



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 935 433	3 732 999
Sum inntekter		3 935 433	3 732 999
Kostnader			
Lønnskostnad		166 586	160 746
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 616	48 616
Annen driftskostnad		2 749 300	2 259 799
Sum kostnader		2 964 502	2 469 161
Driftsresultat		970 931	1 263 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 137	1 359
Sum finansinntekter		1 137	1 359
Annen finanskostnad		330 762	386 586
Sum finanskostnader		330 762	386 586
Netto finans		-329 625	-385 227
Ordinært resultat før skattekostnad		641 307	878 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		641 307	878 611
Årsresultat		641 307	878 611
Totalresultat		641 307	878 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		641 307	878 611
Sum overføringer og disponeringer		641 307	878 611



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		291 709	340 325
Sum varige driftsmidler		291 709	340 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		291 709	340 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-21 758	1 251
Andre fordringer		226 740	112 164
Sum fordringer		204 981	113 415
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 082	1 012 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 082	1 012 768
Sum omløpsmidler		1 244 063	1 126 183
SUM EIENDELER		1 535 772	1 466 508

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 037 506	10 678 813
Sum opptjent egenkapital		-10 037 506	-10 678 813
Sum egenkapital		-10 037 506	-10 678 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 189 483	11 671 289
Sum annen langsiktig gjeld		11 189 483	11 671 289
Sum langsiktig gjeld		11 189 483	11 671 289
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 870	1 849
Leverandørgjeld		314 890	169 996
Annen kortsiktig gjeld		67 035	302 187
Sum kortsiktig gjeld		383 795	474 032
Sum gjeld		11 573 278	12 145 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 535 772	1 466 508



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230265

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 935 433	3 732 999
Sum inntekter		3 935 433	3 732 999
Kostnader			
Lønnskostnad		166 586	160 746
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 616	48 616
Annen driftskostnad		2 749 300	2 259 799
Sum kostnader		2 964 502	2 469 161
Driftsresultat		970 931	1 263 838
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 137	1 359
Sum finansinntekter		1 137	1 359
Annen finanskostnad		330 762	386 586
Sum finanskostnader		330 762	386 586
Netto finans		-329 625	-385 227
Ordinært resultat før skattekostnad		641 307	878 611
Ordinært resultat etter skattekostnad		641 307	878 611
Årsresultat		641 307	878 611
Totalresultat		641 307	878 611
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		641 307	878 611
Sum overføringer og disponeringer		641 307	878 611



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		291 709	340 325
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		291 709	340 325
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		-21 758	1 251
Andre fordringer			
		226 740	112 164
Sum fordringer		204 981	113 415
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 039 082	1 012 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 039 082	1 012 768
Sum omløpsmidler		1 244 063	1 126 183
SUM EIENDELER		1 535 772	1 466 508
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 037 506	10 678 813
Sum opptjent egenkapital	-10 037 506	-10 678 813
Sum egenkapital	-10 037 506	-10 678 813
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 189 483	11 671 289
Sum annen langsiktig gjeld	11 189 483	11 671 289
Sum langsiktig gjeld	11 189 483	11 671 289
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 870	1 849
Leverandørgjeld	314 890	169 996
Annen kortsiktig gjeld	67 035	302 187
Sum kortsiktig gjeld	383 795	474 032
Sum gjeld	11 573 278	12 145 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 535 772	1 466 508



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7191 Sameiet Blindernveien 2 og 4



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Velkommen til årsmøte, 5 april 2022 kl. 18.00 i Vestre Aker Menighetshus

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Blindernveien 2 og 4 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Parkeringskort blir utlevert ved registrering.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Blindernveien 2 og 4
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl. 18.00 i Vestre Aker Menighetshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innspill om strøying og støy fra hundegård
- B) Avfallshåndtering
- C) Parkeringsplasser for bildeling
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- D) Finansiering av sykkelkur

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 21.03.2022

Styret i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Ola Nordal Manmit Bajwa Kaur Jon Krog Pedersen

Fredrik Riise Jørgen Unger Wetlesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Nordal	Blindernveien 2	2021-2022
Styremedlem	Manmit Bajwa Kaur	Blindernveien 4	2020-2022
Styremedlem	Jon Krog Pedersen	Blindernveien 4	2021-2023
Styremedlem	Fredrik Riise	Blindernveien 2	2021-2023
Styremedlem	Jørgen Unger Wetlesen	Blindernveien 2	2020-2022
Varamedlem	Anine Terland	Blindernveien 4	2021-2022
Varamedlem	Therese Wang	Blindernveien 4	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Valgkomiteen

Gjertrud Helland
Hanne Skallerud
Anne Sælebakke

Vaskerikomite

Hanne Bjørnstad
Einar Nygaard
Therese Wang

Hagekomite

Agnes Heen
Fanny Lunde
Tor Håvard Sekse
Gerd Sire
Arthur Ulrichsen

Generelle opplysninger om Sameiet Blindernveien 2 og 4

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 2-4

Gårds- og bruksnummer:

46 88

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

Sameiet Blindernveien 2 og 4 har ingen ansatte.

BESKYTTET



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.

BESKYTTET



Styrets arbeid og annen info fra styret

1. Tillitsvalgte

Siden årsmøtet i mars 2021 har sameiet hatt følgende tillitsvalgte, i tillegg til styret som allerede er nevnt:

Hagekomite:

Agnes Heen, B4

Gerd Sire, B4

Fanny Lunde, B2

Tor Håvard Sekse, B2

Arthur Ulrichsen, B2

Vaskerikomite:

Hanne Bjørnstad, B2 (til 18. mai 2021)

Johanne Thornes, B2 (fra 18. mai 2021)

Einar Nygård, B2

Therese Wang, B4

Valgkomite:

Anne Sælebakke, B2

Hanne Skallerud, B2

Gjertrud Helland, B4

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.

I 2022 har styret hentet inn tilbud på forsikring, og mottok tilbud fra If og Gjensidige. Styret

BESKYTTET



konkluderte ut fra de innsendte tilbudene at det ikke var noen grunn til å bytte forsikringsselskap.

3. Styrets arbeid

Kontakt med styret skal primært skje via Vibbo eller på epost til styret@blindernveien.no. I saker som angår forhold i de respektive blokkene kan blokkontaktene kontaktes. I B4 har dette vært Manmit Kaur og i B2 Fredrik Riise (fram til 1.10.2021, etter 1.10 har styreleder Ola Nordal fungert som blokkontakt). Se oppslag i gangen. For større saker som haster kan man ta kontakt med styreleder direkte – men bruk helst epost/Vibbo også her.

3.1 Styremøter

Styret har hatt 10 styremøter i perioden, 7 av disse har på grunn av pandemien blitt gjennomført som digitale møter. Det har vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt.

Therese Wang måtte i løpet av perioden trekke seg som styreleder. Varamedlem Ola Nordal ble etter ekstraordinært årsmøte 22.9.2021 valgt til ny styreleder. Wang fortsatte som varamedlem. I oktober trakk Fredrik Riise som aktivt styremedlem på grunn av at han flyttet fra sameiet. Varamedlemmene har derfor møtt på alle styremøter.

3.2 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 brukes som hovedkanal for informasjon. Vi oppfordrer alle seksjonseierne til å registrere både seg og leietakerne til å registrere seg i dette nettverket. For at informasjonen skal nå alle har styret også benyttet oppslag på oppslagstavlene 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.

4. Eierskifter og prisutvikling i 2021

I perioden januar 2021 til desember 2021 ble det solgt 11 leiligheter i Blindernveien 2 og 4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 91 600 kr (den høyeste var 116 800 kr per m², den laveste var 51 900 kr). Kvadratmeterprisen har økt 3 prosent fra 2020.

Det ble solgt 5 fireromsleiligheter (77 m²). Gjennomsnittsprisen var 7,16 millioner kr (den høyeste prisen var 9,00 mill. og den laveste var 4,00 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 92 800 kr. Det ble solgt 3 treromsleiligheter (64 m²). Gjennomsnittsprisen var 5,76 millioner kr (den høyeste prisen var 6,20 mill. og den laveste var 5,40 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 90 700 kr. Det ble solgt 3 leiligheter med annen størrelse. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for disse var 90 300 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.

BESKYTTET

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 2022 foreligger det utleiekontrakter for i alt 22 leiligheter. Det utgjør i underkant av 25 % av seksjonene. Nye bestemmelser i eierseksjonsloven begrenser mulighetene for korttidsutleie, jf. endringer i vedtektene i 2021.

5. Varme, ventilasjon, sanitæranlegg og strøm

5.1 Varmeanlegget

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. Varmen ble satt på 23.9.

Radiatoranlegget har blitt oppgradert og vedlikeholdt de senere årene. Det har likevel vært flere som opplever sjenerende susing i radiatorer og rør. Førrige styre 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.

5.2 Vann- og varmemålerne

Blokkene har fjernvarmeanlegg fra Fortum i både Blindernveien 2 og 4. 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 sist byttet ut i 2011. Målerne har cirka 10 års holdbarhet, og det er derfor planlagt at målerne vil byttes i løpet av 2022 eller 2023.

Nytt av året er at seksjonene har mulighet til å logge inn hos Ista for å følge med på forbruk og kostnader. De fleste av seksjonene har mottatt påloggingsinformasjon til Ista online. De som ikke har mottatt dette, men ønsker mulighet til å benytte dette tilbudet må selv ta kontakt med Ista.

5.3 Ventilasjonsanlegget

Sameiet har avtale med Bryn Byggklima AS for årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Ved gjennomgang av ventilasjonsanlegget i 2022 ble det avdekket at viften i B2 hadde stoppet. Defekt elektronikk ble byttet, og anlegget fungerer nå godt.

Hovedkanalene og viftene i ventilasjonsanlegget ble rensset av Aktiv Ventilasjonrens AS sommeren 2020. En vifte ble skiftet ut.

5.4 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. Det har vært mange problemer med tilstopping av pumpene pga tøyller, våtservietter og lignende som blir skylt ned i toalettet, kiler seg fast og stopper pumpene. Det har vært mange hendelser i 2021 som har blitt svært dyre for oss alle.

Hver gang pumpen går tett koster det sameiet flere tusen kroner. I 2021 hadde sameiet utgifter på godt over 100 000 kr av vedlikeholdsbudsjettet. Vi har fisket ut blant annet aluminium, q-tips, tørkefiller, tamponger og en t-skjorte (!). Styret hang derfor opp et infoskriv (også på engelsk) på alle dører i B2 om at det bare er toalettpapir som skal kastes i do. Så langt ser det ut til at kampanjen har virket. Styret har startet en prosess med å vurdere alternativer til dagens kloakkløsning – men dette vil bli omfattende og svært kostbart.

Det siste året har vi 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.

5.5 Strøm

Styret har i 2021 fått en vurdering av strømkapasiteten i blokkene. 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 oppvaskmaskiner.

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. Noen seksjoner har høyere kapasitet enn anbefalt, og vil bli bedt om å senke styrken på hovedsikringen.

Hvis det er ønske om å øke strømkapasiteten i byggene må det trekkes nye stigeledninger. Dette vil innebære en ekstra kostnad for sameiet.

6. Fellesarealer

6.1 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 serviceavtale med Schindler heis AS. De utfører jevnlig service og kontroll av heisene. Tilstandsvurderingene viser at heisene er i god stand. Det er gjennomført noen utbedringer på heisene i begge blokkene i 2021. Det har blitt installert nye alarmer, og gjort annet vedlikehold.



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.

6.2 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 Johanne Thorne i B2 og Therese Wang i B4, 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.

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.

6.3 Fryseanleggene

De gamle, defekte fryseanleggene i kjellerne ble fjernet av Asbestsanering i januar 2021, og frigjort areal er bygd om til oppbevaringsplass for verktøy, hageredskaper, sportsutstyr etc.

6.4 Øvrige innendørs fellesarealer

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. Sykkelbodene er overfylte i begge blokkene, og styret har arbeidet med nye sykkelboder.

Inngangspartiene vaskes i dag hver mandag og torsdag, torsdag vaskes også trappene. Under koronaepidemien er også håndtak og knapper desinfisert. Dette fortsetter så lenge epidemien gjør det nødvendig. I tillegg er det plassert en flaske for hånddesinfisering i blokkens 1. etg.

6.5 Parkering

Sameiet har parkeringsplasser utenfor B2 og B4, totalt ca 34 plasser. Parkeringsplassen utenfor B4 er oppgradert etter at utbyggingen av Blindernveien 6 var ferdig og formingen og gjenoppretting 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, ev ved at man kontakter styrets blokk-kontakter etter årsmøtet. Ved eierskifte må parkeringskort følge leiligheten. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass til andre.

6.6 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.

Studentsamskipnaden SiOs nybygg for studentboliger i Blindernveien 6 ble ferdig i 2021. Styret har hatt løpende dialog med utbygger. Kloakkavløpet fra B4 ble lagt om i 2020, 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 er satt opp.

7. Dugnad

Årets dugnad ble preget av koronapandemien, som medførte restriksjoner på gjennomføringen. Dugnaden ble gjennomført 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 maling av gjerder, planting, rydding i hagen, opprydding i sykkelboder, vasking av kjellerganger, kasting av søppel osv.

Dugnaden ble avsluttet med pølser og brus på plattingen.

8. Calling og bredbånd

8.1 Ringeklokkeanlegget

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, kommet for å rette feilen.

8.2 TV og bredbånd

Sameiets avtale med GET om leveranse av TV-signaler og bredbånd er overtatt av Telia etter at Get ble innlemmet i Telia. Styret har inngått fornyet og oppgradert avtale med Telia. Den nye avtalen innebærer blant annet at vi vil få mer *stabilt* internett til en litt lavere pris!

I avtalen inngår oppdatering av den fysiske infrastrukturen i blokkene. Det har blitt skiftet internettkontakter i de fleste seksjonene og nodene i blokkene har blitt skiftet. En ny inntaksboks for signalene har blitt satt opp i sykkelboden i B4. Nye fiberkabler har blitt lagt inn til blokkene.

9 HMS og sikkerhet

9.1 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 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 2021. Det har vært noen utfordringer med at alarmen i B2 har utløst «forvarsel». Den ble byttet ut på høsten og det har vært langt færre falske brannalarmer etter dette.

Norsk Brannvern har også gått gjennom leilighetene, og styret har fått rapport. Styret har fått meldinger om løse stiger og luker som ikke lar seg åpne i rømningsveiene på balkongene, samt manglende brannvarslere. Det er viktig at alle beboere sørger for at disse er i orden.

9.2 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 sjekklister for boligselskaper. Resultatene fra vernerunden er tilgjengelige for forretningsfører, revisor mfl.

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

9. 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 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.

9.1 Støy i forbindelse med oppussing

Det har i styreperioden kommet inn 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 klagene 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.

Det har flere ganger blitt klaget på brudd på husordensreglene i forbindelse med oppussing. Det er viktig at disse overholdes. I reglene heter det:

BESKYTTET



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.

10. 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 2022 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn nedenfor.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.

Vedlikeholdsplan 2022–2023

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2022	Hvert år	Heis	Schindler	30000	Serviceavtale
2022	Hvert år	Ventilasjon	Bryn	9000	Serviceavtale
2022	Hvert år	Kloakk	Xylem – koakkum	30000	Serviceavtale
2022	Hvert år	Kloakk	Tømming av kum Gjennomgang med	10000	Serviceavtale
2022	Hvert år	Brannsikring	Norsk brannvern	12000	Serviceavtale
2022	Ekstra	Brannsikring	Skifte nødlyssystem	50000	Overslag fra styret
2022	Hvert 10. år	VVS	Bytte av ISTA-målere	170000	Pris gitt fra ISTA
2022	Ekstra	Bygg	Bygge sykkelboder	1800000	Tilbud fra byggherre *
2023	Hvert år	Heis	Schindler	30000	Serviceavtale

BESKYTTET



2023 Hvert år	Ventilasjon	Bryn	9000	Serviceavtale
2023 Hvert år	Kloakk	Xylem – koakkum	30000	Serviceavtale
2023 Hvert år	Kloakk	Tømming av kum	10000	Serviceavtale
2023 Hvert år	Brannsikring	Gjennomgang med Norsk brannvern	12000	Serviceavtale
2023 Ekstra	Vedlikehold	Nedgraving av søppelcontainere	700000	Overslag fra styret **

* = Vedtatt som egen sak på årsmøte 2021

** = Vedtatt som egen sak på årsmøte 2021, se sak B

Foreløpig vedlikeholdsplan 2024–2042

Årlige vedlikeholdsoppgaver kommer i tillegg

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2024 Ekstra		Fellesareal	Oppgradering av inngangparti	1000000	Overslag fra styret
2025 Hvert 10. år	Bygg		Skifte dekke på tak	100000	Overslag fra styret
2027 Hvert 15. år	Bygg		Fasadene: Maling og reparering av betong	800000	Overslag fra styret
2030 Ekstra	VVS		Rørfornyning: innvendige strømpes mm.	2000000	Overslag fra styret
2032 Hvert 10. år	Brannsikring		Skifte nødlysbatteri	2000	Overslag fra styret
2032 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 10. år	Brannsikring		Skifte nødlysbatteri	2000	Overslag fra styret
2042 Hvert 15. år	Bygg		Fasadene: Maling og reparering av betong	800000	Overslag fra styret

BESKYTTET

Under følger informasjon om større vedlikeholdsprosjekter.

10.1 Nye sykkelboder

Årsmøtet 2021 vedtok å igangsette bygging av nye sykkelboder. På grunn av korona har godkjenningen av prosjektet tatt lengre tid enn forusett. Rammetillatelse ble først godkjent hos Plan- og bygningsetaten 16. desember 2021. I skrivende stund er vi i gang med å hente inn anbud, og vi ønsker å komme i gang med bygging i løpet av våren/sommeren 2022.

Arkitekturen

Søknaden med tegninger er utført av Ihuga Arkitekter. I tråd med vedtak i årsmøtet plasseres sykkelbodene langs Blindernveien, mellom B2 og B4. Prosjektet består av to boder, en for hver av blokkene, bygget sammen til en bygning med en pergola som gir et delvis overbygd uteareal mellom bodene.

Hver bod gir plass til 24 sykler (2 høyder) og 4 Lastesykler. I alt får altså sameiet utvidet sykkelparkeringen med 56 plasser. Adkomsten til bodene blir direkte fra innkjørselen til B4 og fra adkomstveien nordvest for B2.

Bygningen er gitt et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med blokkenes form og uttrykk. Den blir 6,4 meter bred og 17 meter lang. Veggene får liggende trespiler. Et transparent materiale på innsiden skal hindre innsyn. Taket er flatt, med grønne vekster. Bodene skal være låsbare og ha belysning.

Det overdekkede rommet mellom bodene får tett vegg mot Blindernveien. Bygningen danner dermed en skjerm mot veien. Rommet under pergolaen tror vi blir et fint tilskudd til utearealet, her kan det bli gode muligheter for skjermet uteopphold for lek, arrangementer, sykkelreparasjoner etc.

Plassering

For at inngrepet i hagearealet skal bli minst mulig har vi søkt om tillatelse til å plassere bygget nærmest mulig Blindernveien, 1,3 meter fra fortauet. Bygningen vil da erstatte furuhekken som står der i dag. Eksisterende tre langs innkjørselen til B4 skal bevares. Det skal også mest mulig av den syrienen som står ved innkjørselen til B2. Vi viser til vedlagte tegninger.

Finansiering

Årsmøtet vedtok at finansieringen av prosjektet skjer delvis over driftsbudsjettet, delvis gjennom engangsbetøp fra alle sameierne. Styret vil søke om tilskudd fra Oslo kommune, som kan dekke inntil 20% av kostnadene, maks 100 000 kr. I årsmøtesaken anslo styret at de totale kostnadene ville ligge innenfor 800.000 kr. På grunn av prisøkning på byggematerialer, og andre økte kostnader siden overslaget ble gjort, ser det ut til at prisen blir langt høyere – kanskje opp mot 1.900.000. I en egen sak ber vi derfor om at finansieringen gjøres via lån, og ikke engangsbetøp som opprinnelig vedtatt. Det vises til egen sak i årsmøtet.

BESKYTTET



10.2 Oppussing av inngangspartiene og trappene

I vedlikeholdsplanen er oppussing av inngangspartiene satt opp for gjennomføring i 2024. Styret vurderer at oppussing av inngangspartiene og trapperommene vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene. Styret utarbeider forprosjekt, og presenterer dette på årsmøtet 2023.

10.3 Ny avfallshåndtering

Forrige styre 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. Styret har foreløpig ikke arbeidet med planlegging og gjennomføring av ny avfallshåndtering da arbeidet med nye sykkelboder har vært prioritert. I vedlikeholdsplanen er tiltaket satt opp for gjennomføring i 2025.

Det vises til egen sak i årsmøtet, se sak B.

10.4 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
- Vaktmesterkompaniet; brøyting og strøing

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3.935.433.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.964.502.

Resultat

Årets resultat på kr 641.307 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 860.268.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600.000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene, 10 % økning av felleskostnadene kategori vaktmester, 5 % økning av felleskostnadene kategori kabel-tv fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
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 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0DQ72-SOL38-711UW-034KH-8HXEG-VEQOX



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 17:06:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0DQ72-SOL38-71TUW-034KH-8HXEG-VEQOX

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 884 296	3 697 848	3 885 000	4 030 000
Andre inntekter	3	51 137	35 151	30 000	625 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 935 433	3 732 999	3 915 000	4 655 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 586	-14 746	-20 000	-31 000
Styrehonorar	5	-146 000	-146 000	-146 000	-220 000
Avskrivninger	13	-48 616	-48 616	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 436	-9 351	-7 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-139 653	-136 928	-140 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-232 032	-8 211	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-626 037	-468 349	-875 000	-1 310 000
Forsikringer		-161 568	-145 214	-150 000	-170 000
Festeavgift		-73 098	-73 098	-73 098	-73 000
Kommunale avgifter	9	-533 954	-521 826	-527 000	-551 000
Energi/fyring		-115 406	-78 887	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-447 540	-439 867	-455 000	-461 000
Andre driftskostnader	10	-410 576	-378 069	-386 100	-399 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 964 502	-2 469 161	-2 929 698	-3 545 500
DRIFTSRESULTAT		970 931	1 263 838	985 302	1 109 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 137	1 359	3 000	0
Finanskostnader	12	-330 762	-386 586	-333 000	-335 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-329 625	-385 227	-330 000	-335 000
ÅRSRESULTAT		641 307	878 611	655 302	774 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		641 307	878 611		

BESKYTTET



22

Sameiet Blindernveien 2 og 4

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	291 709	340 325
SUM ANLEGGSMIDLER		291 709	340 325
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		177	279
Kundefordringer		0	1 251
Forskuddsbetalte kostnader		115 931	111 885
Energiavregning	16	88 873	0
Driftskonto OBOS-banken		593 390	917 946
Sparekonto OBOS-banken		445 692	94 822
SUM OMLØPSMIDLER		1 244 063	1 126 183
SUM EIENDELER		1 535 772	1 466 508
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-10 037 506	-10 678 813
SUM EGENKAPITAL		-10 037 506	-10 678 813
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 189 483	11 671 289
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 189 483	11 671 289
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 277	37 587
Leverandørgjeld		314 890	169 996
Påløpte renter		1 870	1 849
Energiavregning		0	264 600
Annen kortsiktig gjeld	17	21 758	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		383 795	474 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 535 772	1 466 508
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

Ola Nordal

Manmit Bajwa Kaur

Jon Krog Pedersen

Fredrik Riise

Jørgen Unger Wetlesen

BESKYTTET

**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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 922 896
Internett	393 660
Vaktmester m.m	265 320
Lån	150 060
Kommunal avgift	85 580
Kabel-tv	45 900
Trappevask	20 880
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 884 296

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	27 590
Regnskapskorrigeringer	105
ISTA fra 2020 (skulle ikke vært kostnadsført i avregningen 2020)	23 442
SUM ANDRE INNTEKTER	51 137

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-20 586
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 586

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 146 000. I tillegg har styret fått dekket gavekort til tillitsvalgte for kr 2 825, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 867
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 130
Arkitekttjenester Ihuga AS	-185 025
Behandling av søknad, Oslo kommune, Plan- og Bygningsetaten	-19 010
SUM KONSULENTHONORAR	-232 032

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-178 553
Drift/vedlikehold VVS	-187 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 054
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 105
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 316
Kostnader dugnader	-9 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-626 037

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-388 446
Renovasjonsavgift	-145 508
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-533 954

BESKYTTET

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

Container	-8 188
Driftsmateriell	-1 436
Lyspærer og sikringer	-4 878
Vaktmestertjenester	-140 141
Renhold ved firmaer	-188 759
Snørydding	-35 695
Gressklipping	-13 750
Andre fremmede tjenester	-657
Trykksaker	-6 862
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 825
Andre kontorkostnader	-319
Telefon, annet	-285
Porto	-1 401
Bank- og kortgebyr	-3 631
Velferdskostnader	-500
Konstaterte tap	-1 251
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-410 576

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	870
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
SUM FINANSINNTEKTER	1 137

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-330 762
SUM FINANSKOSTNADER	-330 762

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

BESKYTTET



26

Sameiet Blindernveien 2 og 4

Tørkeskap			
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
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	-145 848		
Avskrevet i år	-48 616		
			291 699
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			291 709
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-48 616

BESKYTTET

**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. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016	-13 522 882
Nedbetalt tidligere	1 851 593
Nedbetalt i år	481 806
	-11 189 483
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 189 483

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -735 600

SUM INNTEKTER -735 600

KOSTNADER

Administrasjon 33 750

Fjernvarme 966 878

SUM KOSTNADER 1 000 628

Uoppgjorte avregninger for 2021(utbetales/ innkreves i februar 2022) -176 155

SUM ENERGIAVREGNING 88 873

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.

BESKYTTET



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.

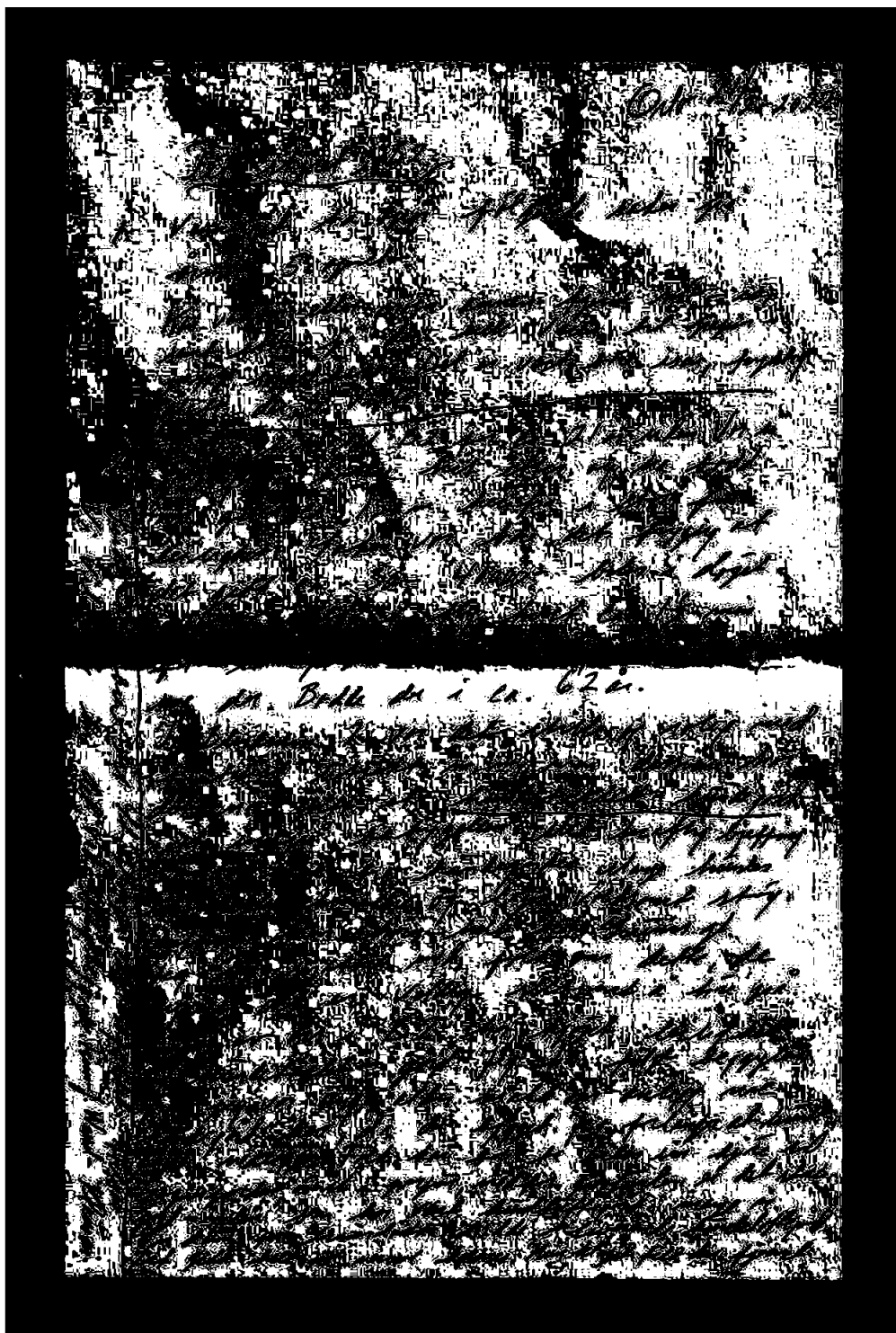
NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode beboere (refunderes i 2022)	-21 758
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 758

BESKYTTET



A: Innspill fra seksjonseier: Finn-J. Wessel-Klausen



BESKYTTET

Styrets kommentar:

1. Vi noterer at vaktmester skal bes om å strøye bedre når det er glatt.
2. Sameiet ønsker ikke å sende klage til St. Hanshaugen eller byrådet, slik Wessel-Klausen foreslår, men han står naturligvis fritt til å gjøre dette selv.

B: Innspill fra seksjonseier: Henrik Ameln Hoem

Det meldes herved inn følgende til årsmøtet.

Det bes om at spørsmålet om avfallshåndtering behandles på det følgende årsmøte og at det informeres i forkant med skriftlig oversikt og transparens angående spørsmålene. Følgende informasjon foreslås gitt for å kunne sette seg inn i saken for den enkelte beboer, for å se saken fra begge perspektiver.

Perspektivet å bevare det nåværende system:

Det gis oversikt over det nåværende systemet, med avfallshåndtering i gangen. Fordeler med nåværende systemet, det praktiske, at blokkene er konstruert med tanke på dette osv. Det opplyses tydelig om hvor ofte avfallet idag tømmes, hva det vil koste å tømme oftere, evt fordelene med dette mht til lukt osv. Hvordan det nåværende systemet bedre kan rengjøres, hvordan den enkelte beboer kan bidra til at det nåværende systemet fungerer bedre, med hensyn til innpakking avfall, renhold v egen sjakt. Kan det opprettes en avfallskomite i likhet med hagekomité for å forbedre det nåværende, osv. Hvis det er brannhensyn og varsomhetsaspekter knyttet til det nåværende systemet, tydelig presentere hvordan det nåværende systemet har fungert mht til brannsikkerhet, og hvordan det kan fortsettes og samtidig ivareta brannsikkerhetshensyn.

Perspektivet å endre det nåværende system og flytte avfallshåndteringen ut:

Det opplyses tydelig om hva som skal være hovedårsakene til at det foreslås flyttes. Det opplyses tydelig om det økonomiske utlegg knyttet til denne flyttingen for den enkelte enhet. Det redegjøres for den praktiske implikasjon ved en flytting ut av avfallet, at hver enhet da må bære med seg avfallet ut, evt ha det i heisen osv. Argumentene for, fordelene ved å flytte det ut mht til lukt osv. Hvis flyttingen ut av avfallshåndteringen skaper ekstra rom som blir tilgjengelig for den enkelte enhet, hvordan kan dette bli til fordel for beboerne. Hvis det er brannhensyn og varsomhetsaspekter knyttet til å flytte ut systemet, tydelig presentere hvordan en utflytting av systemet vil være en fordel for brannsikkerhetshensyn. Hvis styret fremdeles anbefaler å flytte ut avfallshåndteringen, tydelig presentere hva som er hovedgrunnen til dette.

Min mening: Den nåværende avfallshåndteringen er en sentral komponent i blokkene, som har store praktiske fordeler i den enkelte enhets daglige liv. Det er en del av byggets egenart og konstruksjon, og var laget slik av den grunn at det skulle være til praktisk hjelp for de enkelte beboerne i blokkene. Dette argumentet taler for å bevare systemet. Problemet med lukt er et poeng, men her bør det heller utredes hvordan det hygieniske ved det nåværende systemet kan forbedres, da systemet har så mange fordeler.

En eventuell endring av det nåværende systemet må ha bred støtte i blokkene. Det er en type avgjørelse som må ha 2/3 dels flertall på årsmøtet. Dette fremgår både av vedtektene og av at en såpass stor endring av bygningenes bruk med konsekvenser for alle beboere i

BESKYTTET

det daglige trenger bred støtte for å bli en vellykket endring. Jeg synes det var fint at styret opprinnelig, da saken først kom opp for over et år siden, inviterte til dialog om temaet. Jeg tenker videre at det er viktig nå når vi er tilbake til normalitet, at årsmøtet kan samtale og ta stilling til dette fysisk i møterom og på papir, da mange også kan ha vanskeligere for å manøvrere, ha oversikt og tilgang digitalt, på telefon, app osv.

Styrets kommentar:

Forslaget om å bytte søpplesystem ble tatt opp på årsmøtene i 2021 og 2020, og det vises til årsmøtepapirene for disse årene for en gjennomgang av saken (årsmøtepapirene og referatene finnes på Blindernveien.no). Under årsmøtet 2021 vedtok sameiet å etablere en ny utvendig avfallsløsning.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at det stemmes over disse to alternativene:

Forslag A: Vedtaket om ny avfallsløsning fra 2021 tas opp til ny behandling på årsmøtet 2023.

Forslag B: Vedtaket fra årsmøtet 2021 blir stående.

C: Innspill fra seksjonseier: Ulrik Eriksen

Stadig flere i Oslo velger å klare seg uten egen bil i hverdagen, og kombinere sykkel, kollektiv og bildeling for å fylle daglige behov, både fordi det ofte er en rimeligere løsning, men også fordi det er mer miljøvennlig. Byen ønsker at flere får øynene opp for denne muligheten, nettopp fordi det vil gi bedre plass til mennesker og mindre biltrafikk i byen.

Sameiet disponerer omtrent 35 p-plasser, som tilbys gratis for sameiets medlemmer. Dette er en flott service for sameiets medlemmer, men mange i sameiet eier ikke bil og flere plasser står ofte ledig.

Prisen for beboerparkering på offentlig gate er 5400,- kroner i året. Mens prisen for å leie en privat parkeringsplass gjerne ligger på 8 - 15 000,- kroner i året.

For å gjøre det lettere for sameiets beboere å kunne kvitte seg med egen bil og heller baserer seg på annen transport i hverdagen, samt for at sameiets parkeringsplasser også kommer de som ikke eier bil til gode, foreslår jeg følgende løsning:

6 plasser (4 stk plasser i Blindernveien 2, og 2 stk plasser i Blindernveien 4) leies ut til Bilkollektivet. Bilkollektivet er et nonprofit bildelingsselskap i sterk vekst som stadig er på utkikk etter faste parkeringsplasser å leie sentralt i byen. Jeg har vært i kontakt med Alexander Børstad i Bilkollektivet. Han sier selskapet er veldig interessert i å leie plasser. De foreslår 9000 i året per plass. Det vil si 54 000 i året for 6 plasser. Bilene vil være tilgjengelig for både sameiets medlemmer og andre medlemmer av Bilkollektivet.

De 54 000 kronene kan så settes inn på en egen konto hos Bilkollektivet. Alle sameiets medlemmer får da en fast rabatt på bruk av bilkollektivets biler, for eksempel 30 prosent. Rabatten kan justeres etter hvor populært tilbudet blir blant sameiets medlemmer.

Hvis stadig flere sameiets medlemmer velger å klare seg uten bil, kan man evt vurdere å leie ut flere plasser og dermed få en større pott å fordele rabatten ut fra.

BESKYTTET



Bilkollektivet er svært positive til en slik løsning. Vi ville i så fall kunne danne et mønster for andre sameier og borettslag.

En del ting bør trolig avklares grundigere før en sak eventuelt kan stemmes over på neste årsmøte.

- 1) Er det mulig rent formelt for styret å leie ut noen av p-plassene til utenforstående?*
- 2) Hvor mange plasser ville det vært aktuelt å leie ut (hvordan er dekningen i dag? I B2 er det stort sett alltid 4-5 plasser ledig).*
- 3) Det bør også avklares nøyaktig hva slags vilkår en leier vil kunne gå med på. Lengde på leieavtale, pris, hvordan rabattordningen kan organiseres osv.*
- 4) Hvor stor skal rabatten være? Og hvordan skal den kunne justeres avhengig av hvor populært tilbudet er (månedlig, kvartalsvis, årlig?). Rabatten bør for eksempel kunne settes ned hvis det viser seg at rabatten blir spist opp raskere enn leien kommer inn.*

Jeg håper styret finner tid til å utrede dette. Jeg tror det kunne vært et utmerket nytt tilbud for sameiets medlemmer. Jeg kan gjerne bidra med å utrede om styret ønsker det.

Styrets kommentar:

Styret har vurdert forslaget om utleie av parkeringsplasser for bildeling. Det er formelt mulig å leie ut plasser, men styret vurderer at vi ikke anbefaler at sameiet gjør det.

Begrunnelsene er at sameiet har et begrenset antall parkeringsplasser som tilsvarer plasser til ca 1/3 av seksjonene. Parkeringskapasiteten er begrenset, selv om det til enkelte tider kan være ledige plasser.

Selv om en del seksjonseiere ikke har egen bil, er det en stor fordel for sameiet å kunne ha lett tilgang på parkering for eksempelvis gjester og biler som blir brukt i forbindelse med servicetjenester og utbedringer m.m.

Styret vektlegger fordelene det er for sameiet å ha tilgang på det antall parkeringsplasser vi nå har til disposisjon, og forutsigbarheten det gir for å finne en ledig parkeringsplass når en trenger det.

Den gode og forutsigbare parkeringskapasiteten er et gode i sameiet og er med å holde prisen på leilighetene oppe.

Forslagstiller trekker frem mange fordeler knyttet til bildeling, og mange av de er styret enig i. Bildeling er en god og fremtidsrettet måte å disponere bil på når en trenger det. I nærområdet vårt er det mange slike muligheter uten at sameiet selv skal tilrettelegge for det ved å binde opp våre parkeringsplasser. Videre har styret vurdert at økonomien ved bildelingsordningen som er foreslått, med tilgang til redusert pris for leie, vil gi fordeler bare til en viss del av seksjonseierne, samtidig som det vil beslaglegge plasser. Og det vil blant annet forutsette at en har sertifikat, noe stadig flere velger bort.

Styrets innstilling:

Årsmøte vedtar at sameiet ikke leier ut parkeringsplasser til bildeling.



D. Endring av finansiering av sykkelkur

På årsmøtet 2021 ble det vedtatt at sykkelkurene skal finansieres delvis ved en egenbetaling fra beboerne. Styret ber om at denne delen av finansieringen gjøres gjennom en utvidelse av rammen for sameiets lån. Etter innledende anbudsrunder har prosjektet blitt dyrere enn førts antatt.

Styret foreslår at det settes en låneramme opp til 2 millioner.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anders Nordbø Blindernveien 4

Aina Aalholm Blindernveien 4

Som styremedlemmer for 1 år foreslås

Jørgen Wetlesen Blindernveien 2

Kjersti Thorbjørnsrud Blindernveien 4

Jon Krogh Pedersen og Fredrik Riise ble i 2021 valgt inn til styret for 2 år, men har flyttet fra borettslaget og trekker seg derfor fra styret. Deres posisjoner må derfor erstattes. Styremedlem 3 og 4 velges derfor for 1 år, som erstatning for Pedersen og Riise, og vil derfor være på valg igjen i 2023. Styremedlem 1 og 2 velges for to år, som normalt. Det er i følge vedtektenes §16 mulig å fravike den normale valgperioden på to år.

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bodil Berg Blindernveien 2

2. Ulrik Eriksen Blindernveien 2

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hanne Skallerud Blindernveien 2

Odd Vegard Strand Blindernveien 2

BESKYTTET



Gjertrud Helland Blindernveien 4

D. Som Hagekomite foreslås:

Fanny Lunde B2 (leder)
Agnes Heen B4
Gerd Sire, B4
Henrik Hoem, B2
Eva Rørstad, B4
Markus Tobiassen og Ingrid Skogholt, B2
Gjertrud Helland, B4 (sjåfør)

E. Som Vaskerikomite foreslås:

Therese Wang, B4
Johanne Thornes B2
Einar Nygaard B2

I valgkomiteen for Sameiet Blindernveien 2 og 4

Anne Sælebakke, B2
Hanne Skallerud, B2
Gjertrud Helland, B4

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV



Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

BESKYTTET



7191 Sameiet Blindernveien 2 og 4

REGISTRERINGSBLANKETT

FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET