av trappene. En slik oppussing kan finansieres gjennom ekstra innbetaling fra eierne. I vedlikeholdsplanen er tiltaket satt opp for gjennomføring i 2024 eller 2025 (avhengig av når nytt system for avfallshåndtering blir ferdig).

6.4 Ladestasjoner for elbil

Sameiet har mottatt henvendelser fra to seksjonseiere om å etablere ladestasjoner for elbiler i sameiet. Ifølge eierseksjonsloven plikter styret å etterkomme dette ønsket, med mindre det finnes saklig grunn for å nekte. En saklig grunn kan f.eks. være at Årsmøtet ikke ønsker at det installeres ladepunkter.

Styret har gjort forberedende undersøkelser mht kostnad og gjennomføring. Ut fra den informasjon vi har mottatt er kostnaden for å sette opp ladepunkter i størrelsesorden 40–60 000 kr pr ladepunkt, inkludert moms, installasjon, graving og kabling. Med f.eks. ti ladepunkter (5 for hver blokk), snakker vi altså om en kostnad et eller annet sted rundt en halv million (ca. 5–6000 kr i snitt pr. seksjonseier), som hentes inn gjennom en ekstra innbetaling.



Kostnader til drift og bruk av ladestasjonene bæres av brukerne. Vi kommer til å beholde "først-til-mølla"-prinsippet på parkering, da styret ikke har kapasitet til å håndheve en booking-løsning for bruk av stasjonene.

Styret foretok en undersøkelse om hvorvidt seksjonene ønsker at det installeres ladestasjoner for elbil i sameiet. Det kom inn 24 svar. 9 at de ønsker og 14 at de ikke ønsker ladestasjon. 1 person markerte «ingen mening».

Blant kommentarer kom det inn følgende innspill:

«I forlengelse av parkeringsplasser for sameiet, er det ladestasjoner med god kapasitet i W Færdens vei. Nedlagte bensinstasjon på Marienlyst erstattes med ladestasjoner for elbiler. Med den gode tilgangen så nært, stiller jeg spørsmål om behovet i sameiet i tillegg til dette.»

Og

«Det er 10 ladestasjoner i Wilhelm Færdens vei, rett ved parkeringen vår. Der er det alltid ledig plass!»



SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4 ORG.NR. 977 182 425, KUNDENR. 7191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	4 187 130	4 030 248		5 038 000	5 531 000
Andre inntekter	3	37 681	31 594		20 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 224 811	4 061 842		5 058 000	5 561 000
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020		-31 000	-32 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000		-220 000	-230 000
Avskrivninger	14	-69 050	-48 616		-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-13 636	-10 799		-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-154 605	-145 548		-150 000	-164 400
Konsulenthonorar	7	-56 426	-9 689		-15 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-3 100 986	-360 739		-3 291 000	-855 000
Forsikringer		-190 407	-172 824		-190 000	-247 500
Festeavgift		-73 098	-73 098		-73 000	-73 000
Kommunale avgifter	9	-699 228	-560 566		-676 400	-796 630
Energi/fyring	10	-158 245	-84 274		-140 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-477 984	-486 507		-480 000	-505 500
Andre driftskostnader	11	-446 818	-405 606		-449 000	-467 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 691 503	-2 609 286		-5 770 400	-3 737 630
DRIFTSRESULTAT		-1 466 692	1 452 556		-712 400	1 823 370
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	12	36 304	5 684		0	25 000
Finanskostnader	13	-772 779	-434 779		-733 000	-876 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-736 475	-429 095		-733 000	-851 000
ÅRSRESULTAT		-2 203 168	1 023 461		-1 445 400	972 370
Overføringer:						
Udekket tap		-2 203 168	0			
Reduksjon udekket tap		0	1 023 461			



SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4
ORG.NR. 977 182 425, KUNDENR. 7191
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	378 385	243 093
SUM ANLEGGSMIDLER		378 385	243 093
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 921	8 435
Kundefordringer		4 352	54 318
Forskuddsbetalte kostnader		125 243	115 131
Energiavregning		0	227 778
Driftskonto OBOS-banken		256 331	1 188 600
Sparekonto OBOS-banken		1 235 653	449 424
SUM OMLØPSMIDLER		1 643 500	2 043 685
SUM EIENDELER		2 021 885	2 286 779
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 217 212	-9 014 045
SUM EGENKAPITAL		-11 217 212	-9 014 045
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 603 644	10 731 487
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 603 644	10 731 487
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 414	145 593
Leverandørgjeld		300 342	420 627
Påløpte renter		75 288	3 116
Påløpte avdrag		27 004	0
Energiavregning	17	160 405	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		635 453	569 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 021 885	2 286 779
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.042024

Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

Ola Nordal/s/

Aina Marie Aalholm/s/

Joseph Henry Lacasce/s/

Anders H Nordbø/s/

Jørgen Unger Wetlesen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 383 880
TV	477 090
Ytre vedlikehold	326 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 187 130

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	37 681
SUM ANDRE INNETEKTER	37 681

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 636.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 385
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 575
Andre konsulenthonorarer	-33 466
SUM KONSULENTHONORAR	-56 426

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-2 347 804
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 347 804
Drift/vedlikehold bygninger	-102 412
Drift/vedlikehold VVS	-361 817
Drift/vedlikehold elektro	-32 197
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 176
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 936
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 124
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 221
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 147
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 234
Kostnader dugnader	-1 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 100 986

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-510 160
Renovasjonsavgift	-189 068
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-699 228

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-140 175
Fjernvarme	-18 070
SUM ENERGI / FYRING	-158 245

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-9 418
Driftsmateriell	-2 386



Vaktmestertjenester	-141 943
Vakthold	-2 464
Renhold ved firmaer	-194 740
Snørydding	-42 314
Gressklipping	-15 958
Andre fremmede tjenester	-26 832
Kontor- og datarekvisita	-1 227
Trykksaker	-11
Andre kontorkostnader	-29
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 538
Velferdskostnader	-4 660
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-446 818

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 229
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 444
Andre renteinntekter	766
SUM FINANSINTEKTER	36 304

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 185
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-722 594
SUM FINANSKOSTNADER	-772 779

NOTE: 14**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		
Kostpris	8 950	
Avskrevet tidligere	-8 949	
		1



12

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Tørketrommel 8		
	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
Sykelbod		
Tilgang 2023	204 342	
Avskrevet i år	-20 434	
		183 907
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	486 163	
Avskrevet tidligere	-243 080	
Avskrevet i år	-48 616	
		194 467
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		378 385
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 050

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN - OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016	-13 522 882
Nedbetalt tidligere	2 791 395
Nedbetalt i år	10 731 487

0

OBOS-banken - OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023	-13 028 807
Nedbetalt tidligere	
Nedbetalt i år	425 163

-12 603 644**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 603 644****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 018 320
----------------------------------	------------

SUM INNTEKTER -1 018 320**KOSTNADER**

Fjernvarme	857 915
------------	---------

SUM KOSTNADER 857 915

SUM ENERGIAVREGNING**-160 405**

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8FZ08-DQF63-VTDLS-7JTXC-A77KN-5ED22



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 7191 Selskapsnavn: Sameiet Blindernveien 2 og 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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