Til seksjonseierne i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Velkommen til årsmøte, tirsdag 17.mars 2020 kl.1800 i Vestre Aker menighetshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp 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 tilstede 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 17.mars 2020 kl.1800 i Vestre Aker menighetshus.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2019** side 3.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2019** side 13.
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET** side 13 kolonne budsjett 2020.

5. **FORSLAG FRA STYRET**
   - **A)** Avfallsløsning side 21.
   - **B)** Revisjon av husordensreglene side 22.
   - **C)** Vedtektsendring side 25.

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Innkomne forslag fra Hanne Bjørnstad side 26.
   - **B)** Innkomne forslag fra Einar Martin Nygård side 32.

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE** Valgkomiteens innstilling side 34.
   - **A)** Valg av 1 styreleder for 1 år.
   - **B)** Valg 3 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg 2 varamedlemmer for 1 år.
   - **D)** Valg hagekomite, vaskerikomite og valgkomite

Oslo,18.februar 2020
Styret i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Nina Bakken/s/ Gunnvor Aase/s/ Ann Elin Bratset/s/

Simen Pedersen Roaas/s/ Hanne Skallerud/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Bakken	Blindernveien 4
Styremedlem	Gunnvor Aase	Blindernveien 2
Styremedlem	Ann Elin Bratset	Blindernveien 2
Styremedlem	Simen Pedersen Roaas	Blindernveien 4
Styremedlem	Hanne Skallerud	Blindernveien 2
Varamedlem	Ole Mikkel Ålovsrud	Blindernveien 2
Varamedlem	Anine Terland	Blindernveien 4

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Blindernveien 2 og 4
Sameiet består av 90 seksjoner.
Sameiet Blindernveien 2 og 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977182425, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Blindernveien 2
Blindernveien 4

Gårds- og bruksnummer:
46 88

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

1 Innledning
Sameiet Blindernveien 2 og 4 (heretter kalt B2 og B4) er et sameie på Marienlyst som består av to høyblokker på 11 etasjer, bygget i 1959. Sameiet har etablert rutiner for HMS-sikring, -kontroller og –arbeid. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings -og utviklingsaktiviteter.

1.1 Tillitsvalgte mv.
Siden sameiermøtet i mars 2019 har sameiet hatt følgende tillitsvalgte, i tillegg til styret, som allerede er nevnt:

1.2 Hagekomite:
Agnes Heen, B4
Åse Vistad, B2
Halvor Thorsnes, B2

1.3 Vaskerikomite:
Hanne Bjørnstad, B2
Einar Nygård, B2
Kristin Edibe, B4

1.4 Valgkomite:
Anne Sælebakke, B2
Kristin Edibe, B4
Jørgen Wetlesen, B2

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 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.

3 Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter i perioden. Det har stort sett vært godt oppmøte, og styret har samarbeidet godt.

3.1 Informasjon fra styret

Styret har lagt vekt på å gi god informasjon til seksjonseiere og beboere, i form av oppslag på oppslagtavlene, e-poster og sms. Videre har sameiet egen nettside (www.blindernveien.no), som er en viktig informasjonskilde for beboerne. På nettsidene er det samlet informasjon og svar på vanlige spørsmål. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene.

4 Eierskifter i 2019/2020

I perioden april 2019 til januar 2020 ble det solgt 9 leiligheter i Blindernveien 2 og 4.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 81 500 kr (den høyeste var 90 200 kr per m², den laveste var 69 700 kr). Kvadratmeterprisen har økt 8 prosent fra 2018.

Det ble solgt 6 fireromsleiligheter (77 m²). Gjennomsnittsprisen var 6,23 millioner kr (den høyeste prisen var 6,70 mill. og den laveste var 5,38 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 80 800 kr. Det ble solgt 2 treromsleiligheter (64 m²). Gjennomsnittsprisen var 5,03 millioner kr (den høyeste prisen var 5,33 mill. og den laveste var 4,73 mill.). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris var 79 100 kr. Det ble solgt én leilighet med annen størrelse. Kvadratmeterprisen var 90 200 kr. De høyeste prisene er mest representative for markedsverdien: Leilighetene med lavest pris er ofte solgt innad i familier, bl.a. i forbindelse med arveoppgjør.

4.1 Parkering

Sameiet har parkeringsplasser utenfor B2 og B4, totalt ca 34 plasser. I løpet av 2019 har det blitt foretatt en delvis oppgradering og utvidelse av parkeringsplassen utenfor B4 med ytterligere to parkeringsplasser. Resten av parkeringsplassen utenfor B4 vil bli oppgradert etter at utbyggingen av Blindernveien 6 er avsluttet. Men dette vil ikke innebære ytterligere parkeringsplasser.

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

4.2 Utbygging av Blindernveien 6 – Studentsamskipnaden SiO

Studentsamskipnaden SiO kjøpte Blindernveien 6 i 2013 og det ble vedtatt utbygging av studentboliger på tomten. Byggingen startet sommeren 2019 og det nye bygget skal stå ferdig i løpet av første halvdel av 2021. Styret har løpende dialog med utbygger. Kloakkavløpet til B4 vil bli lagt om, fordi det tidligere har gått over eiendommen til Blindernveien 6. I den sammenheng vil også den gamle kloakkummen utenfor B4 bli delvis fjernet. Dette arbeidet bekostes av Studentsamskipnaden SiO.

4.3 Avfallshåndtering
Styret orienterte i årsmøte 2019 om sitt arbeid med avfallshåndtering. Gjennom kontakt med Oslo kommune er det avklart mulige løsninger for utvendig avfallsoppsamling. Styret sendte høsten 2019 ut informasjon til sameierne om dette, inviterte til befaring og ba om innspill. Befaringen ble gjennomført 22. oktober. Det møtte opp 5 personer i tillegg til 2 fra styret. I alt kom det inn 7 skriftlige innspill. Det vises til egen sak om avfallshåndtering, se pkt 5, sak 1.

4.4 Naboklager
Vi bor tett i tett, i blokker hvor lyden bærer godt, så styret oppfordrer beboerne til å ta hensyn til hverandre. Hvis det skulle oppstå støy i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta kontakt med naboen på en konstruktiv måte, for å forsøke og 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.

4.5 Søknad om utleie
Pr februar 2020 foreligger det utleiekontrakter for 12 leiligheter i B2, og 14 leiligheter i B4.

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

4.6 Vedlikeholds- og oppgraderingsplan
Fra 2010 har sameiet hatt en overordnet vedlikeholdsplan. Formålet med planen var å få bedre kontroll med vedlikeholdsarbeidene og gi seksjonseierne større innflytelse over hvilket arbeid som blir utført når. Planen ble første gang vedtatt av årsmøtet i 2011 og har siden blitt behandlet på hvert årsmøte.

4.7 Radiatoranlegget
Radiatoranlegget fungerer godt etter oppgradering og vedlikehold de senere årene. Det er viktig at alle lufter radiatorene sine når radiatoranlegget blir slått på, og når en ev hører "surkling" og lyder fra radiatorene. Uten lufting gir ikke radiatorene god nok varme, og det blir mindre varme oppover i etasjene. Varmen ble satt på noe sent høsten 2019. Styret vil sørge for at varmen blir satt på tidligere til høsten 2020.

4.8 Ringeklokkeanlegget
Sameiet fikk installert nytt ringeklokkeanlegg høsten 2018. Det nye anlegget fungerer bra. Og i den grad det har vært behov for utbedring, har leverandøren Hemer AS vært raske til å rette feilen.

4.9 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.

Sommeren 2019 fusjonerte Euroheis med Schindler heis AS. Sameiet har derfor nå inngått serviceavtale med Schindler heis AS. De utfører jevnlig service og kontroll av heisene. Tilstandsvurderingene viser at heisene er i god stand.

I løpet av 2019 har det vært flere heisstanser i B2. Årsaken til heisstansene har vist seg vanskelig å avdekke. Men etter at hastighetsregulatoren ble skiftet i november 2019, går heisen som normalt igjen.

Heisene har vektbegrensning, og det er svært viktig å følge anvisningene på heisene. 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.

4.10 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 Hanne Bjørnstad i B2 og Kristin Edibe i B4, på nærmere bestemte tidspunkter. Vaskerkortene kan også fylles på via Vipps. Vaskeriene fungerer godt, det har vært lite reparasjoner i året som har gått. Sameiet har serviceavtale med Jako AS.

4.11 TV og bredbånd
Sameiet har avtale med GET som leverer TV-signaler og bredbånd. Det ble inngått ny avtale med GET i 2018 med oppgradert hastighet på nettet. Styret har ikke mottatt klager ifbm TV eller bredbånd i året som har gått.

4.12 Kloakk
Det er separate kloakksystem for B2 og B4. B2 har store kloakkummer nedgrav under parkeringsanlegget ved innkjørselen. Herfra pumpes kloakken opp til kloakkledningen som ligger i Blindernveien. B4 er koplet direkte på kloakkledningen i Blindernveien, og har verken kloakkum eller pumpe.

Sameiet har inngått serviceavtale med firmaet Xylem, for service og kontroll av pumpekummen i B2. Videre benytter vi Norsk gjenvinning AS for tømming/rensing av kommen ved behov. Det er jevnlig problemer med at tøyfiller, våtservietter og liknende blir skylt ned i toalettet, kiler seg fast og stopper pumpene. Slike uhell er dyre for oss alle. Styret minner derfor om at denne type gjenstander ikke kastes i toalettet.

Utenfor B2 har vi i løpet av 2019 fått byttet to kloakkpumper med gitter og filter. Videre er det nylig avdekket et brudd i kloakkrøret som ligger under bakken utenfor B4, dette vil måtte utbedres i løpet av 2020.

4.13 Uteareal og hagen

Sameiets hage er på 7 dekar og ligger fint til på Marienlyst. Hagen vår 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. Nytt av året er at det utenfor B4 ble etablert en villhage, som bidrar til biologisk mangfold i nærmiljøet vårt.

4.14 Dugnad

Det ble som vanlig gjennomført dugnad i mai. Oppmøtet var meget bra og vi fikk gjort masse bra arbeide, både forefallende arbeid, beplanting, opprydning i sykkelboder, kastet søppel osv. Dugnaden ble avsluttet med pølser, brus, kaffe og kaker på plattingen.

4.15 Vernerunder

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

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet.

4.16 Brannsikring og brannalarmanlegg

Ihht forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslokkingsapparat/brannslange i hver leilighet. Eier har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Sameiet har avtale med Norsk brannvern om kontroll og oppfølging av brannslokkere i fellesareal og felles brannalarmanlegg. I sameiets seriekoblede brannvarslingssystem er det plassert en røykvarsler i hver leilighet (i gangen). Norsk brannvern gjennomførte kontroll i 2019.

4.17 Oversikt over sameienes faste vedlikeholdsavtaler

- Norsk brannvern: kontroll av alle brannslokkingsapparater i fellesarealene og det felles brannalarmanlegget
- Xylem AS: kontroll av kloakkpumpene i B2
- Schindler heis AS: reparasjon og service på heisene
- Bryn ventilasjon AS: kontroll av ventilasjonsanlegget

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 3 622 505.
Dette er kr 185 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppjustering av felleskostnadene.
Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger. I tillegg er det noen viderefaktureringer av nøkler og dugnad.

Kostnader
Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 2 967 549.
Dette er kr 228 000 høyere enn budsjettert og skyldes kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat på kr 197 177 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 174 350.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 875 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon,10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring
Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 20 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Blindernveien 2 og 4.

Lån
Sameiet Blindernveien 2 og 4 har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)
Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 1,00 % p.a

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene fra 01.01.20:

- Kommunale avgifter iht kostpris.
- Kabel- TV iht kostpris
- Generelle felleskostnader økte 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Blindernveien 2 og 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2019 • Resultatregnskap for 2019 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. februar 2020
BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 584 712	3 393 464	3 407 000	3 585 000
Andre inntekter	3	37 793	90 441	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 622 505**	**3 483 905**	**3 437 000**	**3 615 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 304	-19 599	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-144 000	-139 000	-144 000	-146 000
Avskrivninger	13	-66 958	-88 048	-47 630	-47 630
Revisjonshonorar	6	-10 044	-10 739	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-134 423	-131 303	-135 500	-138 000
Konsulenthonorar	7	-18 786	-11 638	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-999 353	-567 978	-800 000	-875 000
Forsikringer		-125 358	-115 778	-119 000	-128 000
Festeavgift		-73 098	-73 098	-73 098	-73 098
Kommunale avgifter	9	-479 578	-433 923	-475 000	-445 250
Energi/fyring		-110 313	-121 245	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 763	-430 488	-430 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-353 571	-314 065	-338 100	-326 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 967 549**	**-2 456 899**	**-2 739 828**	**-2 796 578**
DRIFTSRESULTAT		**654 956**	**1 027 006**	**697 172**	**818 422**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 246	3 860	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-461 025	-455 651	-451 000	-454 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-457 779**	**-451 791**	**-448 000**	**-451 000**
ÅRSRESULTAT		**197 177**	**575 215**	**249 172**	**367 422**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		197 177	575 215		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	388 941	455 899
SUM ANLEGGSMIDLER		**388 941**	**455 899**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 121	5 056
Kundefordringer		3 344	6 140
Kortsiktige fordringer	14	109 967	107 941
Energiavregning	17	2 949	0
Driftskonto OBOS-banken		268 743	141 281
Sparekonto OBOS-banken		94 368	367 870
SUM OMLØPSMIDLER		**499 491**	**628 287**
SUM EIENDELER		**888 432**	**1 084 186**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 557 424	-11 754 601
SUM EGENKAPITAL		**-11 557 424**	**-11 754 601**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 120 716	12 533 903
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 120 716**	**12 533 903**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 918	29 363
Leverandørgjeld		285 567	235 385
Påløpte renter		2 656	2 507
Energiavregning		0	37 630
SUM KORTSIKTIG GJELD		**325 141**	**304 885**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**888 432**	**1 084 186**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.februar 2020

Styret i Sameiet Blindernveien 2 Og 4

Nina Bakken/s/ Gunnvor Aase/s/

Ann Elin Bratset/s/ Simen Pedersen Roaas/s/ Hanne Skallerud/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 484 064
Lån	900 360
Kommunal avgift	476 688
Kabel-tv	273 240
Internett	164 160
Vaktmester m.m	160 920
Trappevask	125 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 584 712**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	30 830
Dugnad	4 000
Korrigeringer på reskontro	63
Nøkler	2 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 793**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 304
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 304**

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 2018/2019, og er på kr 144 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 651, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 044.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 786
Andre konsulenthonorarer	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 786**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-149 239
Drift/vedlikehold VVS	-240 104
Drift/vedlikehold elektro	-2 933
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-367 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-135 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 238
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 565
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 726
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 900
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-999 353**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-341 846
Renovasjonsavgift	-137 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-479 578**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Container	-8 068
Lyspærer og sikringer	-7 154
Vaktmestertjenester	-126 688
Renhold ved firmaer	-159 029
Snørydding	-35 731
Andre fremmede tjenester	-201
Kontor- og datarekvisita	-648
Trykksaker	-3 719
Andre kostnader tillitsvalgte	-651
Andre kontorkostnader	-990
Telefon, annet	-354
Porto	-2 397
Bank- og kortgebyr	-3 643
Velferdskostnader	-1 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-353 571**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 498
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 428
SUM FINANSINNTEKTER	**3 246**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-460 848
OBOS-banken	-5
Andre rentekostnader	-172
SUM FINANSKOSTNADER	**-461 025**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2014	29 254	
Avskrevet tidligere	-26 329	
Avskrevet i år	-2 924	
		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	-8 055	
Avskrevet i år	-894	
		1
Tørketrommel 8		
Kostpris	32 320	
Avskrevet tidligere	-29 088	
Avskrevet i år	-3 231	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2014	8 950	
Avskrevet tidligere	-8 055	
Avskrevet i år	-894	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	33 653	
Avskrevet tidligere	-30 288	
Avskrevet i år	-3 364	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2014	33 653	
Avskrevet tidligere	-30 288	
Avskrevet i år	-3 364	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Kostpris	22 766	
Avskrevet tidligere	-22 765	
		1
Vaskemaskin nr. 7		
Kostpris	36 720	
Avskrevet tidligere	-33 048	
Avskrevet i år	-3 671	
		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	486 163	
Avskrevet tidligere	-48 616	
Avskrevet i år	-48 616	
		388 931
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**388 941**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-66 958**

NOTE: 14
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	109 967
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**109 967**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,00 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016	-13 522 882	
Nedbetalt tidligere	988 979	
Nedbetalt i år	413 187	
		-12 120 716
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 120 716**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-736 800
SUM INNTEKTER	**-736 800**

KOSTNADER

Administrasjon	33 840
Vedlikehold	3 899
Fjernvarme	702 010
SUM KOSTNADER	**739 749**

SUM ENERGIAVREGNING	**2 949**

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

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

5. STYRETS FORSLAG

Sak A: Ny avfallsløsning

Bakgrunn
Årsmøte 2019 behandlet sak om avfallshåndtering (sak 8). I den orienterte styret om ulike alternativer og videre arbeid med utredning av løsning med nedgravde avfallscontainere for både papir og øvrig avfall, og at ny sak skulle legges fram for årsmøte med vurdering av plassering, kostnader og finansiering.
Vaktmesteren har anbefalt annen løsning enn dagens søppelsjakt. Hans erfaring er at søppelposene ofte er i stykker når de lander i beholderen. Beholderne og veggene i søppelrommet blir skitne og bakteriene florerer. Oslo kommune har foreløpig ikke påbudt stenging av søppelsjakter, men anbefaler at det gjøres. Begrunnelsen er at sjaktløsninger i høybygg er usanitære, da avfallsposene lett blir ødelagt på veien ned sjakta. Det svekker sorteringen av søppel når innhold i ulike poser blandes sammen. Kommunen understreker også potensiell brannfare knyttet til søppelrom og sjakt.
Kommunen har pekt ut mulige plasseringer av utvendige søppelcontainere. Det kan skje enten i et samlet anlegg på grøntarealet mellom blokkene, med adkomst via eksisterende innkjøring fra Blindernveien til B2, eller i separate anlegg ved hver blokk: Langs innkjørselen til B2, vis a vis de nye parkeringsplassene, og der papirbeholderne nå står ved B4.
Styret sendte ut informasjon om dette til sameierne i oktober 2019 og inviterte til befaring og innspill. Ved befaringen deltok 5 personer i tillegg til 2 fra styret. Det kom inn 7 skriftlige innspill.

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak

1. Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å etablere ny, utvendig avfallsløsning med nedgravde containere, en for papir og en for øvrig husholdningsavfall, utenfor hver blokk. Ved B2 plasseres containerne langs innkjørselen, vis a vis de nye parkeringsplassene. Ved B4 plasseres de der papirbeholderne står i dag.
2. Alternativ A: Tiltaket finansieres gjennom låneopptak. Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 800 000 og iverksette tiltaket.
3. Alternativ B: Tiltaket finansieres gjennom engangsbeløp fra alle sameierne. Styret gis fullmakt til å iverksette tiltaket.

Sak B: Revisjon av husordensreglene

Det er flere år siden forrige revisjon av husordensreglene og styret mener det er på tide med en ny revisjon. Styret mener det er mest hensiktsmessig med generelt utformede regler, fremfor alt for detaljerte regler, som kan tolkes som uttømmende. På denne bakgrunn foreslås følgende endringer:

1) Husordensrelgene pkt. 4 Ro

4. Ro

~~Unødig støy som f.eks. bankelyder, fottrinn med hardt skotøy og hly lyd fra musikkanlegg må unngås~~

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

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

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

Styret har mottatt forslag fra beboer Hanne Bjørnstad vedrørende det samme punktet i husordensreglene. Bjørnstads forslag lyder som følger:

Unødig støy som f.eks bankelyder, fottrinn med hardt fottøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås. Vaskemaskiner og støvsuging må ikke foregå i tidsrommet kl 23.00-07.00.

Det skal være helt ro i huset og fellesarealer fra kl 23.00 og 07.00. Det er dermed ikke sagt at høy musikk kan pågå før kl 23.00. Vi må ta hensyn til hverandre! Det må tas hensyn til at lyd bærer godt mellom leilighetene.

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

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl. 08.00 til kl. 18.00, samt lørdag fra kl. 09.00 til 16.00. Det er ikke tillatt med støyende arbeid på søndag eller helligdag. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og naboer varsles på forhånd. Lapp settes opp på tavlen med informasjon om varighet og kontaktperson/tlf.nr.

2) Husordensreglene pkt. 7 Lufting:

7. Lufting

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

3) Husordensreglene pkt. 8 Heis:

8. Heis

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

4) Husordensreglene pkt. 9 Fellesvaskeri:

9. Fellesvaskeri

Åpningstider:

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

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

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

5) Husordensreglene pkt 10 Balkonger

10. Takterrasser og balkonger

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

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

Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar (jfr. pkt 2).

6) Husordensreglene pkt 12 Fellesarealer:

12. Fellesarealer

Sykler, barnevogner, rullatorer og kjelker kan ~~skal settes i sykkelstativene eller i sykkelrommet~~ oppbevares i fellesbodene i første etasje.

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

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

7) Husordensreglene pkt 13 Røyking:

13. Røyking

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

Styrets forslag til vedtak:

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

5 C. Endring av vedtekter.

Saksinformasjon

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2 om rettslig råderett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:
«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

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

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

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

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen» § 7 Mislighold:
«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Styrets forslag til vedtak:

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

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Sak 6 A. Innkomne forslag

Levert i styre postkassen 9.2.2020 kl 22.30

Hanne Bjørnstad
Blindernveien 2
Seksjonsnummer 26

Årsmøte 17.3.2020 i sameiet Blindernveien 2-4
Forslag:
1. Endre Husordensregel nr 4 RO
2. Manglende informasjon/ Styretavla
3. Kommentarer angående støy i sameiet
4. Begrense antall utleieleiligheter

1. **Slik er regelen nå;**

4. Ro

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

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

Som alminnelig regel skal det være ro i huset mellom kl 16.30 og 18.00

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

Forslag til endring:

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 og 07.00. *Det er ikke dermed sagt at støy og høy musikk kan pågå før kl 23.00. vi må ta hensyn til hverandre!*

Unødig støy som f.eks. bankelyder, fottrinn med hardt skotøy, høy lyd fra musikkanlegg/*instrumenter* må unngås. *Vaskemaskiner og støvsuging må ikke foregå i tidsrommet kl 23.00-07.00*

Det må tas hensyn til at lyd bærer godt mellom leilighetene.

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl 08.00 til kl 18.00 samt lørdag fra kl 09.00 til 16.00. *Det er ikke tillat med støyende arbeid på søndag og helligdag.* Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og *naboer* varsles på forhånd. *Lapp settes opp på tavlen med informasjon om varighet og kontaktperson/tlf.nr.*

Det må tas hensyn til naboer med hensyn til røyking på veranda og det er ikke tillatt i fellesarealer

Mine kommentarer:

Endringer står i kursiv skrift.

Jeg foreslår å endre tiden for oppussing til kl. 18.00 da kan man holde på i ett og samtidig avslutte før små barns leggetid. Den senere tids oppussing har vist at det har vært lite respekt for stille tiden.

2. Manglende/dårlig informasjon fra styret

I min mail (23.6.2019) til styret angående heisstans, som det var mange av i høst 2019, sier styret at de vil forsøke å være raskere ute med informasjon og oppfølging. Flott!

Vi mottar heller ingen info om hvorfor heisen stanser, kanskje var det noe alle kunne lært noe av for å forebygge heisstans.

Jeg påpekte at styreleder Nina Bakken var den eneste vi beboere kan nå, og hennes mobilnummer står på tavlen ned i gangen. Jeg etterlyste telefonnummer til styret på hjemmesiden/tavlen i gangen, noe som skulle tas opp på neste styremøte. Jeg kommenterte også at nåværende styre står oppført under feil årstall, en liten ting, men det ser uryddig ut for andre. Jeg fikk en forklaring på hvorfor dette ikke var forandret av min nabo, Anne Sælebakke. Det var vanskelig å endre på dette i og med at Erik Bolstad, som hadde opprettet hjemmesiden, var flyttet.

Merkelig, er **min kommentar**. Hjemmesiden er vårt ansikt utad, og det er viktig at den er oppdatert.

Forklaringen til at mobilnummer til personer i styret ikke stod på tavlen/hjemmesiden, var at styret skulle skjermes for **for** mange oppringninger (Anine Terland), og at beboere kunne sende mail. Jeg har latt meg fortelle at mailen på hjemmesiden ikke fungerer. **Stemmer dette?**

Det kan være akutt situasjoner hvor det er nødvendig å ha tilgang til styret. **Vi kan ikke ha tilgang til kun ett mobilnummer**, vedkommende er ikke alltid tilgjengelig og det er ikke alle som kan sende mail.

Siden jeg fikk svar på min mail 10.10.2019, har ingen ting skjedd.

3. Støy

I rundskriv **HUSBRÅK** fra styret, skisserer styret "hva gjør du hvis naboen bråker? I et notat skriver styret at husordensregler etter 2010 er strammet inn, og det er i dag lite husbråk i byggene. **Stemmer det?**

4.18 Husbråk:

4.18.1 Hva gjør du hvis naboen bråker?

Ta først kontakt med naboen på en konstruktiv måte og forsøk å løse saken på egen hånd. Husk at det er lov til å ha sosiale sammenkomster, vær hyggelig og imøtekommende når du tar opp saken.

Dersom du ikke når fram, eller problemet gjentar seg, kan du kontakte styret. Slike henvendelser skal skje skriftlig, helst på e-post. Klagen må inneholde tidspunkter og hva slags type bråk det er snakk om.

Styret vil deretter kontakte andre naboer for å undersøke saken, før eventuelle sanksjoner.

Mine kommentarer:

Det er ikke lett å kommunisere med folk som er beruset, du selv er kjempeirritert, og det er lite saklighet å møte.
Det er greit å sende klage til styret, husk man klager ikke på type støy og tidspunkt som ikke er relevant i forhold til regler. Man klager ikke bare for å klage!

Konsekvenser av husbråk

Styret fører en oversikt over husbråk i blokkene og gir advarsler.

Ved tredje advarsel er konsekvensene:

- For leietakere: Styret vil kontakte seksjonseier og be om at leieforholdet blir avsluttet umiddelbart.
- For seksjonseiere: Styret vil vurdere å gi advarsel om mulig tvangssalg, i henhold til Eierseksjonsloven

Mine kommentarer:

Jeg kan skjønne at styret må kontakte naboer i forhold til forhold som dreier seg om sanksjoner som tvangssalg.

Det å ikke bli tatt på alvor når det dreier seg om støy, er ikke greit. Det kan føre til alvorlige helseproblemer. Formålet med å klage er jo først og fremst å få ryddet opp i forholdene og få ro i huset.

Jeg har ringt OBOS (fikk ikke tak i vår representant) og spurt hva de gjør i tilfelle av pågående støy i "såkalte stille tider ".

De skisserte følgende fremgangsmåte når de får klager på støy fra leiligheter;

Nabo sender **første** klage på støy-OBOS sender en **moderat** melding

Nabo sender **andre** klage på støy- OBOS sender en **krassere** melding

Nabo sender **tredje** klage på støy- OBOS sender melding om **tvangssalg**

OBOS forhører seg ikke med andre naboer om de har hørt samme støy, dette spurte jeg spesifikt om.

Alle meldinger går til eier av leiligheten som har ansvaret for at leieboere oppfører seg etter sameiets husordensregler.

OBOS forholder seg til klagen, sender brev og motpart får anledning til å ytre seg.

Jeg har også oppsøkt de som har informert om fest på tavlen for å forebygge støy og eventuelle ubehageligheter for oss alle, det er alltid hyggelig med en fest i ordnede former!

Hvorfor skal noen ødelegge for de mange?

Hvorfor skal naboer til bråkmakerne enten vurdere å overnatte borte, overnatte hos venner, reise på hytta, ligge med sov i ro, gå på døren og si fra, og tåle det ubehaget det er å være tante Sofie eller politimester Sebastian.
Jeg vet at andre steder har de noen i styret som er en slags velkomstkomité for å ta i mot nye beboere i huset og informere om forholdene i sameiet.
Er det en god idë?
Jeg tror styret må være mye mer aktiv på dette område. Sånn som det er nå for tiden, er det vi beboere som må finne en løsning med de som bråker. Vi går og lytter rundt i huset, og det kjennes veldig ubehagelig. Hvis styret synes at det å håndheve ordensregler angående støy er en ubehagelig oppgave, så kan de overlate denne jobben til OBOS. Da kjennes det ikke så ukomfortabelt ut og samtidig litt upersonlig.
Vi skal føle at vi kan klage, bli hørt og se resultatet av klagen.
Her kommer jeg tilbake til Styretavla.no som jeg har informert styret om tidligere. De har investert i denne i Kirkeveien 114, og beboerne er veldig fornøyd. Jeg legger ved informasjonsmateriell som beboerne kan studere på egen hånd. Det er i alle fall mulighet for å lette styrets arbeid, det er en fordel å se informasjon om hva som skjer i sameiet på en skjerm i gangen nede i 1. Etasje. Styret kan poste inn informasjon via data eller mobil, beboere kan legge inn etter at styret har godkjent oppslag og det er ikke behov for datakompetanse, dermed når den alle. Det har også en preventiv

virkning i forhold til støy, så lenge alle vet at det har vært bråk nevnte sted(er)!

Styret har i mail til meg bekreftet at "det krever både noe tid og tilgang på nett å få sendt ut informasjon til alle beboere. Styrevervene vi har er biverv, selv om det til tider kan ta relativt mye tid."

Hvorfor ikke da gjøre det lettere for seg selv?
Prisen for å investere i en styretavle er ikke avskrekkende:

Installasjon for 43" skjerm (anbefalt)	kr 12 300.-
Årlig drift	kr 1 990.-

Sum pr leilighet:

Installasjon kr 136,67

Årlig drift kr 22,11

****

Altså ikke den store sum pr leilighet, og mye lettere tilgang på informasjon.

I min mail til styret 23.6.2019 forsøkte jeg å sette søkelys på ting som er problematiske i sameiet og Nina Bakken skriver da tilbake blant annet at "jeg håper både du og andre sameiere vil bidra til at styrets innsats blir verdsatt."

Jeg har selv sittet i styret i tre år, har hatt med vaskekort å gjøre i 13 år og vært med i hagekomiteen i flere år. Jeg vet at det er en innsats som gjøres, men det er alltid ting som kan gjøres bedre. Med mitt innspill så ønsker jeg at vi kan komme til livs noen av de problemene som jeg kjenner vi har i sameiet.

Jeg håper vi kan få en fruktbar diskusjon om punktene.

1. **Innkomne forslag fra Hanne Bjørnstad.**

-Ad pkt 1) Endre Husordensregel nr 4 RO.
Se pkt 5, hvor forslaget er tatt inn og behandlet.

-Ad pkt. 2) Manglende informasjon/ Styretavla
Hva gjelder forslag 2 fra Hanne Bjørnstad med noen spørsmål til styret og forslag til etablering av styretavle for sameiet har styret følgende kommentarer.

Ang. informasjon om feil når heisen stopper;
Vår vurdering er at det er lite læring av feilene som har vært i B2. Hadde Schindler kunnet påvise heisstans pga for eksempel overbelastning av heisen hadde det vært aktuelt, men dette har ikke begrunnelsene når de har funnet feilene. De avdekkede feilene har vært knyttet til tekniske spesifikasjoner på ulike deler av automatikken i heisen, og har etter styrets vurdering stort sett svært lite informasjonsverdi for beboerne. Når vi ser at det er hensiktsmessig å informere om grunnen, har det eks. vært i situasjoner hvor det har tatt lang tid å finne feil, og få levert deler.

Ang spørsmål om tilgang på mobilnummer til flere i styret og endring av informasjon på hjemmesiden
Nåværende styre har vurdert forslaget om tilgang på flere mobilnummer. Telefonnumrene til styremedlemmene er nå satt inn på oversikten over styret på sameiets hjemmeside, og hengt opp på oppslagstavlene. Styret vil minne om at alle beboere selv må ta ansvar i akuttsituasjoner, for eksempel med å vite hvordan en håndterer brannalarm og kontakter brannvesenet, varsling til politi ved behov og hva en skal gjøre ved vannlekkasjer etc.

Styret har redigeringstilgang på hjemmesidene og påpekt feil årstall er nå rettet opp.

Ang Styretavlen
Styret behandlet spørsmålet om å etablere «Styretavla» i april 2019 og vedtok da at de kanalene vi har per nå; med sms-varsling ved særlig viktig informasjon, e-post og oppslag på hjemmesiden dekker styrets behov for å nå beboerne med informasjon. I tillegg benytter vi skriftlig informasjon, i postkasser og på oppslagstavlen i 1. etg. «Styretavlen» vil ikke dekke beboernes behov for å informere, da beboere ikke vil ha tilgang på å legge informasjon på styretavlen. Styret vedtok derfor å ikke investere i en slik digital tavle.

-Ad pkt 3) Kommentarer ang støy i sameiet.
Styrets har gitt en orientering om hvordan vi håndterer klager i sameiet i pkt 4.6.i årsberetningen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 tar styrets orientering til etterretning.

-Ad pkt 4) Begrense antall utleieleiligheter.
Styret har følgende kommentar til forslaget om begrensning av utleie av leiligheter i sameiet. I eierseksjonssameier er retten til å leie ut som den store hovedregel fri, jfr eierseksjonsloven § 24. Hvilket også er nedtegnet i våre vedtekter § 2. Retten til å leie ut kan i prinsippet begrenses i vedtektene, men det krever tilslutning fra alle seksjonseierne som vil bli bundet av begrensningene. Styret vil ikke anbefale å begrense utleiemulighetene i sameiet.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar å ikke foreslå å begrense utleiemulighetene i sameiet.

2. Innkomne forslag fra beboer Einar Nygård, se vedlegg.

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

SAKER SOM BØR TAES OPP PÅ SAMEIEMØTE

17.03.20

- OPPASSING AV LEILIGHETER: IKKE ALLE HENGER OPP NABOVARSEL
- FESTING: MANGE ANNLATER Å VARSLE NABOENE
- HUSORDENSREGLER: DET ER MYE HAMRING, BANKING OG BØRING SEIN KVELD OG PÅ START AV NATTEN.
- UTLEIE AV LEILIGHETER: HVOR OFTE OG HVOR LENGE KAN MAN LEIE UT? NÅR NOEN LEIER UT I ÅREVIS, SKAL IKKE STYRET GODKJENNE NYE BEBOERE, BÅDE DE SOM KJØPER OG SKAL LEIE?
- BEBOEROVERSIKT ER ØNSKELIG FRA MEG OG FLERE ANDRE I VASKERIET, SÅ AT VI SER HVEM SOM STÅR OPPFØRT I LÅSTAVLA.
- GJENGLEMTE TEKSTILER I VASKERIET: DET STÅR EN BLANK OPPBEVARINGSBOKS UNDER BORDET, DEN HAR STÅTT DER SIDEN SOMMEREN 2019.

HILSEN EINAR MARTIN NYGÅRD I NUMMER 2

År	Type	Kategori	Tekst	Pris	Pris basert på
Vedlikeholds- og oppgraderingsplan 2020					
2020	Ekstra	Vedlikehold	Ny avfallsløsning	650 000	Overslag styret
2020	Hvert år	Heis	Serviceavtale, Schindler	30 000	Serviceavtale
2020	Hvert år	Kloakk	Serviceavtale, inspeksjon/rense kloakkummene i B2	10 000	Serviceavtale
2020	Hvert år	Brannsikring	Kontroll brannslokkingsapparat i fellesareal, årlig gjennomgang	12 000	Serviceavtale
2020	hvert år	kloakk	Tømming av oppsamlingskum B2	10 000	Overslag styret
2020	Ekstra	vedlikehold	Skifte kloakkrør pga brudd fra B4 til septiktanken B6		Tilbud ventes
Foreløpig plan 2021-2022 med årlige serviceavtalar					
	Hvert år	Brannsikring	Serviceavtale, Norsk brannvern	12 000	Serviceavtale
	Hvert år	Kloakk	Serviceavtale, inspeksjon/rense kloakkummene i B2	10 000	Serviceavtale
	Hvert år	Heis	Serviceavtale Schindler	30 000	Serviceavtale
	Hvert år	Kloakk	Rense kloakkummene i B2	15 000	Overslag styret
2030	Ekstra	VVS	Rørfornying (legge strømper på innsiden av alle større rør)	2 000 000	Overslag styret

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Ann Elin Bratset Blindernveien 2

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jørgen Wetlesen Blindernveien 2

Manmit Kaur Blindernveien 4

Oleg Fodchenko Blindernveien 4

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ole Mikkel Ålovsrud Blindernveien 2

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jon Krogh Pedersen Blindernveien 4

Anine Terland Blindernveien 4

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Sælebakke Blindernveien 2

Hanne Skallerud Blindernveien 2

Therese Wang Blindernveien 4

E. Som vaskerikomite foreslås:

Hanne Bjørnstad Blindernveien 2
Einar Nygaard Blindernveien 2
Therese Wang Blindernveien 4

F. Som hagekomite foreslås:
Agnes Heen Blindernveien 4
Gerd Sire Blindernveien 4
Hanne Skallerud Blindernveien 2
Åse Vistad Blindernveien 2

I valgkomiteen for Sameiet Blindernveien 2 og 4:
Anne Sælebakke, Kristin Edibe og Jørgen Wetlsen

Annen informasjon om sameiet

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

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

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

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