



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 061 842	3 935 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 061 842</b>	<b>3 935 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	166 586
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 616	48 616
Annen driftskostnad		2 309 650	2 749 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 609 286</b>	<b>2 964 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 452 556</b>	<b>970 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 684	1 137
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 684</b>	<b>1 137</b>
Annen finanskostnad		434 779	330 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 779</b>	<b>330 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-429 095</b>	<b>-329 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 023 461	641 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		243 093	291 709
Sum varige driftsmidler		243 093	291 709
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		243 093	291 709
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		54 318	-21 758
Andre fordringer		351 343	226 740
Sum fordringer		405 662	204 981
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 638 024	1 039 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 638 024	1 039 082
Sum omløpsmidler		2 043 685	1 244 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 286 779</b>	<b>1 535 772</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 014 045	10 037 506
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 014 045</b>	<b>-10 037 506</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 014 045</b>	<b>-10 037 506</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 731 487	11 189 483
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 731 487</b>	<b>11 189 483</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 731 487</b>	<b>11 189 483</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 116	1 870
Leverandørgjeld		420 627	314 890
Annen kortsiktig gjeld		145 593	67 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>569 336</b>	<b>383 795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 300 823</b>	<b>11 573 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 286 779</b>	<b>1 535 772</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399581

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 977 182 425  
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 061 842	3 935 433
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 061 842</b>	<b>3 935 433</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	166 586
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 616	48 616
Annen driftskostnad		2 309 650	2 749 300
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 609 286</b>	<b>2 964 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 452 556</b>	<b>970 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 684	1 137
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 684</b>	<b>1 137</b>
Annen finanskostnad		434 779	330 762
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>434 779</b>	<b>330 762</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-429 095</b>	<b>-329 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 023 461	641 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>



Organisasjonsnr: 977 182 425  
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		243 093	291 709
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		243 093	291 709
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		54 318	-21 758
Andre fordringer		351 343	226 740
Sum fordringer		405 662	204 981
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 638 024	1 039 082
Sum omløpsmidler		2 043 685	1 244 063
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 286 779</b>	<b>1 535 772</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 014 045	10 037 506
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 014 045</b>	<b>-10 037 506</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 014 045</b>	<b>-10 037 506</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 731 487	11 189 483
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 731 487</b>	<b>11 189 483</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 731 487</b>	<b>11 189 483</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 116	1 870
Leverandørgjeld	420 627	314 890
Annen kortsiktig gjeld	145 593	67 035
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>569 336</b>	<b>383 795</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 300 823</b>	<b>11 573 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 286 779</b>	<b>1 535 772</b>



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

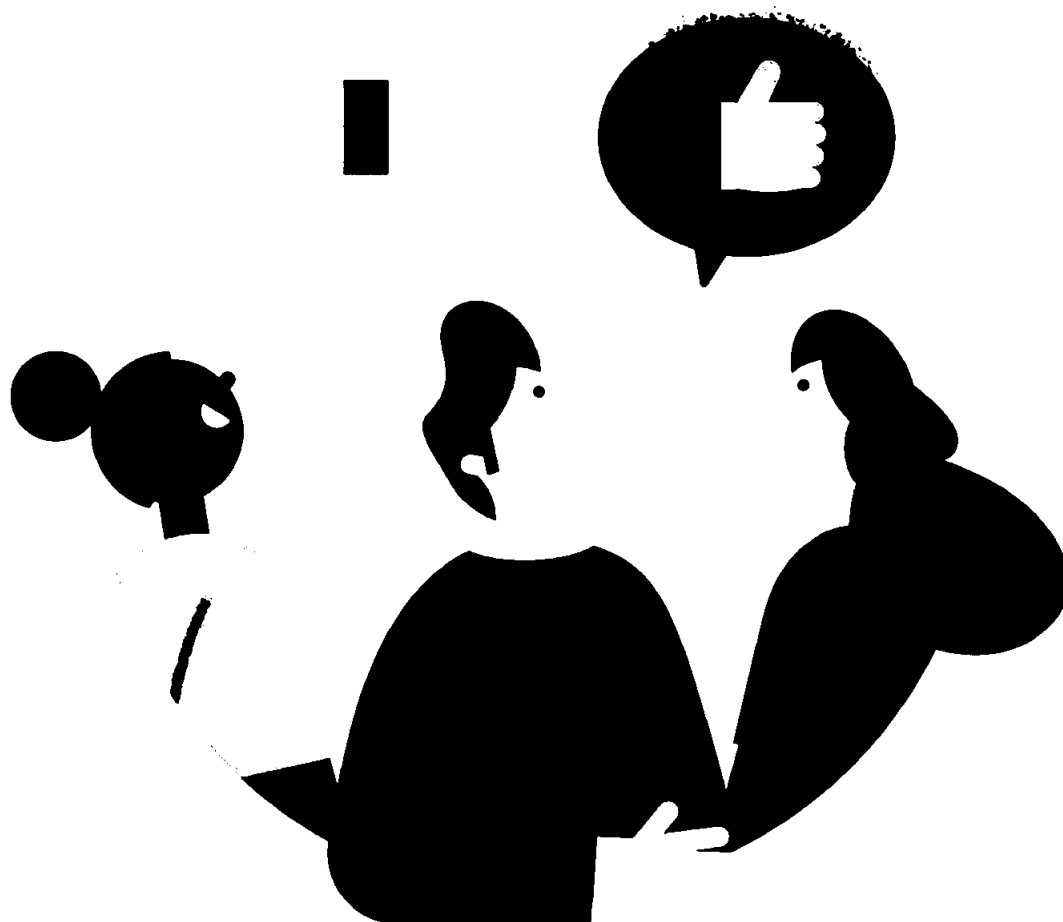
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

7191 Sameiet Blindernveien 2 og 4





## **Til seksjonseierne i Sameiet Blindernveien 2 og 4**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 18 april 2023 kl.18.00  
Fagerborg skole klasserom 210, Adressen er Pilestredet 109.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Blindernveien 2 og 4 avholdes tirsdag  
18. april 2023 kl. 18.00 på Fagerborg skole, Pilsestredet 109.**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Ny avfallsløsning

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 23.03.2023  
Styret i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Ola Nordal    Aina Marie Aalholm    Anders H Nordbø    Kjersti Thorbjørnsrud    Jørgen Unger  
Wetlesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ola Nordal	Blindernveien 2
Styremedlem	Aina Marie Aalholm	Blindernveien 4
Styremedlem	Anders H Nordbø	Blindernveien 4
Styremedlem	Kjersti Thorbjørnsrud	Blindernveien 4
Styremedlem	Jørgen Unger Wetlesen	Blindernveien 2
Varamedlem	Bodil Berg	Blindernveien 2
Varamedlem	Ulrik Eriksen	Blindernveien 2

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes e-post [styret@blindernveien.no](mailto:styret@blindernveien.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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.

### 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.



## Styrets arbeid og annen informasjon fra styret

### 1. Tillitsvalgte

Siden årsmøtet i april 2022 har sameiet hatt følgende tillitsvalgte, i tillegg til styret som allerede er nevnt:

#### **Hagekomite:**

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)

#### **Vaskerikomite:**

Johanne Thornes, B2  
Manmit Kaur, B4

#### **Valgkomite:**

Hanne Skallerud (B2)  
Odd Vegard Strand (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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



### **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 Aina Aalholm og i B2 Ulrik Eriksen. Se oppslag i gangen. For større saker som haster kan man ta kontakt med styreleder direkte – men bruk helst epost/Vibbo også her.

#### **3.2 Styremøter**

Styret har hatt 7 styremøter i perioden, 4 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.

#### **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. Det er viktig at seksjonseierne registrerer både seg selv, medbeboere og leietakere i systemet.

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](http://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 2022**

I perioden januar 2022 til juli 2022 ble det solgt 4 leiligheter i Blindernveien 2 og 4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 101 800 kr (den høyeste var 108 500 kr per m<sup>2</sup>, den laveste var 91 600 kr). Kvadratmeterprisen har økt 11 prosent fra 2021.

Det ble solgt 2 treromsleiligheter (64 m<sup>2</sup>). Gjennomsnittsprisen var 6,28 millioner kr (den høyeste prisen var 6,75 mill. og den laveste var 5,82 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 98 900 kr.

Det ble solgt 2 leiligheter med annen størrelse. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for disse var 104 700 kr.

### **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.

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.

### **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 omlag 10 års holdbarhet, og det er derfor planlagt at målerne skal byttes i mai 2023. Seksjonene har mulighet til å logge inn hos Ista for å følge med på forbruk og kostnader.

Det er få seksjoner som har oppjustert sin innbetaling i takt med økende energipriser og svært mange seksjoner har betalt for lite akonto. Styret har derfor bestilt akontoanalyse med utgangspunkt i avregningen for 2021, hvor akontobeløpet for hver seksjon vil justeres ut fra forbruket i 2021.

Varmeavregning for 2021 ble på grunn av korona både hos Ista og OBOS forsinket, og ble først fakturert høsten 2022. Styret har klaget på dette både til OBOS og Ista, og alternativer til dagens varmeavregningssystem har blitt vurdert. Vi har ba om flere tilbud, der Techem og Ecoguard var de mest aktuelle. Istaas opplegg er imidlertid langt billigere, og vi har derfor valgt å fortsette samarbeidet med dem.

### **5.3 Ventilasjonsanlegget**

Sameiet har avtale med Bryn Byggklima AS for årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det har ikke vært avdekket uregelmessigheter ved anlegget i 2022.

### **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. I 2020 og 2021 var det store problemer med tilstopping av pumpene pga tøyfiller, 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 toalett-papir som skal kastes i do, ser ut til å ha hjulpet. I 2022 har pumpen stoppet to ganger.



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.

## 5.5 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.

## 5.6 Nødlis

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

## 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 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 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.

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 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. 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 blokkenes 1. etg.

### **6.4 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.

### **6.7 Innbrudd Og Bytte Av Låser I Blindernveien 2**

I februar 2022 hadde vi ubudne gjester i sykkelboden og kjelleren i Blindernveien 2. Vi har opplevd 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 systemnøkkelne i Blindernveien 2 byttet ut.

Innbruddene har blitt politianmeldt.



## **7. DUGNAD**

Dugnaden 2022 hadde godt oppmøte til tross for kladt vær. Vi fikk gjort mye, både maling av gjerder, rydding i hagen, opprydding i sykkelboder, vasking av kjellerganger, kasting av søppel osv.

I november avholdt styret en ekstra frivillig dugnad der det ble fjernet store mengder løv fra parkeringsplassene.

## **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 Bredbåndet**

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

I avtalen inngikk oppdatering av den fysiske infrastrukturen i blokkene. Det ble skiftet internettkontakter i de fleste seksjonene og nodene i blokkene ble skiftet. En ny inntaksboks for signalene ble 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 årlig kontroll og oppfølging av brannslukkere i fellesareal og felles brannalarmanlegg. 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.

Vaktmester kan bistå i å åpne fastkilte luker.

### **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](http://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.

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 klagen er ønske om bedre informasjon om når *særlig støyende arbeider* vil foregå. Et standard informasjonsskriv har derfor blitt gjort tilgjengelig på [Blindernveien.no](http://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:

*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 2023 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn under.

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

### **Vedlikeholdsplan 2023–2024**

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2023	Hvert år	Heis	Schindler	30000	Serviceavtale
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	Hvert 10. år	VVS	Bytte av ISTA-målere	170000	Pris gitt fra ISTA
2023	Ekstra	Bygg	Bygge sykkelboder	2000000	Tilbud fra byggherre
2024	Hvert år	Heis	Schindler	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
2024	Ekstra	Vedlikehold	Nedgraving av søppelkontainere	700000	Tilbud fra byggherre

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

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2025	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	Rørfornyng: innvendige strømpes mm.	2000000 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 fra styret

## 10.1 Nye sykkelboder

Årsmøtet 2021 vedtok å igangsette bygging av nye sykkelboder. På grunn av korona tok godkjenningen av prosjektet lengre tid enn forutsatt. Rammetillatelse ble først godkjent hos Plan- og bygningsetaten 16. desember 2021. Anbud ble hentet inn, men det var lang ventetid på igangsetting. Byggestart var månedsskiftet november/desember 2022, og bodene skal etter planen stå ferdig uken etter påske 2023.

### Arkitekturen

Bodene er tegnet av Ihuga Arkitekter, som også har ledet søknadsprosessene. Sykkelbodene er plassert langs Blindernveien, mellom B2 og B4 og 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.

### Finansiering

På årsmøtet 2021 ble det vedtatt at sykkelboderne skulle finansieres delvis ved en egenbetaling fra beboerne og delvis over driftsbudsjettet. På grunn av økte kostnader i koronaperioden ble det på årsmøtet 2022 bestemt at finansieringen gjøres gjennom en utvidelse av rammen for sameiets lån. Det ble satt en låneramme på 2

millioner kroner. Det har blitt søkt om tilskudd på 100 000 kr fra Oslo kommune, men denne søknaden har blitt avslått. Styrt søker å dekke gjenstående utgifter over driftsbudsjettet.

### **10.2 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 2024.

Årsmøtet 2022 vedtok å ta opp ny avfallshåndtering til ny behandling. Det vises til egen sak om dette.

### **10.3 Oppussing av inngangspartiene og trappene**

I begge blokkene er det anlagt terrasso på trappene og på gulvet i inngangspartiene. Terrassoen har trolig ikke vært 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 terrassoen samt maling av tak og vegger vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene. Styret har innhentet pris på terrassoarbeidet. Firma AMT Terrasso Sør AS antyder en pris på ca kr 600.000 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).

### **10.4 Oversikt over sameiets faste vedlikeholdsavtaler**

- Norsk brannvern: kontroll av alle brannsløkkingsapparater 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

## **Styrets saker**

### **Vedtaket om avfallshåndtering**



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 593 158 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt bygging av sykkelboder ikke hadde byggestart før i 2023.

Driftskostnadene er kr 936 214 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at bygging av sykkelboder ikke fikk byggestart før i 2023.

Finanskostnader er kr 99 179 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 1 474 349**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 400 000 til større vedlikehold som omfatter bygging av nye sykkelboder.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra januar 2023 og Internett økt til kr 457 fra april 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Blindernveien 2 og 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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. Betryggende 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr/et: NQLO2-PUVC7-5G6UH-BDY7LBBEA-K0BQX



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 030 248	3 884 296	4 030 000	4 138 000
Andre inntekter	3	31 594	51 137	625 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 061 842</b>	<b>3 935 433</b>	<b>4 655 000</b>	<b>4 158 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-20 586	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-146 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-48 616	-48 616	0	-45 000
Revisjonshonorar	6	-10 799	-9 436	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 548	-139 653	-144 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-9 689	-232 032	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-360 739	-626 037	-1 310 000	-1 925 000
Forsikringer		-172 824	-161 568	-170 000	-190 000
Festeavgift		-73 098	-73 098	-73 000	-73 000
Kommunale avgifter	9	-560 566	-533 954	-551 000	-676 400
Energi/fyring	10	-84 274	-115 406	-125 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 507	-447 540	-461 000	-428 000
Andre driftskostnader	11	-405 606	-410 576	-399 500	-449 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 609 286</b>	<b>-2 964 502</b>	<b>-3 545 500</b>	<b>-4 352 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 452 556</b>	<b>970 931</b>	<b>1 109 500</b>	<b>-194 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 684	1 137	0	0
Finanskostnader	13	-434 779	-330 762	-335 000	-553 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-429 095</b>	<b>-329 625</b>	<b>-335 000</b>	<b>-553 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 023 461</b>	<b>641 307</b>	<b>774 500</b>	<b>-747 00</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 023 461	641 307		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	243 093	291 709
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>243 093</b>	<b>291 709</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 435	177
Kundefordringer		54 318	-21 758
Forskuddsbetalte kostnader		115 131	115 931
Andre kortsiktige fordringer		0	21 758
Energiavregning	17	227 778	88 873
Driftskonto OBOS-banken		1 188 600	593 390
Sparekonto OBOS-banken		449 424	445 692
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 043 685</b>	<b>1 244 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 286 779</b>	<b>1 535 772</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-9 014 045	-10 037 506
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 014 045</b>	<b>-10 037 506</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 731 487	11 189 483
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 731 487</b>	<b>11 189 483</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 593	45 277
Leverandørgjeld		420 627	314 890
Påløpte renter		3 116	1 870
Annen kortsiktig gjeld		0	21 758
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>569 336</b>	<b>383 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 286 779</b>	<b>1 535 772</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.03.2023

Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

Ola Nordal/s/

Aina Marie Aalholm/s/

Anders H Nordbø/s/

Kjersti Thorbjørnsrud/s/

Jørgen Unger Wetlesen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 253 728
Internett	461 160
Vaktmester m.m	315 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 030 248</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	31 094
Dugnad	500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>31 594</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 799.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 529
Andre konsulenthonorarer	-1 160
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 689</b>

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

Arkitekthonorar	-7 700
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 700</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-26 853
Drift/vedlikehold VVS	-23 610
Drift/vedlikehold elektro	-114 339
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 493
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 429
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 119
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 969
Kostnader dugnader	-3 890
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-360 739</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-413 603
Renovasjonsavgift	-146 963
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-560 566</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-130 528
Fjernvarme	46 254
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-84 274</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-7 591
Lyspærer og sikringer	-738
Vaktmestertjenester	-134 467
Renhold ved firmaer	-179 125
Snørydding	-38 724
Gressklipping	-21 000
Andre fremmede tjenester	-2 803
Kontor- og datarekvisita	-758
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 220
Andre kontorkostnader	-7 252
Telefon, annet	-285
Gaver	-710
Bank- og kortgebyr	-3 618
Velferdskostnader	-1 816
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-405 606</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 379
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 732
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	573
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 684</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-434 779
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-434 779</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel



24

Sameiet Blindernveien 2 og 4

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
Tørketrommel 8		
Kostpris	32 320	
Avskrevet tidligere	-32 319	1
Tørkeskap		
Tilgang 2014	8 950	
Avskrevet tidligere	-8 949	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	33 653	
Avskrevet tidligere	-33 652	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2014	33 653	
Avskrevet tidligere	-33 652	1
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	-194 464	
Avskrevet i år	-48 616	
		243 083
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>243 093</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-48 616</b>

**NOTE: 15**

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016	-13 522 882
Nedbetalt tidligere	2 333 399
Nedbetalt i år	457 996
	<b>-10 731 487</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 731 487</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-744 700
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-744 700</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	47 000
Fjernvarme	925 478
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>972 478</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>227 778</b>
----------------------------	----------------

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.

#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Ny avfallsløsning

Forslaget om å bytte søpplesystem ble tatt opp på årsmøtene 2019 og 2021, og det vises til årsmøtepapirene for disse årene for en gjennomgang av saken. Under årsmøtet 2021 vedtok sameiet å etablere en ny utvendig avfallsløsning. Årsmøtet 2022 ønsket imidlertid en ny behandling av saken, da avgjørelsen ble tatt på et digitalt årsmøte under koronapandemien, og flere mente at saken ikke hadde blitt diskutert skikkelig. Vedtaket lyder: «Vedtaket om ny avfallsløsning fra 2021 tas opp til ny behandling på årsmøtet 2023.»

##### Kort gjennomgang av saksforholdet

Vaktmesteren har anbefalt annen løsning enn dagens søppelsjakt. Hans erfaring er at søppelposene ofte er i stykker når de lander i beholderen. Beholderne og veggene i søppelrommet blir skitne og bakteriene flourer. Oslo kommune har foreløpig ikke påbudt stenging av søppelsjakter, men anbefaler at det gjøres. Begrunnelsen er at sjaktløsninger i høybygg er usanitære, da avfallsposene lett blir ødelagt på veien ned sjakta. Det svekker sorteringen av søppel når innhold i ulike poser blandes sammen. Kommunen understreker også potensiell brannfare knyttet til søppelrom og sjakt.

I oktober 2019 ble det avholdt befaring der beboerne ble invitert til å komme med innspill. Ved befaringen deltok 5 personer i tillegg til 2 fra styret. Det kom i tillegg inn 7 skriftlige innspill.

De som ønsker å beholde vektlegger at dagens sjaktløsning er en meget enkel og attraktiv måte å kaste søppel på. Flere mener at sjenerende lukt i oppgangen bør kunne reduseres ved bedre innpakking av søppelet, tettere luker, enklere lukkeløsning på lukene, økt renhold av søppelrom og sjakt, samt hyppigere henting av avfall. De som ønsker å etablere en utvendig avfallsløsning vektlegger at det gir en bedre sanitær løsning, at det fjerner sjenerende lukt i oppgangene og at dagens søppelrom kan brukes til noe annet. Dagens kjøreveier til søppelrommene kan fjernes og opparbeides som hage/plen, - en god oppgradering av utearealene.

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

##### Nytt tilbud

Styret har gått gjennom saken på nytt, og har hentet inn et nytt tilbud fra Conservo Miljø (som også leverte tilbud i 2020).

Tilbudet er en total-entreprise, noe som betyr at Conservo tar hånd om hele prosjektet, herunder prosjektering, prosjektledelse, påkrevde søknader, leveranse av beholderne



samt grunnarbeider/montering og øvrig logistikk. Utarbeidelse og innsending av søknader er inkludert i tilbudet, mens kommunale søknads- og tinglysningsgebyret kommer i tillegg. Kostnaden er stipulert til 638 765 kr inkludert moms. Dette betyr en kostnad på i overkant av 7000 kr per seksjon.

**Styrets vurdering:**

Etablering av en ny avfallsløsning er en investering i eiendommen vår, som vil øke bokvalitete (mindre lukt i oppgangene, bedre brannsikkerhet) og øke verdien på eiendommen generelt.

Styret ber om at vedtaket fra 2021 blir stående. Dette betyr at det etableres en ny, utvendig avfallsløsning med to nedgravde containere ved hver blokk (en for husholdningavfall og en for papir). Tiltaket finansieres gjennom et engangsbeløp fra alle sameiene.

**Forslag til vedtak:**

Forslag A: Vedtaket fra årsmøtet 2021 blir stående.

Forslag B: Vedtaket fra årsmøtet 2022 forkastes.



## Valgkomiteens innstilling

### HAGEKOMITE (1 år)

Eva Rørstad, B4

Julie Sydow Mo, B2

Agnes Heen B4

Gjertrud Helland, B4 (sjåfør)

### VASKERIKOMITE (1 år)

Johanne Thornes B2

Manmit Kaur Saini, B4

### STYRE

1.	Styreleder	Ola Nordal	B2	2 år
2.	Styremedlem 1.	Jørgen Wetlesen	B2	2 år
3.	Styremedlem 2.	Joseph H. Lacasce	B4	2 år
4.	Styremedlem 3.	Anders Nordbø	B4	Ikke på valg
5.	Styremedlem 4.	Aina Aalholm	B4	Ikke på valg
6.	Varamedlem 1.	Bodil Berg	B2	1 år
7.	Varamedlem 2.	Mats Våge	B4	1 år

## VALGKOMITÉ FOR NESTE PERIODE

Styret innstiller disse til ny valgkomité for neste periode

- Hanne Skallerud (B2)

- Odd Vegard Strand (B2)

- Gjertrud Helland (B4)



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018            Nytt callinganlegg fra Hemer AS



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)





**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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