



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 977182425

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 400 050	4 224 811
Sum inntekter		4 400 050	4 224 811
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 050	69 050
Annen driftskostnad		3 667 498	5 371 433
Sum kostnader		3 998 978	5 691 503
Driftsresultat		401 072	-1 466 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 753	36 304
Sum finansinntekter		48 753	36 304
Annen finanskostnad		864 639	772 779
Sum finanskostnader		864 639	772 779
Netto finans		-815 886	-736 475
Resultat før skattekostnad		-414 813	-2 203 168
Årsresultat		-414 813	-2 203 168
Totalresultat		-414 813	-2 203 168
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-414 813	-2 203 168
Sum overføringer og disponeringer		-414 813	-2 203 168



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		309 334	378 385
Sum varige driftsmidler		309 334	378 385
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		309 334	378 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 447	26 273
Andre fordringer		128 654	125 243
Sum fordringer		152 102	151 517
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		812 889	1 491 984
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 889	1 491 984
Sum omløpsmidler		964 991	1 643 500
SUM EIENDELER		1 274 325	2 021 885

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 632 026	11 217 212
Sum opptjent egenkapital		-11 632 026	-11 217 212
Sum egenkapital		-11 632 026	-11 217 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 272 982	12 603 644
Sum annen langsiktig gjeld		12 272 982	12 603 644
Sum langsiktig gjeld		12 272 982	12 603 644
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 653	102 292
Leverandørgjeld		194 701	300 342
Annen kortsiktig gjeld		434 015	232 819
Sum kortsiktig gjeld		633 369	635 453
Sum gjeld		12 906 351	13 239 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 274 325	2 021 885



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455645

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 400 050	4 224 811
Sum inntekter		4 400 050	4 224 811
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	251 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 050	69 050
Annen driftskostnad		3 667 498	5 371 433
Sum kostnader		3 998 978	5 691 503
Driftsresultat		401 072	-1 466 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 753	36 304
Sum finansinntekter		48 753	36 304
Annen finanskostnad		864 639	772 779
Sum finanskostnader		864 639	772 779
Netto finans		-815 886	-736 475
Resultat før skattekostnad		-414 813	-2 203 168
Årsresultat		-414 813	-2 203 168
Totalresultat		-414 813	-2 203 168
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-414 813	-2 203 168
Sum overføringer og disponeringer		-414 813	-2 203 168



Organisasjonsnr: 977 182 425
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		309 334	378 385
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		309 334	378 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 447	26 273
Andre fordringer		128 654	125 243
Sum fordringer		152 102	151 517
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 889	1 491 984
Sum omløpsmidler		964 991	1 643 500
SUM EIENDELER		1 274 325	2 021 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 632 026	11 217 212
Sum opptjent egenkapital	-11 632 026	-11 217 212
Sum egenkapital	-11 632 026	-11 217 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 272 982	12 603 644
Sum annen langsiktig gjeld	12 272 982	12 603 644
Sum langsiktig gjeld	12 272 982	12 603 644
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 653	102 292
Leverandørgjeld	194 701	300 342
Annen kortsiktig gjeld	434 015	232 819
Sum kortsiktig gjeld	633 369	635 453
Sum gjeld	12 906 351	13 239 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 274 325	2 021 885



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 2025

Innkalling

S.nr. 7191
SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4



Velkommen til årsmøte i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, Vestre Aker menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte navn på sameiet
8. Beredskap
9. Valg av tillitsvalgte
10. Hagekomite
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen (Obos) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 7191 Blindernveien 2 og 4 ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
- 2. 7191 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.



Sak 7

Bytte navn på sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av endringen av adressen for Blindernveien 2 til Wilhelm Færdens vei 10, bør sameiet bytte navn. Styret har diskutert navn og har kommet opp med to forslag. Hvis ingen av dem godtas avholdes en navnekonkurranse.

Forslag til vedtak 1

Sameiets navn endres til Sameiet Blindernveien 4 og Wilhelm Færdens vei 10.

Forslag til vedtak 2

Sameiets navn endres til Sameiet De Blå Blokkene på Marienlyst

Forslag til vedtak 3

Styret avholder navnekonkurranse i Sameiet og navnet endres senere.

Sak 8

Beredskap

Forslag fremmet av:
Bodil Terese Berg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Alle må ha beredskap for syv dager og det inkluderer alternativ fyrings- og kokemulighet. Hvor kan gass oppbevares?

Styrets innstilling

Styret anbefaler følgende vedtak: «Styret tar opp på et styremøte hvordan sameiet skal forholde seg til DSBs anbefalinger om beredskapslager, og informerer seksjonseiere om dette i etterkant.»

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beredskap
- Mot Beredskap



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret finner oppbevaringssted for gass i beredskapsøyemed.
2. Styrets forslag: Styret tar opp på et styremøte hvordan sameiet skal forholde seg til DSBs anbefalinger om beredskapslager, og informerer seksjonseiere om dette i etterkant.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ønsker å opplyse om følgende: *Det har vært en krevende jobb å få sameiere til å stille som kandidater til styreverv, og valgkomiteen er takknemlige for dem som nå har sagt seg villige til å forlenge sine styreverv eller velges inn i styret.*

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Julie Sydow Mo

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Digre Vang
- Jørgen Wetlesen
- Kristoffer Hergum

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Nordbø
- Rune Sandbakken

Sak 10

Hagekomite

Roller og kandidater

Valg av 1 hagekomite leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som hagekomite leder:

- Eva Rørstad



Valg av 1 hagekomite (sjåfør) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som hagekomite (sjåfør):

- Gjertrud Helland

Valg av 1 hagekomite medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som hagekomite medlem:

- Juni Mathiesen

Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gjertrud Helland
- Ola Nordal



ÅRSRAPPORT FOR 2024

SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4



Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Nordal	Wilhelm Færdens vei 10
Styremedlem	Jørgen Wetlesen	Wilhelm Færdens vei 10
Styremedlem	Aina Aalholm	Blindernveien 4
Styremedlem	Joseph Henry Lacasce	Blindernveien 4
Styremedlem	Julie Sydow Mo	Wilhelm Færdens vei 10
Varamedlem	Anders Nordbø	Blindernveien 4
Varamedlem	Knut Stutland Ivarsøy	Blindernveien 4

Hagekomite

Eva Rørstad, B4 (leder)
Siw Bjørgen, WF10
Torjus Bakk, B4
Agnes Heen, B4
Gjertrud Helland, B4

Vaskerikomite

Det har ikke vært noen vaskerikomité i 2024, men Aina og Knut i styret har fungert som vaskerikontakter i hhv. Blindernveien 4 og Wilhelm Færdens vei 10 (tidligere Blindernveien 2).

Valgkomite

Hanne Skallerud (WF10)
Gjertrud Helland (B4)

KONTAKT

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

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

Vibbo

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



INNHold

1	Generelle opplysninger	2
1.1	Forretningsførsel og revisjon	2
1.2	Forsikring	2
1.3	Eierskifter og prisutvikling	3
2	Styrets arbeid	3
2.1	Informasjon fra styret	3
2.2	Dugnad	3
2.3	Radiatoranlegget	4
2.4	Vann- og varmemålerne	4
2.5	Ventilasjonsanlegget	4
2.6	Avløpsanlegget	4
2.7	Strøm	5
2.8	Nødllys	5
2.9	Heisene	5
2.10	TV og bredbånd	6
2.11	Vaskeriene	6
2.12	Ringeklokkeanlegget	6
2.13	Øvrige innendørs fellesarealene	6
2.14	Parkering	6
2.15	Hagen	7
2.16	De nye sykkelbodene	7
2.17	Innbrudd og hærverk	7
2.18	Endring av adresse for Blindernveien 2	8
2.19	Asbestsanering og etterisolering	8
3	HMS og sikkerhet	8
3.1	Brannsikringen og brannalarmanlegget	8
3.2	Rømningsveier på balkongene	8
4	Husordensregler	9
5	Vedlikeholds- og oppgraderingsplan	10
6	Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen	12
6.1	Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen)	12
6.2	Skifte dekke på tak (2025)	12
6.3	Oppussing av inngangspartiene og trappene (2026)	12
6.4	Ladestasjoner for elbil (2025/2026)	12
6.5	Rørfornyning/utbedring av VVS-anlegg	13



1 Generelle opplysninger

Sameiet Blindernveien 2 og 4 er et sameie på Marienlyst som består av to høyblokker på 11 etasjer, bygget i 1959. Sameiet består av 90 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 977182425, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser:

Wilhelm Færdens vei 10 (tidligere Blindernveien 2)
Blindernveien 4

Blokkene har felles gårds- og bruksnummer: Gårdsnummer: 46. Bruksnummer: 88

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har etablert rutiner for HMS-sikring, -kontroller og -arbeid. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Blindernveien 2 og 4 har ingen ansatte.

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Vår forretningsfører i perioden har vært Mia Gabrielsen, og samarbeidet med henne har fungert svært godt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

1.2 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 94323252. 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.

Om byttet av forsikringselskap

I flere år har Sameiet hatt forsikring hos Trygg Forsikring, men etter at Trygg varslet en 105 % økning (!) av forsikringspremien fra 2025, valgte vi å bytte selskap. Økningen i premie kom på toppen av en 30 % økning fra 2023 til 2024. Trygg begrunner den drastiske økningen i premien med skadehistorikken i blokkene.

Vi fikk svar fra tre selskaper: Trygg opprettholdt sin premie på 533 000 kr. Gjensidige tilbød en premie på 431 000 kr. IF avstod fra å gi tilbud på grunn av skadehistorikken i blokkene.

Selv etter byttet til Gjensidige er økningen i premie fortsatt rundt 50 %. Dette har sammenheng med alder på VVS-anlegget i bygget (mer om dette senere). Byttet har hatt effekt siden 27.3.2025.

1.3 Eierskifter og prisutvikling

Siden forrige årsmøte har det blitt solgt 3 leiligheter i Blindernveien 2 og 4. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 106 800 kr (den høyeste var 109 600 kr per m², den laveste var 102 500 kr). Kvadratmeterprisen har økt 5 prosent fra 2023.

Det ble solgt 3 fireromsleiligheter (77 m²). Gjennomsnittsprisen var 8,23 millioner kr (den høyeste prisen var 8,45 mill. og den laveste var 7,90 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 106 800 kr.

2 Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter i perioden. Alle har blitt gjennomført som fysiske møter. Det har vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt. Det har vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene på epost mellom møtene.

2.1 Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere og beboere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig. Systemet Vibbo brukes som hovedkanal for informasjon. **Det er viktig at seksjonseierne registrerer både seg selv, medbeboere og leietakere i Vibbo.**

For at informasjonen skal nå alle har styret også benyttet oppslag på 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.

2.2 Dugnad

Dugnaden 2025 hadde godt oppmøte. Vi fikk gjort mye, både rydding i hagen, opprydding i sykkelboder, vasking av kjellerganger, kasting av søppel osv.



2.3 Radiatoranlegget

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

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

Styret vedtok høsten 2021 tilbud til beboerne om gratis bistand fra vaktmester eller styrets medlemmer til lufting av radiatorer. Dette tilbudet har blitt videreført.

2.4 Vann- og varmemålerne

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

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

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

2.5 Ventilasjonsanlegget

Sameiet har avtale med Bryn Byggklima AS for årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det har ikke vært avdekket uregelmessigheter ved anlegget i 2024.

2.6 Avløpsanlegget

Det er separate kloakksystem for WF10 og B4. B4 er koplet direkte på offentlig kloakkledning i Blindernveien.

WF10 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 tøffiller, våtservietter og lignende som ble skylt ned i toalettet. Dette kiler seg fast og stopper pumpene. Hver gang pumpen går tett koster det sameiet flere tusen kroner. I 2021 hadde sameiet utgifter på godt over 100 000 kr av vedlikeholdsbudsjettet på kloakkpumpen. Vi fisket ut blant annet aluminium, q-tips, tørkefiller, tamponger og en t-skjorte (!). Styret har vurdert alternativer til dagens kloakkløsning, men har konkludert med at å bytte system blir for omfattende og kostbart.



En holdningskampanje i Blindernveien 2 i 2021, der det ble hengt opp lapper på alle dørene om at det kun er toalettpapir som skal kastes i do, ser ut til å ha hjulpet. I 2022 stoppet pumpen to ganger. Siden 2023 har problemene kommet tilbake, og styret hang derfor opp nye oppslag både i 2023 og 2024. Dette har bedret problemene. Med andre ord: **Det er svært viktig at alle beboere og leietagere ikke kaster ting i toalettet som ikke skal dit.**

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

2.7 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 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.

I 2023 gjennomførte styret en termanalyse av hele det elektriske anlegget, utført av Fagerborg elektro (som har erstattet Sinus som sameiets faste elektriker). Det ble ikke funnet større avvik. En rekke mindre utbedringer ble anbefalt, og Styret har det siste året brukt betydelige ressurser på å utbedre det elektriske anlegget i fellesområdene. For eksempel har brannalarmanlegget blitt lagt på en egen kurs.

2.8 Nødlis

Nødlisanlegget 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.

2.9 Heisene

Sameiet har avtale med Oslo heiskontroll om gjennomføring av pålagt sikkerhetskontroll av heisene hvert andre år. Den siste ble gjennomført i 2024. Tilstandsvurderingene viser at heisene er i god stand.

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

Det er svært viktig at anvisningene på heisene om vektbegrensning blir fulgt. Alle må sørge for forsvarlig bruk av heisene ved flytting og oppussingsarbeider, slik at vi unngår heisstans. Særlig tunge ting må ikke fraktes i heisen, men bæres opp/ned trappen. Erstatningsansvar pga overbelastning påhviler bruker, jf sameiets husordensregler pkt.8.



2.10 TV og bredbånd

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

2.11 Vaskeriene

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

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

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

Sameiet har serviceavtale med Jako AS. Etter kontroll i 2021 er det utført mindre reparasjoner på maskinene. Det er også inngått avtale om jevnlig renhold. I 2024 begynte vi med utskifting av de eldste maskinene, og en ny tørketrommel ble kjøpt inn til B2. Vi fortsetter å bytte én maskin i året, vekselvis i B4 og B2.

Det har vært problemer med betalingsautomatene for vaskingen. Disse er gamle, og det har blitt vanskelig å få tak i reservedeler. Styret har derfor tatt initiativ til en ny løsning kalt Airwallet. Dette er et enkelt og mobilt betalingssystem basert på en app. Systemet installeres i løpet av 2025.

2.12 Ringeklokkeanlegget

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

2.13 Øvrige innendørs fellesarealene

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

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

2.14 Parkering

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

Ingen har faste parkeringsplasser, og «førstemann-til-mølla»-prinsippet gjelder. Hver seksjon får utdelt et parkeringskort. Kortene gjelder for ett år. Styret organiserer utdeling av nye kort noen dager i forkant. Tradisjonelt har nye kort blitt delt ut i april eller mai. Fra 1.1.2026 vil kortene følge kalenderåret.



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

Styret utreder installering av ladepunkter for elbil. Se egen sak.

2.15 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.

I 2024 ble den ene av hekkene og noen av trærne ved plattingen byttet ut. Det ble også sørget for beplantning rundt den nye sykkelboden. Resultatet har blitt veldig fint, og styret applauderer hagekomiteen for en veldig fin innsats!

2.16 De nye sykkelbodene

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

Bodene er et vakkert tillegg til eiendommen vår. I 2025 må det legges på et nytt strøk med maling.

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

2.17 Innbrudd og hærverk

I 2022 og 2023 hadde vi gjentatte ganger ubudne gjester i sykkelboden og kjelleren i Blindernveien 2. Vi opplevde tre innbrudd i sykkelboden og to i kjelleren. I de fleste av tilfellene var det ingen spor av at dører hadde blitt brutt opp. Styret konkluderte med at tyvene hadde nøkkel, og derfor ble alle systemnøkklene i Blindernveien 2 byttet ut. Styret satte etter rådføring med seksjonseierne opp kameraer i kjelleren i B2 og i sykkelbodene både i B2 og B4.

Ved et senere innbrudd i 2024 konfronterte styreleder en av tyvene (som kom seg unna). Det var ikke en person tilknyttet sameiet. Alle disse forholdene har blitt politianmeldt.

I 2024 ble alle låsene i fellesområdene byttet ut med digitale nøkler. Dette har ført til at vi nå har bedre kontroll på hvor mange nøkler som er utstedt til hver seksjon. Det vil også være mulig for politiet å hente ut en logg over bruk, hvis nye innbrudd skulle forekomme.

Etter at låsene ble byttet har det ikke vært nye innbrudd i kjeller eller sykkelboder.



2.18 Endring av adresse for Blindernveien 2

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

Hanne Skallerud i B2 forfattet en eksemplarisk klage, som ble oversendt PBE i september. Klagen ble ikke tatt til følge, og vi leverte en ny klage i oktober 2023. Denne ble oversendt Statsforvalteren, som avslø klagen 20. september 2024. Etter dette har Blindernveien 2 byttet adresse til Wilhelm Færdens vei 10.

2.19 Asbestsanering og etterisolering

I 2023 ble det funnet asbest i rørisolasjonen i sykkelbodene og i kjelleren i begge blokkene. Det ble tatt initiativ til sanering av dette. Saneringen ble først gjennomført i sykkelbodene i mai 2023. Kjellerne ble sanert i februar 2024. Saneringen kostet om lag 120 000 kr. Etter saneringen måtte rørene etterisolerers. Kostnaden for dette var rundt 160 000 kr. Begge oppdragene ble utført av firmaet Erase AS.

Etter saneringen har det ikke blitt påvist ytterligere spor av asbest i kjeller.

3 HMS og sikkerhet

3.1 Brannsikringen og brannalarmanlegget

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

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

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

3.2 Rømningsveier på balkongene

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

I tidligere brannrapporter ble vi oppmerksomme på løse stiger og luker som ikke lot seg åpne i rømningsveiene på balkongen. I 2023 gikk derfor styret inspeksjonsrunde ned alle brannstigene



fra 11. til de utfellbare stigen i 4. etasje (hvor man i forbindelse med eventuell rømning kan hentes ut av stigebil). Rømningsveien fungerte tilfredsstillende.

Alle beboere må sørger for at stiger og luker er i orden. Vaktmester kan bistå i å åpne fastkilte luker eller stiger som ikke sitter som de skal. **Lukene på balkongen skal ikke dekkes til.**

4 Husordensregler

Vi bor tett, i blokker hvor lyden bærer godt. Styret oppfordrer derfor beboerne til å ta hensyn til hverandre. Hvis det skulle oppstå støy hos naboen i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta kontakt med naboen på en konstruktiv måte, for å forsøke å løse saken på egen hånd. Hvis problemet gjentar seg, kan styret kontaktes. Slike henvendelser bør være skriftlige, og inneholde 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, jf eierseksjonsloven.

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

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

I 2024 har styret ikke mottatt klager ifm oppussing.

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

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

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

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

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



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

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

5 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan

Siden 2010 har sameiet hatt en overordnet vedlikeholdsplan. Formålet med planen var å få bedre kontroll med vedlikeholdsarbeidene og gi seksjonseierne større innflytelse over hvilket arbeid som blir utført når. Planen ble første gang vedtatt av årsmøtet i 2011 og har siden blitt behandlet på hvert årsmøte. Planen for 2025 og foreløpig plan for etterfølgende år er tatt inn under.

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



Vedlikeholdsplan 2024–2025

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2025	Hvert år	Heis	Motum	30.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Ventilasjon	Bryn	9.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Kloakk	Xylem – koakkum	50.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Kloakk	Tømming av kum	20.000	Serviceavtale
2025	Hvert år	Brannsikring	Gjennomgang med Norsk brannvern	12.000	Serviceavtale
2025	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag
2025	Ekstra	Fellesareal	Ladestasjoner for elbil	900.000	Overslag
2026	Ekstra	Fellesareal	Oppgradering av inngangparti	1.000.000	Overslag

Foreløpig vedlikeholdsplan 2026–2045 (årlige vedlikeholdsoppgaver kommer i tillegg)

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
2027	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	800.000	Overslag fra styret
2030	Ekstra	VVS	Rørfornying	40.000.000	Overslag fra styret
2033	Hvert 10. år	VVS	Bytte av ISTA-målere	250.000	Overslag fra styret
2035	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag fra styret
2042	Hvert 15. år	Bygg	Fasadene: Maling og reparering av betong	1.000.000	Overslag fra styret
2045	Hvert 10. år	Bygg	Skifte dekke på tak	150.000	Overslag

6 Kommentarer til punkter i vedlikeholdsplanen

6.1 Ny avfallshåndtering (tatt ut av planen)

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

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

6.2 Skifte dekke på tak (2025)

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

6.3 Oppussing av inngangspartiene og trappene (2026)

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 terrasso 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 har tiltaket vært satt opp for gjennomføring i 2025. På grunn av vedtaket om ladestasjoner for elbil fra årsmøtet i fjor, utsettes prosjektet til etter at dette er gjennomført.

6.4 Ladestasjoner for elbil (2025/2026)

Sameiet mottok to henvendelser fra seksjonseiere om å etablere ladestasjoner for elbiler. Ifølge eierseksjonsloven plikter styret å etterkomme dette. Under årsmøtet i fjor ble følgende vedtak gjort: «Styret nedsetter en komité som leverer forprosjekt, inkludert retningslinjer for bruk av ladestasjonene. Dette legges fram for seksjonseierne, senest neste årsmøte 2025».

Det ble det nedsatt en komité for utarbeidelse av et forprosjekt, bestående av Anders Nordbø fra styret og Cecilie Schjatvet fra Wilhelm Færdens vei 10 og Thomas Velle fra Blindernveien 4. Komiteen har hatt to møter.

Markedet for installasjon av elbilladere er i rask utvikling. Det er mange tilbydere og det er mange mulige løsninger som kan velges. Det ble raskt klart at det var behov for mer informasjon som kunne danne grunnlag for en eventuell anbudsinnhenting. Komiteen tok derfor kontakt med Norsk



elbilforening, som nå bistår sameiet i å utarbeide et tilbudsunderlag. Komiteen og styreleder har gjennomført en befaring med elbilforeningen.

Styret går ut fra at hvis vi først skal investere i ladestasjoner, er det hensiktsmessig å gjøre dette på alle parkeringsplasser. Det vil gjøre det enklere å opprettholde «først til mølla»-prinsippet, uten at det skilles mellom parkeringsplasser for elbil og for fossilt drivstoff.

En foreløpig undersøkelse av det elektriske anlegget indikerer at vi har kapasitet nok til å installere ladere på alle parkeringsplasser, forutsatt at vi installerer en balanseringsenhet på hovedtavla som kan prioritere elektrisitetsforbruk i blokkene i periodene når dette er høyt (som typisk er på morgenen og ettermiddagen, samt når det er veldig kaldt).

I prosjektet går vi ut fra at kostnaden for installasjonen av ladepunktene bæres av seksjonseierne i fellesskap. Styret har foreløpig ikke hentet inn tilbud så vi vet ikke eksakt pris, men et røft overslag indikerer at det koster ca. 20000 kr inkl moms å klargjøre et ladepunkt (graving, kabling, fundamentering) + ca. 15000 inkl moms for selve ladepunktet. Det gis noe støtte fra Oslo kommune til den fysiske infrastrukturen. Med ca. 35 ladepunkter vil den totale kostnaden for sameiet (etter støtten) være på rundt 1 million kroner – noe som betyr i overkant av 10 000 kr per seksjon. Dette vil kreves inn av seksjonene som en ekstra innbetaling (fordelt over 3–5 innbetalinger i løpet av prosjektperioden). Energikostnadene belastes brukerne.

Styret ser for seg at prosjektering gjøres i andre halvdel av 2025, med bygging våren 2026.

6.5 Rørfornyning/utbedring av VVS-anlegg

Vinteren 2024 fikk styret utført en uforpliktende tilstandsvurdering av VVS-anlegget gjennom OBOS prosjekt. Tilstandsvurderingen er basert på visuell vurdering av røranlegget under befaringsen i fellesarealer og to leiligheter, informasjon mottatt fra styret i form av rapporter, e-post korrespondanse og tegninger, samt opplysninger hentet fra Oslo kommune – Saksinnsyn. Det er ikke foretatt kamerainspeksjon av avløpsrør eller tatt ut rørprøver for analyse av vann- og avløpsrør.

Rapporten konkluderer med at deler av anlegget har passert laveste forventet levetid, og at man må regne med flere skader og lekkasjer i tiden som kommer. De seneste årene har det vært noen lekkasjer, og sameiet har fått økt forsikringspremie grunnet dette. I prosess med å tegne ny forsikringsavtale valgte én tilbyder å avstå grunnet skadehistorikken de seneste årene.

Styret ønsker derfor å gå videre i kartleggingsprosessen og foreta en tilstandsvurdering av VVS-anlegget med prøvetaking og konsekvensutredning. Styret ønsker å innhente anbefalinger om tiltak og kostnadsoverslag for å fremlegge et beslutningsgrunnlag for årsmøtet 2026.

I tiden frem mot et vedtak som kan fattes på årsmøte ønsker styret å fraråde seksjoneiere fra å foreta større baderomsrehabiliteringer.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 1 146 080 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak a-konto varme som ikke er registrert inntekt da dette avregnes mot kostnaden. Inntekten er tatt med i budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 331 622.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene og kr 14 i økning Internett fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 384 920	4 187 130	5 531 000	6 015 000
Vaskeri	10	14 630	37 681	30 000	30 000
Andre inntekter	3	500	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 400 050	4 224 811	5 561 000	6 045 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-31 020	-32 450	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-220 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	15	-69 050	-69 050	-45 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-13 317	-13 636	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-161 985	-154 605	-164 400	-170 100
Konsulenthonorar	7	-50 801	-56 426	-150 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 239 464	-3 100 986	-1 305 000	-652 000
Forsikringer		-255 508	-190 407	-247 500	-556 500
Festeavgift		-73 098	-73 098	-73 000	-73 100
Kommunale avgifter	9	-799 339	-699 228	-796 630	-917 950
Energi/fyring	11	-125 883	-158 245	-300 000	-1 305 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 973	-477 984	-505 500	-521 000
Andre driftskostnader	12	-447 130	-446 818	-467 600	-477 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 998 978	-5 691 503	-4 328 080	-5 050 150
DRIFTSRESULTAT		401 072	-1 466 692	1 232 920	994 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	48 753	36 304	25 000	25 000
Finanskostnader	14	-864 639	-772 779	-876 000	-843 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-815 886	-736 475	-851 000	-818 000
ÅRSRESULTAT		-414 813	-2 203 168	381 920	176 850
Overføringer:					
Udekket tap		-414 813	-2 203 168		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	309 334	378 385
SUM ANLEGGSMIDLER		309 334	378 385
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 447	26 273
Forskuddsbetalte kostnader		128 654	125 243
Driftskonto OBOS-banken		1 345	256 331
Sparekonto OBOS-banken		5 872	470 135
Sparekonto OBOS-banken II		805 672	765 518
SUM OMLØPSMIDLER		964 991	1 643 500
SUM EIENDELER		1 274 325	2 021 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-11 632 026	-11 217 212
SUM EGENKAPITAL		-11 632 026	-11 217 212
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 272 982	12 603 644
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 272 982	12 603 644
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 818	72 414
Leverandørgjeld		194 701	300 342
Påløpte renter		4 653	75 288
Påløpte avdrag		0	27 004
Energiavregning	18	343 197	160 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		633 369	635 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 274 325	2 021 885
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2025

Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

Ola Nordal

Aina Marie Aalholm

Julie Sydow Mo

Jørgen Unger Wetlesen

Joseph Henry Lacasce

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 553 320
TV	505 440
Ytre vedlikehold	326 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 384 920

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNETEKTER	500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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 2023/2024, og er på kr 230 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 317.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 301
OBOS Prosjekt AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	-50 801

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-510 157
Drift/vedlikehold VVS	-67 710
Drift/vedlikehold elektro	-19 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-295 005
Drift/vedlikehold heisanlegg	-165 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 445
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 987
Egenandel forsikring	-27 000
Kostnader dugnader	-3 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 239 464

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-618 324
Renovasjonsavgift	-181 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-799 339

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	14 630
SUM INNETEKTER VASKERI	14 630

SUM VASKERI**14 630****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-156 483
Fjernvarme	30 600
SUM ENERGI / FYRING	-125 883

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 188
Annet driftsmateriale	-2 065
Lyspærer og sikringer	-173
Vaktmestertjenester	-153 051
Vakthold	-1 200
Renhold ved firmaer	-199 777
Gressklipping	-47 097
Andre fremmede tjenester	-26 234
Trykksaker	-3 050
Andre kontorkostnader	-251
Telefon u/mva	-339
Porto	-2 225
Bank- og kortgebyr	-3 481
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-447 130

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 240
Renter bank	37 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 212
SUM FINANSINTEKTER	48 753

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-863 740
Renter på leverandørgjeld	-899
SUM FINANSKOSTNADER	-864 639

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	486 163	
Avskrevet tidligere	-291 687	
Avskrevet i år	-48 616	
		145 860
sykkbo		
Tilgang 2023	204 342	
Avskrevet tidligere	-20 434	
Avskrevet i år	-20 434	
		163 474
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		309 334
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-69 050

**NOTE: 16****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. opptaket 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken - OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2023	-13 028 807
Nedbetalt tidligere	425 163
Nedbetalt i år	330 662
	-12 272 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-12 272 982

NOTE: 18**ENERGI AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 146 880
SUM INNTEKTER	-1 146 880

KOSTNADER

Fjernvarme	804 256
SUM KOSTNADER	804 256

Uoppgjorte avregninger	-573
------------------------	------

SUM ENERGI AVREGNING	-343 197
-----------------------------	-----------------

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.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 avviklet.

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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WHJET-MNUAG-CKL6E-EKFE7-IB23H-21DNT



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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-08 20:42:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WHJET-MNUAG-CKL6E-EKFE7-IB23H-2TDNT

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller anvende valideringsverktøy for digitale signaturer.

31 av 33

7/91

Årsregnskap 2024.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

Selskapsnummer: 7191 Selskapsnavn: SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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