BORETTSLAGET 4 BLOCKS

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2010

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes
torsdag 9. september 2010 kl. 18:00
i menighetssalen i 2.etg. i Grønland kirke, Grønlandsleiret 41.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
- D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2009

3. ÅRSREGNSKAP 2009 OG BUDSJETT 2010
- A Årsregnskapet for 2009
- B Disponering av årets resultat
- C Orientering om budsjett for 2010

4. VALG AV TILLITSVALGTE
- A Valg av styreleder for 2 år
- B Valg av ett styremedlem for 2 år
- C Valg av ett styremedlem for 1 år
- D Valg av minst to varamedlemmer for 1 år

5. FORSLAG
- A Sak fra Azer Iqbal om malerarbeid i leiligheten.
- B Sak fra Azer Iqbal om sprekker i vegger og tak.
- C Sak fra Azer Iqbal om reparasjon av ringeklokke for leilighet og hovedinngang.
- D Sak fra Azer Iqbal om hull i baderomsfliser.
- E Sak fra Azer Iqbal om gjennomgang av feil og mangler iht. overtakelsesprotokoll.
- F Sak fra Azer Iqbal om slitasje på parkett i leilighet.
- G Sak fra Jan Gisle Majors m.fl. om høye felleskostnader til borettslaget.
- H Sak fra Jan Gisle Majors m.fl. om ferdigstillelse av fellesområder.
- I Sak fra Jan Gisle Majors m.fl. om fremdrift i parkeringshuset.
- J Sak fra Jan Gisle Majors m.fl. om parkeringsproblematikk i påvente av at parkeringshuset blir ferdig.
- K Forslag fra Jan Gisle Majors m.fl. om installasjon av kodelås i stedet for nøkler.
- L Sak fra Jan Gisle Majors m.fl. om fullføring av utvendig malerarbeid.
- M Forslag fra Jan Gisle Majors m.fl. om opprydning av gjenstander og avfall på balkonger.
- N Forslag fra Jan Gisle Majors m.fl. om å beholde flytende rente på fellesgjelden.

O Forslag fra Finn Trygve Nybakke m.fl. om at borettslagets styre utvides til styreleder + 5 medlemmer, altså 6 medlemmer totalt.
P Forslag fra Finn Trygve Nybakke m.fl. om valg av ny styreleder i borettslaget.
Q Forslag fra Finn Trygve Nybakke m.fl. om at utbygger fremlegger følgende fremdriftsplaner for godkjenning av generalforsamlingen:
- fremdriftsplan for utbedringer av hver enkelt boenhet iht. hver boenhets overtagelsesprotokoll
- fremdriftsplan for 1 årsbefaringer av boenhetene
- fremdriftsplan for ferdigstillelse og utbedringer av innvendige og utvendige fellesarealer
- fremdriftsplan for ferdigstillelse av hele prosjektet inkl. parkeringskjeller.

R Forslag fra Finn Trygve Nybakke m.fl. om at minimum 1 beboerrepresentant skal være tilstede på fremtidige ferdigbefaringer og kontrollbefaringer av borettslagets fellesarealer innvendig og utvendig og styret skal engasjere en uavhengig tredjeparts kontrollør til å være tilstede på disse befaringene.

Forslagene er inntatt som vedlegg til innkallingen.

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt et utformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Oslo, 30.08.2010
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Kjell Kristoffersen/s/ *Bjørn-Erik Indahl/s/* *Tor Pedersen/s/*

BORETTSLAGET 4 BLOCKS

ÅRSBERETNING FOR 2009

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige stiftelsesmøtet har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Bjørn-Erik Indahl
Styremedlem:	Kjell Kristoffersen
Styremedlem:	Tor Knoff Pedersen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO Noraudit DA.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 820 462 og har adresse:

- Breigata 12 (Tårnbygget)
- Breigata 14 og 16 (Hagebyggene)
- Breigata 18 (Hjørnebygget)

Borettslaget består av 98 andeler hvor samtlige er leiligheter.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2009.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det finnes p.t. ingen ansatte. Styret består av 3 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

YTRE MILJØ

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

STYRET

Styret kan treffes gjennom Bjørn-Erik Indahl på tlf 22 99 28 50 eller e-post: bjørn.erik@inka.no
.

VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Renax Eiendomsservice AS. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold. Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med TT Renhold og skjer en gang i uken i oppganger.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-TV-leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent hele uken mellom kl. 09-17.

PARKERING

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget.

NØKLER / SKILT

Systemnøkler til inngangsdør bestilles gjennom styret.

Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

BRUKSOVERLATING (TIDLIGERE KALT FREMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Borettslaget er nyoppført og styret har derfor ikke funnet det nødvendig å foreta tiltak etter forskriften i 2009.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF gjennom assuranseselskapet Univest på følgende polisenumre:

3219783	Breigata 18	Hjørnebygget
3129774	Breigata 16	Hagebygg
3129756	Breigata 14	Hagebygg
1878315	Breigata 12	Tårnbygget

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter If Skadesenter 815 00 818 og opplys om skaden.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2009 registrert 6 overdragelser av andeler etter første gangs innflytning.

6. STYRETS ARBEID

Styret har vært representert av utbygger i 2009, som har hatt fokus på å ferdigstille byggeprosjektet. Følgende styresaker nevnes stikkordsmessig:

- Hærverk
- Kontraktsinngåelser av renhold, vaktmester, kabel-TV, heis.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for borettslag, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektene i 2009 var totalt på kr. **2 455 980,-**

Utgiftene i 2009 var totalt på kr. **624 259,-**

Resultatet av driften for 2009, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, ga et

underskudd av borettslagets midler på kr. **-262 631,-**.

Styret foreslår at underskuddet pr. 31.12.2009 kr. på kr -262 631,- dekkes av neste års overskudd.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2010. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. -15 911,-.

Driften i 2010 er ikke basert på en økning i felleskostnadene. I tillegg kommer økte rentekostnader på fellesgjelden. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2010 som foreligger, og de endringer neste år.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det er estimert en økning av kommunale avgifter på 5 prosent.

FORSIKRING

Generelt ble prisen på alle bygningsforsikringer indeksregulert og vil øke med 9,3 prosent fra 2009 til 2010.

Oslo, den 27.08.2010
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Tor Knoff Pedersen Styremedlem	Bjørn-Erik Indahl Styreleder	Kjell Kristoffersen Styremedlem

Årsregnskap 2009 - Resultat

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Inntekter					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	2 455 980	0	2 800 000	7 151 089
Felleskostnader, spesifiserte	2	199 589	0	210 000	813 276
Sum felleskostnader		**2 655 569**	**0**	**3 010 000**	**7 964 365**
Diverse inntekter	3	1 733	0	0	0
Sum andre inntekter		**1 733**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter		**2 657 302**	**0**	**3 010 000**	**7 964 365**
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	4	63 096	0	64 000	165 000
Vedlikehold	5	112 092	0	30 000	100 000
Vaktmestertjenester		4 549	0	50 000	200 000
Andre tjenester	6	32 625	0	60 000	140 000
Kabel-tv		45 832	0	70 000	176 400
Forsikring	7	101 412	0	102 000	232 000
Kommunale avgifter		57 484	0	60 000	350 000
Brensel og strøm	8	198 000	0	200 000	736 876
Drift tekniske installasjoner	9	4 872	0	20 000	30 000
Andre driftsutgifter	10	4 298	0	20 000	150 000
Sum driftskostnader		**624 259**	**0**	**676 000**	**2 280 276**
Driftsresultat		**2 033 043**	**0**	**2 334 000**	**5 684 089**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	11	7 743	0	0	0
Rentekostnad	12	2 301 417	0	2 300 000	5 700 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 293 674**	**0**	**-2 300 000**	**-5 700 000**
Årsresultat	**13**	**-260 631**	**0**	**34 000**	**-15 911**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån	14	-196 818 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	13	-196 820 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**13**	**-262 631**	**0**	**34 000**	**-15 911**

Årsregnskap 2009 - Balanse

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		246 515 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**246 515 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 636	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 469	2 451
Andre fordringer	15	4 207	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		750 443	4 566
Sum omløpsmidler		**812 755**	**7 017**
SUM EIENDELER		**247 327 755**	**7 017**

Årsregnskap 2009 - Balanse

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		490 000	0
Årets resultat	13	-260 631	0
Sum egenkapital		**229 369**	**0**
GJELD			
Husbanken	14	196 818 000	0
Borettsinnskudd		49 205 000	0
Sum langsiktig gjeld		**246 023 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		73 967	0
Gjeld til forvaltningsklient		-590	0
Leverandørgjeld		956 989	0
Påløpne renter		45 080	0
Annen kortsiktig gjeld		-59	7 017
Sum kortsiktig gjeld		**1 075 387**	**7 017**
Sum gjeld		**247 098 387**	**7 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**247 327 755**	**7 017**

Oslo 31.12.09
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Sted: OSLO, dato: 30/8-10

Bjørn-Erik Indahl
Styreleder

Tor Pedersen
Styremedlem

Kjell Kristoffersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
3600 Inntekter felleskostnader	473 994	0	500 000	1 451 089
3607 Renter og avdrag	1 981 986	0	2 300 000	5 700 000
Sum	**2 455 980**	**0**	**2 800 000**	**7 151 089**

Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
3612 Inntekt kabel-tv	63 469	0	70 000	176 400
3617 Fjernvarmetillegg	136 120	0	140 000	636 876
Sum	**199 589**	**0**	**210 000**	**813 276**

Note 3 - Diverse inntekter

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
3690 Andre inntekter	1 733	0	0	0
Sum	**1 733**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
Revisjonshonorar	10 113	0	11 000	20 000
Forretningsførerhonorar	52 983	0	53 000	145 000
Sum	**63 096**	**0**	**64 000**	**165 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
6605 Vedlikehold dører	1 553	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	93 564	0	0	0
6610 Vedlikehold heis	10 975	0	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	0	0	100 000
6630 Egenandel forsikringsskader	6 000	0	0	0
6699 Overført til/fra vedlikeholdsavsetning	0	0	30 000	0
Sum	**112 092**	**0**	**30 000**	**100 000**

Note 6 - Andre tjenester

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
6715 Fakturerte tjenester	0	0	5 000	20 000
6761 Renholdstjenester	32 625	0	50 000	100 000
6763 Ekstra renovasjon	0	0	5 000	20 000
Sum	**32 625**	**0**	**60 000**	**140 000**

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
7500 Forsikring bygninger	101 412	0	102 000	232 000
Sum	**101 412**	**0**	**102 000**	**232 000**

Note 8 - Brensel og strøm

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
6200 Elektrisk energi/strøm	0	0	50 000	100 000
6260 Fjernvarme	198 000	0	150 000	636 876
Sum	**198 000**	**0**	**200 000**	**736 876**

Note 9 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
6902 Telefon heis	4 872	0	5 000	0
7789 Drift heis	0	0	15 000	30 000
Sum	**4 872**	**0**	**20 000**	**30 000**

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
6900 Telekommunikasjon	719	0	0	0
6940 Porto	1 621	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	1 907	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	20 000	150 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	50	0	0	0
Sum	**4 298**	**0**	**20 000**	**150 000**

Note 11 - Renteinntekter

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
8050 Renterinntekt driftskonto	7 517	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	226	0	0	0
Sum	**7 743**	**0**	**0**	**0**

Note 12 - Rentekostnader

	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
8150 Lånenr 11501674 3 Husbanken	946 637	0	0	0
8151 Lånenr 1150.16.72 7 Husbanken	45 080	0	0	0
8154 Lånenr 11501775 8 Husbanken	1 309 541	0	2 300 000	5 700 000
8159 Andre rentekostnader	160	0	0	0
Sum	**-2 301 417**	**0**	**-2 300 000**	**-5 700 000**

Note 13 - Disponible midler

	2009	2008
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-260 631	0
Avdrag langsiktig lån	196 818 000	0

	2009	2008

Note 13 - Disponible midler

Tilleggsinnbetalt borettsinnskudd	49 205 000	0
Tilleggsinnbetalt andelskapital	490 000	0
B. Årets endring i disponible midler	**-262 631**	**0**
C. Disponible midler 31.12	**-262 631**	**0**

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	**DEN NORSKE STATS HUSBANK**	**DEN NORSKE STATS HUSBANK**	**Breigata 12 AS**
Lånenummer:	**11501674**	**11501672**	**000000**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009
Rentesats:	2.3 %	2.1 %	2.5 %
Beregnet innfridd:	01.07.2034	01.01.2035	02.07.2010
Opprinnelig lånebeløp:	60 102 000	44 100 000	92 616 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	0	0
Opptak i perioden:	60 102 000	44 100 000	92 616 000
Lånesaldo 31.12:	**60 102 000**	**44 100 000**	**92 616 000**

Kommentarer til pantegjeld

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2009	Regnskap 2008
1504 Forskutterte inkassogebyr	3 440	0
1505 Forskuttert purregebyr	767	0
Sum	**4 207**	**0**

Tel: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Borettslaget 4 Blocks
v/ Bjørn-Erik Indahl
C/O Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Postboks 2384 Solli
0201 Oslo

Oslo, 31. august 2010

Journalført brev nr 1

REVISJONSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅRET 2009

BDO AS har gjennomført revisjonen for regnskapsåret 2009. Vår oppgave er primært å uttale oss om årsregnskapet, opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet/dekning av underskuddet. I tillegg er det ekstern revisors oppgave innenfor god regnskapsskikk å gjennomgå borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer.

Borettslagets disponible midler pr 31.12.09 er negative med kr 262.631. Disponible midler er de midlene borettslaget har tilgjengelig til disponering på kort varsel, og er differansen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Negative disponible midler gir indikasjon på at likviditeten i borettslaget er svak og at det må gjøres tiltak for å bedre situasjonen.

I Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag § 6 kreves det at styret opplyser om tiltak som settes i gang for å bedre likviditeten i borettslaget. Dette har styret omtalt i årsberetning, og vi ber om at styret ser til at nevnte tiltak blir fulgt opp i 2010.

Med vennlig hilsen
BDO AS – org.nr. 993 606 650

Svein Andersen
Statsautorisert revisor

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land.

Tel: 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
Borettslaget 4 Blocks

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget 4 Blocks for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr 260.631. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av årets underskudd. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at borettslagets årsregnskap og årsberetning ikke ble avgitt innen lovens frist.

Oslo, 31. august 2010
BDO AS - org.nr. 993 606 650

Svein Andersen
statsautorisert revisor

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land.

Fra: Azer Iqbal [ransaira@hotmail.com]
Sendt: 26. august 2010 13:50
Til: Andre Sparre Brustad
Emne: GENERALFORSAMLINGEN

Hei,

Det gjelder innkalling til generalforsamling og her er oversikt over saker som jeg ønsker behandles under møtet.

- Malerarbeid gjenstår i leiligheten
- Forekommet sprekker i vegger og taket
- Ringeklokka på hovedinngangen og inngangen til leiligheten må repareres
- små hull i flisene på badet
- Vannkrannen på kjøkkenet har løsnet seg og må byttes
- ønsker gjennomgang av feil funnet under overtakelsesprotokoll
- Slitasje på parketten i leiligheten

Med vennlig hilsen:

SHABANA TANVEER
LEIL. NR. 404 TÅRNBYGGET

Hei!

Takker for innkalning til generalmøte.

Vi har noen saker som vi ønsker tatt opp i møte.

1. Hvorfor betaler vi høyer sum til borettslaget nå enn før? Slik vi leser fakturaen ser det ut som at vi betaler for fellesareal. Medfører dette riktighet? Slik jeg min advokat og megler ser saken er dette utbyggers ansvar. Dette er en del av pakken vi har kjøpt og betalt for.
2. Når blir resten av anlegget i fellesområder ferdigstilt i henhold til reguleringsplan?
3. Hva er problemene i parkeringshuset og hvordan er fremdriften her?
4. Hvordan vil Oslo kommune som har gitt ferdigattest på leilighetene løse parkeringsproblemet frem til parkeringshuset er i orden. Man kan vel ikke forvente at 180 boenheter bare benytter kollektiv trafikk?
5. Problemer med porter og nøkler som ikke passer. Problemet medfører at portene står åpne og uteliggere/sigøynere tar seg inn og roter i søppel. Hele plassen ser ut som en svinesti. Problemet kan enkelt løses ved og installere en kodelås i stedet for nøkkel som er koblet mot et mobilt caling system ved besøk.
6. Det gjenstår en rekke utvendig malingsarbeid på rekkehus.
7. Private balkonger og takterrasser er ikke en ekstra bod. Dette må ryddes opp i da det ser ut som private søppelplasser hos enkelte.
8. Vi mener felles lånet fortsatt bør følge flytende rente da dette uten tvil vil være mest økonomisk.

Mvh

Breigata 14D

Jan Gisle Majors

Tor Daniel Berge

Oslo 26.08.2010

Saker til Generalforsamling 4 Blocks, 9. sept. 2010

1. Forslag: Borettslaget styre utvides til styreleder + 5 medlemmer, altså 6 medlemmer totalt.

Slik kan beboere fra Breigata nr 12 og Breigata nr 18 samt rekkehusene (Breigata nr. 14+16) være representert med minst et styremedlem hver.

2. Valg av ny styreleder for borettslaget

3. Beboerne ber utbygger fremlegge for godkjenning av generalforsamlingen følgende fremdriftsplaner:

- fremdriftsplan for utbedringer av hver enkelt boenhet iht hver boenhets overtagelsesprotokoll
- fremdriftsplan for 1 årsbefaringer av boenhetene
- fremdriftsplan for ferdigstillelse og utbedringer av innvendige og utvendige fellesarealer
- fremdriftsplan for ferdigstillelse av hele prosjektet inkl. parkeringskjeller

Beboerne er svært bekymret og fortvilet over den mangelfulle ferdigstillelsen og fremdriften, og at utbedringer ikke blir gjennomført. Bygninger med inventar er allerede etter så kort tid påført store skader (rust og råte) som følge av bl.a. lekasjer som er oppstått under bygging og høyst sannsynlig pga svært dårlig utførelse. Dette gjelder både fellesrom og i flere av boenhetene.
Prosjektet framstår i dag med en generelt sett svært dårlig utførelse. Det som faktisk er gjort framstår som uferdig og svært lite tiltalende.
I tillegg kommer at boligprosjektet pr i dag ikke er i henhold til prospekter eller innmeldte planer til plan- og bygningsetaten. Manglene går på sikkerheten løs, bl.a mtp brann.
Prosjektet er pr i dag ikke et sikkert sted for barn å ferdes.
Store stillestående vannopphopninger ved inngangen til fellesarealene er en helserisiko.
Dårlig lukt kan tyde på at vannet er infisert.
Portene inn i gårdsrommet er av en så dårlig standard at de ikke fungere som de skal. De er ikke universelt utformet, slik at eksempelvis barn, rullestolbrukere og eldre kan åpne dem. Dette strider mot tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Dette er en vesentlig mangel i en så sentral gård. At porten ikke fungerer går på sikkerheten løs og gjør at uvedkomne får tilgang på borettslagets fellesarealer og søppelkasser (problematisk bl.a mtp brannstiftelse).
Calling-anlegg mangler, slik av besøkende ikke kan nå beboerne og hverdagslogistikken til f.eks barnefamiliene som bor her vanskeliggjøres.

Våre bekymringer er altså svært grunnleggende og omfattende:

- Utførelsen er dårlig
- Skader og mangler blir ikke utbedret
- Utbygger ser helt bort fra salgsprospekt og innmeldte planer til myndighetene.
- Det er flere sikkerhetsaspekter som ikke er ivaretatt

4. Forslag: Minimum 1 beboerrepresentant skal være tilstede på fremtidige ferdigbefaringer og kontrollbefaringer av borettslagets fellesarealer innvendig og utvendig og styret skal engasjerer en uavhengig tredjeparts kontrollør til å være tilstede på disse befaringene.

Vi regner med at vedtekter og årsberetning med regnskap legges ved innkallingen til generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Finn Trygve Nybakke, Breigata 16 E
Kaja Tiltnes og Mirko Stopar, Breigata 14 G
Ramadan Sulejman, Breigata 12

Protokoll fra generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

Møtedato 09.09.2010
Møtetidspunkt 18:00
Møtested Grønland menighetshus, Menighetssalen 2.etg, Grønlandsleiet 41

Tilstede var 34 andelseiere og 8 med fullmakt, til sammen 42 stemmeberettigede

Fra forretningsfører møtte André Sparre Brustad
Fra Breigata 12 AS møtte Bjørn-Erik Indahl

Møtet ble åpnet av André Sparre Brustad

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått André Sparre Brustad

Vedtak **Han ble valgt**

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke andelseiere som var tilstede.

Vedtak **Godkjent**

C Valg av protokollfører og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som protokollfører ble foreslått André Sparre Brustad. Til å underskrive protokollen ble foreslått Finn Trygve Nybakke og Kaja Tiltnes.

Vedtak **De foreslåtte ble valgt.**

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn, godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak **Godkjent**

Det ble foreslått at de innkomne saker som omhandler utbyggers entreprise og oppfølging av feil og mangler behandles på det etterfølgende beboermøte. Dette gjelder følgende saker inntatt i pkt 5 i innkallingen: A, B, C, D, E, F, H, I, J og L.

Vedtak **Godkjent**

2. Årsberetning for 2009

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende kommentar:

Årsberetningen viser at styret stort sett ikke har foretatt seg noe. Dette har påført beboerne mange bekymringer og mye frustrasjon. Rotet og lukten man lenge har møtt allerede i porten vitner om de uverdige forholdene. Dertil kommer at bygningene allerede bærer preg av at de feilene som er gjort og som ikke er blitt utbedret. Dette gjelder både i leilighetene og i fellesarealene. Det påhviler derfor det nye styret et stort ansvar i forbindelse med overtakelse, og det vil være en krevende oppgave å få borettslaget over i god drift.
Styret må derfor kunne søke teknisk, juridisk eller annen bistand dersom de finner det nødvendig, og selv om dette medfører kostnader som ikke ligger inne i dagens felleskostnader

Vedtak **Enstemmig godkjent**

3. Årsregnskap for 2009 sammen med revisjonsberetning og budsjett for 2010

A Årsregnskap

Borettslagets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Det ble gjort bemerkning om at veldikeholdskostnadene må følges opp av styret i tilfelle dette i realiteten er mangler ved utbyggingen.

Vedtak **Enstemmig godkjent**

B Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble foreslått dekkes av neste års overskudd.
Det ble bemerket at underskuddet skyldes manglende avregning av rentekostnader fra andelseierne, og at dette vil bli gjort i løpet av 2010. Avregningen ble ikke gjort pga. at borettslagets lån ikke var konvertert før i juli 2010.

Vedtak **Enstemmig godkjent**

C Revisjonsberetning

Revisors beretning ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

D Budsjett for 2010

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til orientering.

Vedtak **Enstemmig vedtatt**

4. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år ble foreslått:

Finn Trygve Nybakke

Vedtak **Han ble valgt**

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Kaja Tiltnes

Vedtak **Hun ble valgt**

C Som styremedlem for 1 år ble foreslått:

Steinar Magnussen

Vedtak **Han ble valgt**

D Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Lina Adampour

Vedtak **Hun ble valgt**

E Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Siveaneswaran Thuraivajah

Vedtak **Han ble valgt**

F Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

Olga Veer van't Hof og Jan Gisle Majors

Vedtak **De foreslåtte ble valgt**

Etter valgene på generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Finn Trygve Nybakke	for 2 år
Styremedlem:	Steinar Magnussen	1 år igjen
Styremedlem:	Lina Adampour	for 2 år
Styremedlem:	Siveaneswaran Thuraivaja	for 2 år
Styremedlem:	Kaja Tiltnes	for 2 år
1.Varamedlem:	Olga Veer van't Hof	for 1 år
2.Varamedlem:	Jan Gisle Majors	for 1 år

5. Innkomne forslag

C Forslag fra Iqbal/Tanveer om reparasjon av ringeklokke til hovedinngang og leilighet

Problemer med ringeklokke blir en oppfølgingssak for det neste styret.
Utbygger informerte at dette var bestilt.

Vedtak **Tatt til etterretning**

G Forslag fra Majors/Berge om høye felleskostnader til borettslaget

Forretningsfører redegjorde for at fellesutgiftene er uendret, men at rentekostnadene er variable og at forretningsfører til enhver tid vil regulere rentekostnadene i henhold til Husbankens gjeldende rentesatser.

Vedtak **Tatt til etterretning**

K Forslag fra Majors/Berge om installasjon av kodelås i stedet for nøkkel

Andelseier foreslo installasjon av kodelås. Utbygger informerte at dette allerede var bestilt og ville komme på plass på to av portene.

Vedtak **Tatt til etterretning**

L Forslag fra Majors/Berge om opprydning av gjenstander og avfall på balkonger

Det ble foreslått at det kommende styret utarbeider retningslinjer for å håndheve oppbevaring av skrot på balkongene.

Vedtak **Tatt til etterretning**

N Forslag fra Majors/Berge om å beholde flytende rente på fellesgjelden

Det ble orientert om at borettslaget ville måtte ha flytende rente på fellesgjeld dersom de skulle kunne ha IN-ordning.

Vedtak **Tatt til etterretning**

O Forslag fra Nybakke/Tiltnes/Stopar/Sulejman om at borettslagets styre utvides til 6 medlemmer

Vedtak **Forslagsstiller trakk forslaget**

P Forslag fra Nybakke/Tiltnes/Stopar/Sulejman om valg av ny styreleder for borettslaget

Vedtak **Forslagsstiller trakk forslaget**

R Forslag fra Nybakke/Tiltnes/Stopar/Sulejman om at det skal være tilstede beboerrepresentant og tredjeparts kontrollør på ferdigbefaringer av fellesarealene

Det ble foreslått at det overlates til styret å fullføre oppgaven om å kontrollere ferdigbefaringene og engasjere kontrollør.

Vedtak **Godkjent**

Protokollen ble opplest og vedtatt, og generalforsamlingen hevet kl 19:35

André Sparre Brustad	**Finn Trygve Nybakke**	**Kaja Tiltnes**
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne