OBOS
Eiendomsforvaltning



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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 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 blokkontaktene 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. 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 Nødlys 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 Rørfornying/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 forretningsøfrer 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 forsikringsselskap
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 oppslagtavlene og informasjon i postkasser. Videre har sameiet egen nettside (www.blindernveien.no), som er en viktig informasjonskilde for eierne og beboerne. På nettsiden er det samlet informasjon og svar på vanlige spørsmål. Styret oppfordrer seksjonseierne og leietakere til å bruke sidene.

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

En holdningskampanje i Blindernveien 2 i 2021, der det ble hengt opp lapper på alle dørene om at det kun er 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 tømming/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 termoanalyse 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 Nødlys

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

2.9 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 oppføling 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 innkjøringsfasen 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 vaskeritiden 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 tilfellen var det ingen spor av at dører hadde blitt brutt opp. Styret konkluderte med at tyvene hadde nøkkel, og derfor ble alle systemnøklene 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 avslo 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 etterisoleres. 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 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.

I tillegg til apparatene i gangen i hver etasje, skal hver seksjon ha et brannslokningsapparat inne i leiligheten. Det er *seksjonseiers* ansvar at dette er til stede. Det anbefales også at seksjonene har annet slokkeutstyr 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 brannslokkere 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 stigene 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 klagene er ønske om bedre informasjon om når *særlig støyende arbeider* vil foregå. Et standard informasjonsskriv har derfor blitt gjort tilgjengelig på Blindernveien.no (under Spørsmål og svar om oppussing). Dette skal henges opp på tavlen i oppgangen senest en uke i forkant av oppussingene, samt sendes til styret.

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 terrassoen samt maling av tak og vegger vil bety en vesentlig oppgradering av blokkene.

Styret har innhentet pris på terrassoarbeidet. Firma AMT Terrasso Sør AS antyder en pris på ca kr 600.000 for sliping av trappene. En slik oppussing kan finansieres gjennom ekstra innbetaling fra eierne. I vedlikeholdsplanen 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 Rørfornying/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 befaringen 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 estimater.

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
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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.

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**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

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	14 630
SUM INNTEKTER 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
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 240
Renter bank	37 301
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 212
SUM FINANSINNTEKTER	**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 GJELDSBREVLÅN
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 GJELDSBREVLÅN		**-12 272 982**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	804 256
SUM KOSTNADER	**804 256**

Uoppgjorte avregninger	-573
SUM ENERGIAVREGNING	**-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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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 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 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

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260105
Addresse	Blindernveien 4		
Postnr.	0361	Sted	OSLO
Selgers navn	Eva Christine Rørstad		
Selgers navn	Øistein Magnus Schive		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

94323252

Våtrom

Initialer selger:
E R
Ø S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full baderomsrenovering utført i 2022, dokumentasjon foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rapport fra sluttkontroll, FDV, Samsvarserklæring. Arbeidet er utført av Oslo rør og varmeteknikk.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble lagt ny membran i baderomsrenoveringen.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i dusj ble montert i forbindelse med baderomsrenoveringen

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler og nytt strømopplegg i forbindelse med baderomsrenoveringen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til dokumentene som er lagt over (rapport sluttkontroll, samsvarserklæring, FDV)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med baderomsrenovering ble det lagt nye rør internt på badet.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Røropplegg på WC-rom ble utført av forrige eier, vi kjenner ikke til om dette er utført av faglært eller ikke. Toalettet på WC-rom trekker litt dårlig ned.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til dokumentene som ble lagt ved på forrige side.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Sameiet utfører kamerainspeksjon av avløpsrør i blokka i mars 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei, det er foreløpig ikke kjent om det er avvik.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naboblokkens avløpsrør er koblet til pumpe for å pumpe opp til offentlig avløp i Blindernveien. Denne blokken har vanlig tilkobling.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi kjenner til at det har vært noen saker med lekkasjer fra innvendig taknedløp, men vi kjenner ikke til hvor dette har skjedd og vi har ikke vært berørt av denne lekkasjen.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takene i begge blokkene skiftet i 2014. Nytt dekke. Gamle råteskader utbedret. Ny gesims. Nye beslag. Utført av Thorendahl.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thorendahl i 2014.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasaden etterisolert i 2014. m/ 10 cm isolasjon. Nytt ytre skall m/ gjennomfarget puss. Skifer på sokkelen skiftet. Utført av Thorendahl.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi antar at styret sitter på dokumentasjon på arbeidet utført av Thorendahl

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Noen spotter på kjøkken og en spot i stua fungerer ikke. Vi har ikke forsøkt å bytte disse. Intern ringeklokke inn til enheten fungerer ikke (calling-systemet fungerer fint).

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført for forrige eier av Vadseth Elektriske. Dokumentasjon foreligger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Div rapporter om planlegging, risikovurdering, prosjektering, utførelse og sluttkontroll vedr. el-anlegg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Dårlig trekk ut fra ventilasjonskanal på bad.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Reguleringsplanen for NRK-tomta er på offentlig ettersyn. Det er lang avstand mellom eiendommen og NRK-prosjektet.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret undersøker tilstand på vann og avløpsanlegget for å vurdere vedlikeholds -/rehabiliteringsbehov. Det skal utføres kamerainspeksjon av avløp og taknedløp i uke 13. Utfallet av denne kamerainspeksjonen er pt. ikke kjent. Se årsmøtepapirer for info.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Styret vurderer etablering av elbil-ladeplasser på sameiets parkeringsplasser. Finansieringsmodell for dette er ikke besluttet. Det har ved flere årsmøter vært snakk om å etablere nedgravd avfallsløsning. Dette har imidlertid ikke blitt vedtatt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 25.03.2026

Signert av *Eva Christine Rørstad*

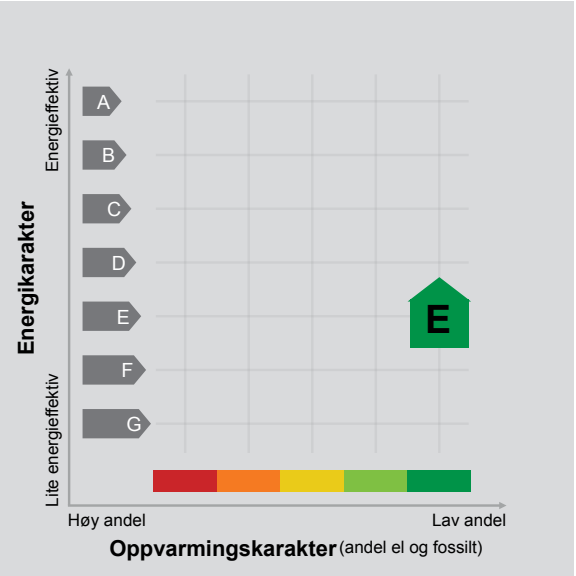
Signert av *Øistein Magnus Schive*

Initialer selger:
E R
Ø S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4
Antall registrerte enheter	20
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127790
Merkenummer	Energiattest-2025-233547
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (20)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0202	6	0	
Blindernveien 4	80127790	H0202	52	0	
Blindernveien 4	80127790	H0302	56	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0302	10	0	
Blindernveien 4	80127790	H0402	60	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0402	14	0	
Blindernveien 4	80127790	H0502	64	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0502	18	0	
Blindernveien 4	80127790	H0602	68	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0602	22	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0702	26	0	
Blindernveien 4	80127790	H0702	72	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0802	30	0	
Blindernveien 4	80127790	H0802	76	0	
Blindernveien 4	80127790	H0902	80	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H0902	34	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H1002	38	0	
Blindernveien 4	80127790	H1002	84	0	
Wilhelm Færdens vei 10	80127782	H1102	42	0	
Blindernveien 4	80127790	H1102	88	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2

Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1959

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	39 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	206 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²

Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.8.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år

Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 690 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 206 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 690 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 484 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 206 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 690 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Fastsatt av sameiermøtet 14.03.2017.

Oppdatert i ekstraordinært møte 20.05.2021.

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår ved uaktsomhet eller som følge av overtredelse av husordensreglenes bestemmelser eller vedtekter. Seksjonseier er også ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt av sin husstand, eventuelle leietakere eller andre som er blitt gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Styret har rett og plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på eventuelle overtredelser av de bestemmelser som er gitt i husordensreglene.

3. UTLEIE

Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes par. 2). Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.

4. RO

Blokkene i Blindernveien er bygget på en måte som gjør at støy og støyende arbeider høres over f lere etasjer. Beboerne må dermed ta særlige hensyn slik at trivsel og helse for alle
som bor i sameiet ivaretas på best mulig måte:
Unødig støy som for eksempel bankelyder, tramping med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.
Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl 23.00 frem til kl 07.00. Særlig om oppussing og støyende arbeider:
- 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 f lere 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.

5. AVFALLSHÅNDTERING
Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i søppelsjakten, og pakkene/posene må ikke være så store at de kan sette seg fast. Lukene skal alltid holdes lukket (ref. brannfare).
Papir og aviser legges i beholdere for papir, som er plassert på utsiden av huset.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene (jfr pkt 2).

6. BRANNSIKRING
Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler.

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.

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.

9. FELLESVASKERI
Åpningstider:	mandag til fredag	kl 08.00 – kl 21.00
	lørdag	kl 09.00 – kl 21.00
	søn- og helligdager	kl 12.00 – kl 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

10. TAKTERRASSER
Takterrasser og balkonger må holdes fri for snø. Særlig nedløpsrørets renner må holdes rene for å unngå tilstopping og oversvømmelser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar (jfr. pkt 2).

11. FASADEENDRING
Det er forbudt å sette opp markiser eller antenner på balkong/takterrasse, samt foreta andre fasademessige endringer uten styrets skriftlige samtykke.

12. FELLESAREALER

Sykler skal settes i sykkelstativene eller i sykkelrommet.
Barnevogner, rullatorer og kjelker settes i fellesrommet ved siden av sykkelrommet.

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 skal alltid være låst.

Ved oppussing: Det er ikke tillatt å mellomlagre bygningsmaterialer i fellesarealene, verken ute eller inne. Mellomlagret bygningsavfall utenfor blokkene må fjernes senest etter 1 uke.

13. RØYKING

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/takterrasse må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene.
Sigarettsneiper skal legges i askebegre eller annet egnet sted for å forhindre røykutvikling og forsøpling av fellesareal. Det er ikke tillatt å kaste sneiper fra balkongen.

14. DYREHOLD

Det er ikke anledning til å holde dyr uten spesiell tillatelse fra styret. Styret kan inndra eventuelle tillatelser, hvis dyreholdet fører til ulempe for andre beboere.
Det er strengt forbudt å mate duer!

15. PARKERING

Det er kun tillatt med korttidsparkering ved inngangen.

Sameiet disponerer et visst antall parkeringsplasser utenfor Blindernveien 2 og 4. Disse benyttes etter "første mann til mølla" prinsippet. Hver seksjon disponerer ett parkeringskort. Parkeringskortet er løst og kan flyttes mellom biler ved behov. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringskortet. Kortene gjelder for ett år, og nye deles ut i forbindelse med det årlige sameiermøte. Ved eierskifte må parkeringskort følge med leiligheten. De som har midlertidig behov for ekstra «gjesteparkering», utover 1 parkeringskort, kan søke om det.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BLINDERNVEIEN 2 OG 4

Organisasjonsnummer: 977182425
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Vestre Aker menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 Rune Sandbakken foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Bytte navn på sameiet

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiets navn endres til Sameiet Blindernveien 4 og Wilhelm Færdens vei 10.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiets navn endres til Sameiet De Blå Blokkene på Marienlyst

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret avholder navnekonkurranse i Sameiet og navnet endres senere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Beredskap

Fremmet av: Bodil Terese Berg

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.»

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Styret finner oppbevaringssted for gass i beredskapsøyemed.
>
> Forslag til vedtak 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.

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.*

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Sydow Mo

Følgende stilte til valg:
Julie Sydow Mo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Hergum
Frida Digre Vang
Jørgen Wetlesen

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Hergum
Frida Digre Vang
Jørgen Wetlesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

Følgende stilte til valg:
Anders Nordbø
Rune Sandbakken

10. Hagekomite

Hagekomite leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Eva Rørstad

Følgende stilte til valg:
Eva Rørstad

Hagekomite (sjåfør) (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland

Hagekomite medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Agnes Heen
Juni Mathiesen

Følgende stilte til valg:
Agnes Heen
Juni Mathiesen

11. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Helland
Ola Nordal

Tilstandsrapport

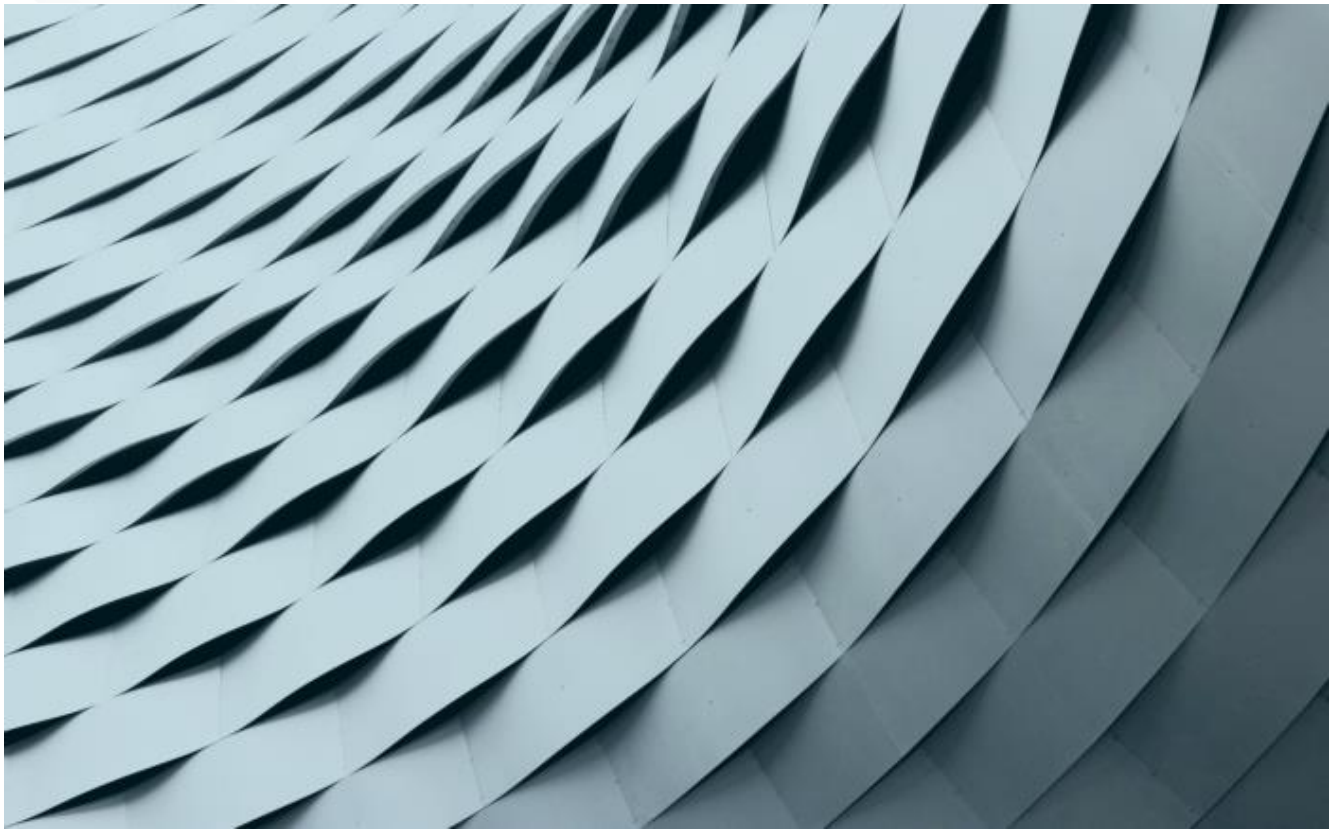
En del av Norske Boligrapporter

Blindernveien 4, 0361 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 88, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1486 **Referansenummer:** PD2055

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede plater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad og wc.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

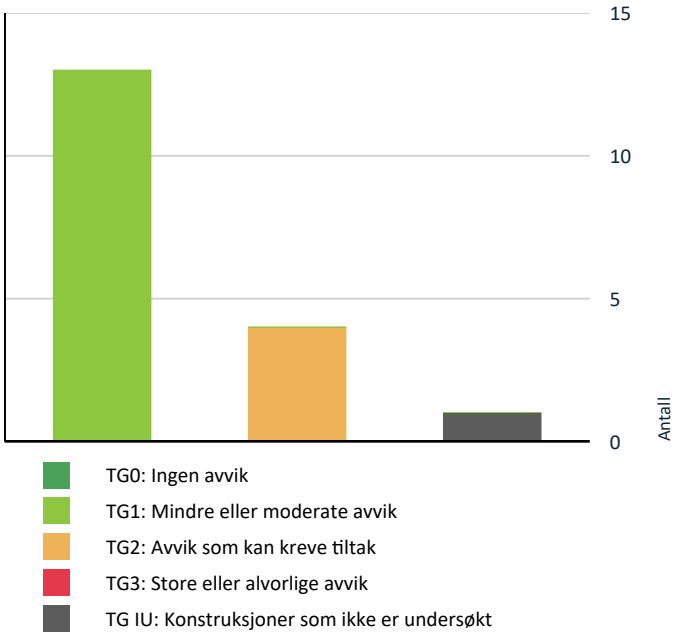
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 2,5 m².
Gulvplater på dekke.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbord.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Tofløyet dør mellom stue og kjøkken tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Eier opplyser i sin egenerklæring at det er dårlig trekk ut fra ventilasjonskanal på badet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2019. Nåværende eier har lagt mikrosement over benkeplaten.
Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplate av laminat med mikrosement.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Komfyrvakt og automatisk vannstopper (waterguard) er montert.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vinduer.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Servantskap med front og speil over.
Vegghengt klosett med innebygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskapet med utløp mot badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Eier opplyser i sin egenerklæring: Styret undersøker tilstand på vann og avløpsanlegget for å vurdere vedlikeholds -/rehabiliteringsbehov. Det skal utføres kamerainspeksjon av avløp og taknedløp i uke 13. Utfallet av denne kamerainspeksjonen er pt. ikke kjent.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler og spalteventiler i vinduer.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette. Punktet er helhetlig vurdert til TG 1, men bemerk avviket under "Ventilasjon" bad.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
E reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   I følge erklæring lokalisert i sikringsskapet ble deler av det elektrisk anlegget oppgradert i 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   - Rehab bad: 5 stk downlights med dimmer. Varmekabel med termostat. Lyspunkt speil med bryter. Stikk servant. Stikk vaskemaskin. Ny kurs bad Ny tilførsel vaskemaskin. Datert 2022.

Tilstandsrapport

- Rehabilitering av elanlegg leilighet fra ca. 1960. Nytt skap med jordfeilautomater og overspenningsvern. Nye ledninger, brytere og stikkontakter Downlights stue, kjøkken, gang, bad, wc. Varmekabler bad og wc. Komfyrvakt montert. Datert 2019.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

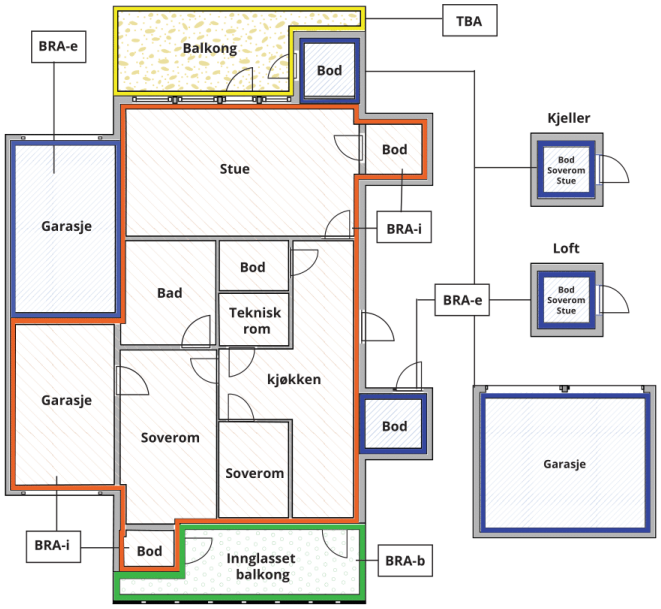
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	80			80	3
Kjeller		3		3	
SUM	**80**	**3**			**3**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Se eiers sin egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Øistein Magnus Schive	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	88		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blindernveien 4

Hjemmelshaver
Rørstad Eva Christine, Allstad Grunneiendom AS,
Schive Øistein Magnus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Vedtekter Sameiet Blindernveien 2 og 4

Vedtatt 20.08.2015 med forandring av § 1 den 14.04.2016.

Vedtatt ved årsmøte 12.03.2018 i tråd med ny eierseksjonslov 2017

§ 1 Omfang og fordeling

Eierseksjonssameiet Blindernveien 2 og 4 (gårdsnummer 46, bruksnummer 88 i Oslo) ble opprettet 01.01.2016.

Sameiet ble opprettet som Marienlyst boligbyggelag / Marienlyst borettslag i 1959, og ble omdannet til to separate boligsameier i 1983 (Sameiet Blindernveien 2 og Sameiet Blindernveien 4). Sameiene ble deretter fusjonert til ett boligsameie ved årsskiftet 2015/2016.

Eierbrøken utgjør til sammen 73 686 og er fordelt på følgende 90 seksjoner:

- 40 seksjoner hver på 938 andeler, i alt 34 360 andeler
- 36 seksjoner hver på 815 andeler, i alt 25 740 andeler
- 4 seksjoner hver på 654 andeler, i alt 2 312 andeler
- 2 seksjoner hver på 560 andeler, i alt 1 220 andeler
- 2 seksjoner hver på 545 andeler, i alt 1 038 andeler
- 2 seksjoner hver på 470 andeler, i alt 980 andeler
- 2 seksjoner hver på 310 andeler, i alt 488 andeler
- 2 seksjoner hver på 220 andeler, i alt 388 andeler

Areal for hver andel er 0,1 m² etter gammel målemetode fra 1959.

§ 2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse med de begrensninger som fremkommer for øvrig i vedtektene.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid

gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.

Ved erverv påløper gebyr for eierskifte fastsatt av forretningsfører.

Seksjonseier har ingen eksklusiv disposisjonsrett over biloppstillingsplassene i sameiet.

§ 3 Fysisk råderett

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk an anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier og omfatter boligarealet inkl. boder, utskifting / vedlikehold av vinduer og entrédører samt ordinært vedlikehold av balkong / terrasse.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- og eller dørtype.

Bygningsmessige forandringer i vegger, gulv og tak, herunder forandringer i ventilasjonssystemer og røropplegg er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.

Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 4 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og at det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 5 Felleskostnader

Eiendommens inntekter og utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Endring av denne bestemmelse krever tilslutning fra årsmøtet.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier, med unntak for utgifter til sentralvarme og varmtvann som oppkreves og innbetales til sameiet for særskilt avregning.

Sameiets inntekter brukes til dekning av felleskostnader i samsvar med vedtatt budsjett. Med felleskostnader menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende og påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig à konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned. Styret har fullmakt til, med en måneds varsel, å regulere det fellesutgiftenes à konto beløpet. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter Lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Etter vedtak med 2/3 flertall i årsmøte kan det kreves at seksjoneierne innbetaler ekstraordinære beløp etter samme fordelingsnøkkel til dekning av større vedlikeholds- og fornyelsesarbeider.

§ 6 Ansvar for felles forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sameierbrøken. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017 §38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven 2017, §39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 8 Sameiets panterett

De andre seksjonseiere har panterett i den enkelte seksjon for ubetalte fellesutgifter med beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr. 50.000,- til sikkerhet for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet.

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§ 9 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøvers av årsmøte. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmene og forretningsfører har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

§ 10 Innkalling til sameiermøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 14 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til sameiermøtet.

§ 11 Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Hovedinnholdet i forslaget skal være beskrevet i innkallingen til årsmøte.

§12 Om årsmøte

Det ordinære årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport og regnskap.
2. Spørsmål om godkjenning av regnskap og ansvarsfrihet for styret.
3. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Større vedlikeholds- og fornyelsestiltak eller påkostninger av eiendommen, enten disse dekkes innen budsjettet eller krever ekstraordinære innbetalinger.
5. Budsjett for ett driftsår.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

§13 Ledelse og protokollering av årsmøte

Årsmøte ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt blant de tilstedeværende sameiere. Årsmøte velger referent/protokollfører og to medlemmer til å medundertegne referat/protokoll.

§14 Årsmøtets kompetanse

I et sameie har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøte er beslutningsdyktig når minst 1/3 – en tredjedel – av seksjonseierne er representert ved fremmøte eller fullmakt. Ved gjentatt innkalling til sameiermøte med samme saksliste gjelder ikke denne begrensning.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 §20 2. ledd 2. pkt.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiernes på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.
- Endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet fastsetter husordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

Bytte av forretningsfører krever beslutning av årsmøte. Beslutningen treffes med alminnelig flertall.

§ 15 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16 Sameiestyret

Styret velges av årsmøte. Styret består av 1 leder, 4 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Styrets leder skal velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er på 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styreleder og styremedlemmene når dette er hensiktsmessig.

§ 17 Innkallelse til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18 Styrets kompetanse m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og eller sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøte.

Styremøtet ledes av styrelederen, ved dennes forfall av nestlederen, ved begges forfall av en valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styrelederen og ett av de øvrige styremedlemmer i saken som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle. Styret ha plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har sagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i felleskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 19 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier.

§ 20 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer eierseksjonsloven, 29.05.2017 nr.91 med senere endringer til anvendelse.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Blindernveien 2 og 4 vedtar revidert vedtek.