

Borettslaget 4 Blocks

GENERALFORSAMLING 2013

Innkalling – Årsberetning - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 14. mai kl 17:00

**Sted: Bydelshuset på Grønland 28, 2.etg.
På "Anton B. Nielsen" over Kafé Asylet**

REGISTRERINGSBLANKETT FOR GENERALFORSAMLINGEN

Fyll ut og lever denne blanketten ved inngangen til møtelokalet

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én fullmakt, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen.

Rådgiveren kan bare uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

----- **FULLMAKT** -----

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks den 14. mai 2013.

Eierens underskrift og dato:



Kjære andelseier!

Du holder nå innkallingen til generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks i hånden. Den inneholder blant annet styrets årsberetning og borettslagets årsregnskap for 2012.

Vårt ønske er at du leser nøye igjennom innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på borettslagets generalforsamling

**Tirsdag 14. mai 2013, kl. 17:00 i
Bydelshuset på Grønland 28, 2.etg.**

**Konferanserommet heter "Anton B. Nielsen"
og ligger i 2.etg. over Kafé Asylet.**

Inngang trapp opp til venstre fra bakgården.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i frem til neste generalforsamling.

VELKOMMEN!

BORETTSLAGET 4 BLOCKS

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2013

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes
tirsdag 14. mai 2013 kl. 17:00 på Kafé Asylet, 2.etg. adresse Grønland 28.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2012

3. ÅRSREGNSKAP 2012 OG BUDSJETT 2013

- A Årsregnskapet for 2012
- B Disponering av årets resultat
- C Revisjonsberetning
- D Budsjett for 2013

4. GODTGJØRELSER

- A Styret kr 98 000,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A Valg av styreleder for 2 år
- B Valg av to styremedlemmer for 2 år
- C Valg av to varamedlemmer for 1 år

6. GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 3. mai 2013
I styret for Borettslaget 4 Blocks

Finn Trygve Nybakke *Kaja Tiltnes*

Andreas Faye - Lund *Ole Håvard Voicu - Lundvold* *Ramadan Sulejman*

BORETTSLAGET 4 BLOCKS**ÅRSBERETNING FOR 2012****1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder:	Finn Trygve Nybakke (på valg i 2014)
Styremedlem:	Kaja Arnesen Tiltnes (på valg i 2014), perm. siden 26.9.2012
Styremedlem:	Andreas Faye - Lund (på valg i 2013)
Styremedlem:	Ramadan Sulejman (på valg i 2014)
Styremedlem:	Ole Håvard Voicu-Lundvold (på valg i 2014)

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

1.varamedlem	Marit Sand (på valg i 2013), fast medlem siden 26.9.2012
2.varamedlem	Olav Endresen Haukeli (på valg i 2013)

ENDRINGER I STYRET:

Finn Nybakke har solgt og flyttet og trekker seg fra styret etter generalforsamlingen. Kaja Arnesen Tiltnes har trukket seg fra styret etter at permisjonen utløp. Andreas Faye-Lund tar ikke gjenvalg. Marit Sand og Olav Endresen Haukeli stiller til gjenvalg. Ole Håvard Voicu-Lundvold er ikke på valg i år.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2012.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det finnes p.t. ingen ansatte. 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 forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

STYRET

Styret kan treffes på felles e-post for borettslaget: styret.4blocks@gmail.com eller via borettslagets hjemmeside www.4blocks.no

VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har i løpet av året skiftet leverandør av vaktmestertjenester til Gamle Oslo Servicesentral AS – forkortes ofte til GOS - som holder til i Heimdalsgata 36 som ligger bare et par kvartaler fra vår egen adresse. GOS nåes på telefon 23 30 11 50. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold. Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige.

GOS utfører et mye mer omfattende vedlikehold og renhold enn vår tidligere vaktmestertjeneste. Foruten egne, erfarne vaktmestre, har de også gode kontakter med håndverkere som driver i vårt lokalområde når det er nødvendig. Dette vil naturligvis også synes i våre regnskaper heretter. Men styret mener det er nødvendig å utføre nødvendig vedlikehold etter hvert som behovet oppstår. Det blir vanligvis dyrt å vente.

GOS har som nevnt mange gode kontakter til håndverkere som operer i vårt område. Det kan derfor være fornuftig å kontakte GOS dersom den enkelte har behov for slike tjenester i sin leilighet. Det betyr ikke at borettslaget vil betale for slike tjenester, men det vil ofte bety en lavere kostnad for den enkelte.

Vi har også skiftet renholder i løpet av dette året. Funda Renhold Abdi ENK eies og drives av en av beboerne i borettslaget.

Ros og ris angående vaktmestertjenester og renhold rettes til styret.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Get som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd og digital-tv. Avtalen er endret i løpet av året i det fasttelefon er tatt. 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. Anlegget drives av QPark som tilbyr fast parkering og som den enkelte selv må kontakt direkte.

NØKLER / SKILT

Systemnøkler til inngangsdør må bestilles hos Gamle Oslo Servicesentral - GOS – som vanligvis har noen nøkler tilgjengelig. GOS har imidlertid åpent bare i vanlig kontortid. Det vil også være mulig å hente rekvisisjon hos styreleder.

BRUKSOVERLATING (TIDLIGERE KALT FREMLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning 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 ved fravikelse.

Styret innser at vi må stramme inn praksis på dette området. Det viser seg å være kostbart for borettslaget på flere måter. Stor utskifting av beboere medfører ekstra slitasje på fellesarealer og heiser. Det generer også ekstrakostnader i form en ekstra søppel, ofte store gjenstander som det koster å fjerne. Det er dessuten ikke til å legge skjul på at vi har opplevd mye bråk og andre lite hyggelige utslag av leietakere som ikke er opptatt av forholdene i borettslaget. Kommende styrer bør derfor vurdere forskjellige tiltak for å begrense utleie mest mulig innenfor gjeldende lover og regler. Det bør også vurderes å innføre gebyr.

Styreleder kan også fortelle at han har vært i kontakt med andelseiere som har fått problemer pga. utleie. Husleien er ikke betalt og leilighetene har blitt utsatt for, mildt sagt, unormal stor slitasje. Det er således viktig for alle parter at de som av gode grunner leier ut leiligheten sin, er nøye med hvem de velger.

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 oppfølging 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, jevnlig 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 2011.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er nå forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 818 38 739. Telefon 03100.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Gjensidige Forsikring og opplys om skaden. Deretter må styret varsles slik at det kan skrives en formell skademelding. Dersom det ikke er akutt kan dere også kontakte GOS på telefon 23 30 11 50 i kontortiden. Styret vurderer i hvert enkelt tilfelle om den enkelte skal belastes for egenandelen (p.t. kr. 6 000,-) dersom andelseier har opptrådt uaktsomt. e

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).

Andelslaget har inngått avtale med **Anticimex AS om bekjempelse av skadedyr**. Alle plikter å melde fra umiddelbart hvis de oppdager skadedyr i leiligheten. Dette skal gjøres til Anticimex sin servicetelefon 815 48 250 samtidig som styret varsles. Avtalen omfatter både beskyttelse mot skadedyr, og sanering av angrep. Det påløper ingen egenandel for den enkelte andelseier i vanlige tilfeller. Denne avtalen med Anticimex gjør det ikke lenger nødvendig å tegne egen forsikring som dekker skadedyr slik vi tidligere har anbefalt. Det er imidlertid fortsatt nødvendig for den enkelte andelseier å tegne vanlig innboforsikring.

5. OVERDRAGELSER

Det ble i 2012 registrert 17 overdragelser av andeler.

6. STYRETS ARBEID

Styret har i driftsåret avholdt 10 styremøter, mens det ble avholdt 8 i forrige periode. Vi har i år innkalt samtlige representanter inklusive varerepresentantene. Frammøte har stort sett vært fulltallig. Kaja Tiltnes har imidlertid hatt permisjon i perioden 26.9.2012 til 3.4.2013 da hun har vært i utlandet. Hun har helt nylig meddelt oss at hun ikke returnerer til Norge før etter generalforsamlingen den 14.5.2013, og at hun trekker seg fra styret på grunn av endret situasjon på jobb. Marit Sand har derfor møtt som fast styremedlem fra den 26.9.2012.

Styrets arbeid har også dette året vært preget av konflikten med vår utbygger som på ingen måte har vist vilje til å levere et godt produkt. Tvert i mot ble vi saksøkt sammen med BN Megler for beløpet som ble holdt igjen av oppgjøret fra kjøperne.

Det var avsatt 3 dager til rettssaken som startet den 5. juni 2012. Etter 2 dager i retten, hvorav den siste foregikk som en åstedsbefaring i borettslaget, ble vi sterkt anbefalt av dommeren å inngå en forliksavtale med utbygger. Hun begrunnet dette med at en dom i vår favør sannsynligvis ville bli anket av utbygger, og fordi ventetiden i domstolen er på nesten 2 år, ville vi måtte vente lenge med å komme oss videre. Foruten ventetiden ville vi også løpe en betydelig risiko for å komme i ansvar. Styret fant det derfor best å inngå et forlik med utbygger. Et forlik innebærer alltid at man må gi etter, og det er derfor ikke til å komme fra at vi etter forliket har tapt i forhold til om

utbygger hadde levert etter forutsetningene. I skrivende stund er vi i ferd med å avslutte forliket med utbygger, men fordi det ennå ikke er innlevert søknad om ferdigattest, holder vi fortsatt tilbake kr. 100.000,-. Arkitektfirmaet som utarbeider søknaden, har imidlertid forsikret oss om at den vil bli sendt inn så snart de har kunnet dokumentere ventilasjonsanlegget som Kebab-restauranten bygget på like etter oppstart. Dette anlegget ble det ikke søkt om tillatelse til å sette opp slik vi forutsatte da vi ble forespurt om tillatelse. Forliksavtalen forutsatte at de påviste manglene på fellesdelen i bygg og utearealer, skulle utbedres innen 1.12.2012. Mange av punktene på listen er blitt utbedret av utbygger, men mange gjenstår fortsatt. Verdien på de gjenstående arbeidene skulle deretter Borettslaget få utbetalt. Våre 2 takstmenn og utbyggers takstmann, ble imidlertid ikke helt enige om alle postene, og vi måtte derfor gjennom en ny forhandling. Etter dette har vi nylig fått utbetalt kr. 320.500,- for det som gjenstår. Dertil kommer kr. 300.000,- som gjelder manglende drenering av utearealene. Dette vil skje etter den 1.6.2013 dersom vår takstmann, og han alene, mener at dreneringen fortsatt ikke fungerer. Vi regner det derfor som sikkert at dette beløpet blir utbetalt oss, da vår takstmann aldri har vært i tvil om at forholdene i bakgården ikke er tilfredsstillende. Etter dette holder vi tilbake hos BN Megler kr. 100.000,- inntil søknad om ferdigattest virkelig er levert. Styret har i det siste flere ganger vært i kontakt med Kritt Arkitekter, som har framdrift i dette arbeidet.

At borettslaget har gjennomført dette forliket betyr ikke at den enkelte andelseier har mistet sin alminnelige reklamasjonsrett overfor utbygger. Heller ikke borettslaget har gjort det hvis det dukker opp nye og tidligere ukjente forhold. Styret anbefaler derfor den enkelte å reklamere direkte til utbygger, Inka Eiendom as. Vi har for eksempel sett noen eksempler på at badene ikke har holdt helt tett. Det kan derfor være en god investering å få en fagmann til å måle fuktigheten i vegger og gulv på badet. Uansett om en lekkasje kan reklameres for eller ikke, er det den enkeltes andelseiers ansvar å sørge for at den stoppes. Og at borettslagets styre blir varslet. Vi har dessverre sett noen eksempler på at beboere har fortsatt å benytte et bad som åpenbart ikke har holdt tett. Dette vil kunne medføre at forsikringsselskapet søker regress hos aktuelle andelseiere.

Sjøl om forholdet til utbygger har tatt mye av styrets tid i året som er gått, har vi også utført en god del annet arbeid.

Styret har gjennomført en endring i avtalen med Get da vi har sagt opp delen som innebar mulighet for fasttelefon. Svært få benyttet seg av dette tilbudet, og det reduserte utgiftene til Get med ca. kr. 100,- pr. måned og leilighet.

Styret har også foretatt en mindre justering husordensreglene.

Styret har inngått ny avtale med Gamle Oslo Servicesentral as om vaktmestertjenester i borettslaget. Vi er meget glad for denne avtalen da GOS er plassert i vårt nærområde, og de er meget velrennomert. Foruten at de befinner seg i området, og har flere av våre naboeiendommer som kunder, har de også mange gode kontakter blant håndverkere. Det har viste seg allerede at det kan være penger å spare på å henvende seg til GOS om man trenger slike tjenester. Vi presiserer at dette naturligvis skjer for den enkeltes egen regning når arbeidet ikke skal betales av fellesskapet.

Overgangen til GOS betyr at vi har økt servicenivået på renhold- og vedlikeholdsbudsjettet. Dette mener vi er helt nødvendig for å ta best mulig vare på vår eiendom.

I denne sammenheng vil styret også påpeke at beboerne ikke respekterer søppelordningen slik den er ment å fungere. Vi har derfor ikke annet valg enn å kjøre

bort søppel og skrot som kommunens renovasjon ikke tar med seg. Dette vil nødvendigvis synes på våre felleskostnader.

Styret er også veldig glad for avtalen vi har inngått med Anticimex for beskyttelse mot, og sanering av skadedyrangrep. Avtalen kalles en fullservice avtale og innebærer at de overvåker eiendommen for skadedyr – det finnes flere feller som er satt opp – og de sanerer angrep. Vi har hatt et stort angrep av veggedyr dette året, og det greide Anticimex å drive helt tilbake. Anticimex nåes på service-telefon 815 48 250, og de har døgnvakt. Alle plikter å melde fra hvis de har mistanke om skadedyr. Anticimex bestemmer om det er et farlig skadedyr og hvilke tiltak som må igangsettes. Det gjelder normalt ingen egenandel for den enkelte andelseier. Styret har tidligere anbefalt den enkelte å sørge for at innboforsikringer også dekker skadedyrbekjempelse; dette er altså ikke lenger nødvendig. Vær imidlertid oppmerksom på at avtalen med Anticimex ikke dekker utgifter til midlertidig bosted mens leiligheten behandles.

Styret har nylig foretatt en kartlegging av hvilke andelseiere som har overlatt bruken til andre (framleie) uten godkjenning slik Borettslagsloven og vedtektene sier. Dette utgjør ca. 30 andelseiere som snarlig vil motta et brev om dette.

Styret har også skiftet renholder i gang og trapper. Det nye firmaet heter Funda Renhold og eies og drives av en av andelseierne. Funda Renhold gjennomførte også en rundvask av gangene før jul.

Styret har også startet arbeidet med å merke alle boder med andelsnummer. Samtidig avmerkes det på en tegning hvilken bod som tilhører den enkelte. Etter dette blir det ikke mulig å okkupere en annens bod. Arbeidet er ikke ferdig, men det vil bli slutført før ferien. Utbygger har levert 3 boder for lite, og problemene har sammenheng med dette. Vi tror imidlertid at det er enkelte som benytter seg av flere boder, og vi oppfordrer disse til å ta kontakt slik at disse kan overføres kontrollert. De blir lett okkupert på nytt dersom de bare tømmes og settes åpne.

Styret har i tråd med tidligere vedtak søkt Husbanken om en samordning av våre 3 lån slik at nedbetaling starter og slutter samtidig med lånet som sist ble utbetalt. Dette er innvilget. Første avdrag for samtlige lån er etter dette 1.11.2015. På husleiegiroen vil første avdrag komme allerede i oktober 2015 på grunn av at det er 3 måneders terminer i Husbanken.

Styret har også fulgt med i utviklingen av rentenivået generelt og i Husbanken spesielt. Det har åpenbart ikke vært noen grunn til å vurdere fastrente i perioden, men det vil være nødvendig å følge nøye med på dette i framtida.

Styret har også gjennomført forhandlinger med OBOS om overtakelse av forretningsførselen. Det er naturlig nok en lang oppsigelsesfrist for en slik avtale, og vi har derfor hatt god tid til å se på hva OBOS kan tilby og vilkårene ved en slik avtale. Styret har ikke vurdert andre alternativer enn å benytte OBOS, og avtalen vil bli undertegnet med det første.

7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

Borettslagets styre og leder har nå i 3 år brukt veldig mye tid på reklamasjoner i forhold til utbygger. Forliket med utbygger er nå på det nærmeste helt avsluttet og fokus i framtiden bør dermed være knyttet til ordinær drift.

Styret satte seg i fjor en ambisjon om å få bedre kontroll med utleide leiligheter. Dette arbeidet har vist seg vanskeligere og mer tidkrevende enn antatt, men vi bør bruke mer krefter på dette i framtiden. Vårt håp er at vår nye forretningsfører skal bidra i vesentlig grad til å få kontroll med utleide leiligheter. Som allerede nevnt medfører stor gjennomtrekk av beboere helt klart ekstra kostnader og slitasje for borettslaget. Vi bør derfor også vurdere å innføre et gebyr ved start og skifte av et lovlig utleieforhold slik vi vet enkelte andre borettslag praktiserer. Styret minner i denne anledning alle andelseierne om at de plikter å gi oss kontaktinformasjon til de som faktisk bebor leiligheten slik at vi kan komme inn i leilighetene i nødvendige tilfeller som f.eks. brann og lekkasjer.

Brannalarmanlegget i blokkene har kanskje aldri fungert slik det skal. Det ble gjort et nytt forsøk i forbindelse med forliket på å få anlegget til å fungere. Dette lyktes ikke og det skulle vise seg at denne typen anlegg ikke lenger installeres i Norge, og at det ikke finnes ekspertise eller reservedeler i Norge. Styret ønsker derfor å bytte ut hele dette anlegget. Ved å benytte eksisterende kabling har vi fått opplyst at det vil koste i om lag kr. 200.000,- til kr. 250.000,-. Styret har det som sin plikt å sørge for at det eksisterer en forskriftsmessig og fungerende brannvarsling, og vi har startet arbeidet med å innhente tilbud på arbeidet fra flere anerkjente leverandører. Kostnader utover kr. 50.000,- slik det er inntatt i forliket, kan vi søke erstattet av utbygger. Forliket avskjærer oss altså ikke for å kreve erstatning for utbedringer som overskrider beløpet som inngår i forliket.

Vår eiendom er plassert svært sentralt på Grønland med stor pågang av uønskede elementer. Til overmål er vårt kjellerrom offentlig tilgjengelige garasjer. Dette gjør oss veldig sårbare. Stor utskiftning av leietakere har også ført til at systemnøkler har kommet på avveie. Det finnes i dag elektroniske låssystemer hvor man kan deaktivere nøkler som er mistet. Styret har derfor startet arbeidet med å innhente tilbud på et slikt system, men vi kan i skrivende stund ikke anslå hva det vil koste. Antallet låssylindere som må skiftes ut er bare ca. 20. Antallet nøkler som må kjøpes inn i felles regi representerer imidlertid en større kostnad, men beløpet pr. andel er burde ikke være uoverkommelig innenfor eksisterende budsjett for felleskostnader.

Styret har også vurdert å montere kameraovervåkning i særlig utsatt områder, noe som også kan virke preventivt på at fremmede bruker våre søppelkasser. Vi utsatte dette tiltaket inntil videre.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2012 var totalt på kr. 9.282.710,-

Utgiftene i 2012 var totalt på kr. 3.998.721,-

Resultatet av driften for 2012, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, ga et overskudd på kr. 915.580,-

Overskuddet for 2012 på kr. 915.580,- foreslås overført balansen for å styrke borettslagets økonomi.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2013

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2013. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 1.053.682,-

Borettslaget har nå vært gjennom 3 hele driftsår, og det er dermed enklere å budsjettere. Det er likevel usikkerhet knyttet til behovet for vedlikehold.

På kostnadssiden er budsjettet i hovedsak en framskrivning av de kostnadene som vi vet påløper. De innebærer med andre ord ingen økt aktivitet eller investeringer i form av nyanskaffelser. Men utviklingen i fjor viser at vi må regne med økt vedlikehold. Styret har det som sin første prioritet å sørge for at brannalarmen blir reparert eller skiftet ut så snart som mulig. Dette kan medføre en kostnad på inntil kr. 250.000,-. Det har etter hvert kommet mange systemnøkler på avveie, og styret vil derfor vurdere å skifte dette ut med et elektronisk system hvor mistede nøkler kan deaktiveres. På grunn av en sterk økning i forsikringspremien i IF, har vi skiftet til Gjensidige Forsikring. Premien her er betydelig lavere, men selskapet har en oppgjørspraksis som påfører styret mer arbeid i forbindelse med skader. Sentralvarmen har fungert bedre i år – vi kjenner i hvert fall ikke til skader som skyldes frosne radiatorer – men oppfordringen om å følge med i kuldeperioder gjelder fortsatt. Vi har imidlertid hatt vannskader fra avløpsrør og fra bad.

Selv om årets resultat er positivt foreslår vi at felleskostnadene holdes uendret da vi bør ta grep på en del vedlikehold. God økonomi gjør oss i stand til å ta tak i dette. Og den nye vaktmesteravtalen gjør at vi også har tilgang på fagfolk til å utføre jobben. Styret minner likevel på at det er alle sitt ansvar å ta vare på våre felles verdier.

HUSBANKRENTA spesifiseres på husleiegiro, og i budsjettet balanserer denne med de faktiske rentene på våre felles lån. Dette betyr at endringer i husbankrenta vil reguleres løpende i takt med de faktiske forhold. Man kan enkelt følge denne utviklingen på Husbankens egne sider <http://www.husbanken.no/rente/>

BRENSEL OG STRØM

Dette er i hovedsak fjernvarme fra Hafslund som benyttes både til oppvarming og varmt vann. Kostnadene i 2011 er blitt vesentlig lavere fordi strømprisene har vært lave i en mild vinter (jernvarme følger strømprisene i Norge). Budsjettet i fjor gjenspeilet også en feil tidsavgrensning i det første driftsåret.

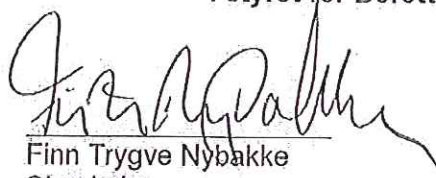
KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ikke varslet 6 % økning i satsene fra kommunen. Avfallet skal sorteres; grønne og blå plastposer kan hentes gratis i alle


FORSIKRING

Forsikringspremiene er som avtalt med Gjensidige tillagt forventet 6% generell økning.

Oslo, den 17.04. 2013
I styret for Borettslaget 4 Blocks



Finn Trygve Nybakke
Styreleder



Ramadan Sulejman
Styremedlem



Marit Sand
Styremedlem



Andreas Faye - Lund
Styremedlem



Ole Håvard Voicu-Lundvold
Styremedlem

Årsregnskap 2012 - Resultat

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Inntekter					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	3 060 300	2 061 588	2 360 687	3 759 436
Felleskostnader, spesifiserte	2	1 260 768	1 510 641	1 260 768	1 181 976
Felleskostnader særfordelte lån		4 739 316	5 445 488	5 524 290	4 044 723
Sum felleskostnader		9 060 384	9 017 717	9 145 745	8 986 135
Diverse inntekter	3	222 326	48 948	0	520 500
Sum andre inntekter		222 326	48 948	0	520 500
Sum inntekter		9 282 710	9 066 665	9 145 745	9 506 635
Driftskostnader					
Forretningsførrel og revisjon	4	142 579	147 757	142 000	150 000
Lønn og honorarer	5	121 432	45 640	112 000	111 818
Vedlikehold	6	457 206	269 388	400 000	950 000
Vaktmestertjenester		251 863	229 861	255 000	500 000
Andre tjenester	7	659 006	303 670	235 000	475 000
Kabel-tv		215 434	376 909	411 600	238 000
Kabel-tv, bredbånd, IP-telefoni mm.		122 010	0	0	94 412
Forsikring	8	292 976	334 235	440 000	174 000
Kommunale avgifter		682 459	548 128	430 000	700 000
Brensler og strøm	9	846 594	646 427	896 168	885 000
Drift tekniske installasjoner	10	65 277	76 570	60 000	70 000
Andre driftsutgifter	11	141 885	95 881	68 000	75 000
Sum driftskostnader		3 998 721	3 074 466	3 449 768	4 423 230
Driftsresultat		5 283 989	5 992 199	5 695 977	5 083 405
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	12	16 855	41 699	20 000	15 000
Rentekostnad	13	4 385 264	5 421 957	5 524 290	4 044 723
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 368 409	-5 380 258	-5 504 290	-4 029 723
Årsresultat	14	915 580	611 941	191 687	1 053 682
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	14	915 580	611 941	191 687	1 053 682

Årsregnskap 2012 - Balanse

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16	246 515 000	246 515 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		246 515 000	246 515 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		248 698	34 882
Andre leierestanser		5 938	2 847
Til gode av forretningsfører		96	-932
Forskuddsbetalte kostnader	17	140 721	92 084
Andre fordringer	18	269 614	37 017
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 040 855	1 124 837
Sum omløpsmidler		1 705 922	1 290 736
SUM EIENDELER		248 220 922	247 805 736

Årsregnskap 2012 - Balanse

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital 1.1		-338 624	-950 565
Årets resultat	14	915 580	611 941
Sum egenkapital		1 066 956	151 376
GJELD			
Husbanken	15	104 202 000	104 202 000
Pant-og gjeldsbrev lån	15	92 616 000	92 616 000
Borettsinnskudd		49 205 000	49 205 000
Sum langsiktig gjeld		246 023 000	246 023 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 885	102 927
Andre forskuddsbetalte leier		291	87
Gjeld til forvaltningsklient		-186	0
Leverandørgjeld		40 007	60 898
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 068	0
Påløpne renter		1 074 415	1 467 446
Annen kortsiktig gjeld		5 486	2
Sum kortsiktig gjeld		1 130 966	1 631 360
Sum gjeld		247 153 966	247 654 360
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 220 922	247 805 736

Oslo 31.12.12

Styret i Borettslaget 4 Blocks

Sted: _____, dato: _____

Finn Trygve Nybakke
Styreleder

Ramadan Sulejman
Styremedlem

Andreas Faye-Lund
Styremedlem

Ole Håvard Voicu-Lundvold
Styremedlem

Kaja Arnesen Tiltnes
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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
3600 Inntekter felleskostnader	3 060 300	2 061 588	2 360 687	3 759 436
Sum	3 060 300	2 061 588	2 360 687	3 759 436

Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
3612 Inntekt kabel-tv	411 600	402 977	411 600	332 808
3617 Fjernvarmetillegg	849 168	1 107 664	849 168	849 168
Sum	1 260 768	1 510 641	1 260 768	1 181 976

Note 3 - Diverse inntekter

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
3690 Andre inntekter	222 326	48 948	0	520 500
Sum	222 326	48 948	0	520 500

Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Revisjonshonorar	11 965	22 248	11 000	12 500
Forretningsførerhonorar	126 204	121 464	127 000	133 000
Annen regnskapsførsel	4 410	4 045	4 000	4 500
Sum	142 579	147 757	142 000	150 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
Styrehonorar	98 000	40 000	98 000	98 000
Lønn og feriepenger	8 426	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	15 006	5 640	14 000	13 818
Sum	121 432	45 640	112 000	111 818

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2011/2012. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
6605 Vedlikehold dører	13 654	1 306	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	39 564	45 767	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	6 895	1 657	0	0
6610 Vedlikehold heis	177 051	77 848	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	14 225	7 597	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	19 414	8 259	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	0	500 000
6616 Vedlikehold fellesareal	0	1 719	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	64 358	75 735	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	36 000	37 000	0	0
6634 Vedlikehold alarmanlegg	0	0	0	250 000
6636 Vedlikehold låssystem	21 121	0	0	200 000
6641 Kontroll skadedyr	64 925	12 500	0	0
6699 Overført til/fra vedlikeholdsavsetning	0	0	400 000	0
Sum	457 206	269 388	400 000	950 000

Note 7 - Andre tjenester

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
6715 Fakturerte tjenester	5 753	0	20 000	10 000
6720 Juridisk rådgivning	298 491	58 338	0	100 000
6730 Teknisk rådgivning	98 720	44 944	0	75 000
6761 Renholdstjenester	208 339	187 353	215 000	250 000
6763 Ekstra renovasjon	47 704	13 035	0	40 000
Sum	659 006	303 670	235 000	475 000

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
7500 Forsikring bygninger	292 976	334 235	440 000	174 000
Sum	292 976	334 235	440 000	174 000

Note 9 - Brensel og strøm

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
6200 Elektrisk energi/strøm	28 629	43 862	47 000	35 832
6260 Fjernvarme	817 965	602 565	849 168	849 168
Sum	846 594	646 427	896 168	885 000

Note 10 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
7789 Drift heis	65 277	51 375	60 000	70 000
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	25 195	0	0
Sum	65 277	76 570	60 000	70 000

Note 11 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 000	0	0
6500 Verktøy og redskaper	0	928	0	0
6802 Papir og kopiering	1 313	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	23 360	21 600	0	0
6825 Kopiering	3 021	2 000	0	0
6900 Telekommunikasjon	65 591	6 474	0	0
6910 Kostnader Internett	0	1 585	0	0
6940 Porto	10 226	9 793	0	0
7320 Nettside	1 585	0	0	0
7720 Møtekostnader	2 250	3 900	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 342	2 899	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 940	440	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	273	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	5 603	2 500	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	4 347	68 000	75 000
7791 Nøkler, låser og skilt	21 634	35 988	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	712	2 229	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	310	-75	0	0
Sum	141 885	95 881	68 000	75 000

Note 12 - Renteinntekter

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
8050 Renterinntekt driftskonto	3 275	6 642	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	13 581	35 057	20 000	15 000
Sum	16 855	41 699	20 000	15 000

Note 13 - Rentekostnader

	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
8150 Lånenr 11501674 3 Husbanken	1 486 884	1 657 528	1 216 222	1 234 524
8151 Lånenr 11501672 7 Husbanken	981 840	1 217 290	1 657 536	907 388
8154 Lånenr 11501775 8 Husbanken	1 916 489	2 542 497	2 650 532	1 902 811
8159 Andre rentekostnader	51	4 641	0	0
Sum	-4 385 264	-5 421 957	-5 524 290	-4 044 723

Note 14 - Disponible midler

	2012	2011
A. Disponible midler pr 01.01	-340 624	-952 565
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	915 580	611 941
B. Årets endring i disponible midler	915 580	611 941
C. Disponible midler 31.12	574 956	-340 624

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	11501775 8	11501672	11501674
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009	2009
Rentesats:	1.985 %	1.99 %	1.985 %
Beregnet innfridd:	01.08.2035	01.08.2035	01.08.2035
Opprinnelig lånebeløp:	92 616 000	44 100 000	60 102 000
Lånesaldo 01.01:	92 616 000	44 100 000	60 102 000
Avdrag i perioden:	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	92 616 000	44 100 000	60 102 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501672	15	2 940 000	44 100 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501674	1	2 559 915	2 559 915
	1	2 439 919	2 439 919
	1	2 359 921	2 359 921
	1	2 319 923	2 319 923
	1	2 279 924	2 279 924
	1	2 239 925	2 239 925
	2	2 199 927	4 399 854
	1	2 151 928	2 151 928
	1	2 079 931	2 079 931
	1	1 999 933	1 999 933
	1	1 983 934	1 983 934
	1	1 959 935	1 959 935
	1	1 919 936	1 919 936
	1	1 879 937	1 879 937
	1	1 839 939	1 839 939
	1	1 799 940	1 799 940
	2	1 671 944	3 343 888
	2	1 591 947	3 183 894
	2	1 527 949	3 055 898
	2	1 495 950	2 991 900
	2	1 463 951	2 927 902
	2	1 431 952	2 863 904
	2	1 399 953	2 799 906
	2	1 359 955	2 719 910
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501775 8	1	2 640 000	2 640 000
	2	2 600 000	5 200 000
	1	2 520 000	2 520 000
	1	2 440 000	2 440 000
	1	2 392 000	2 392 000
	1	2 360 000	2 360 000
	1	2 280 000	2 280 000
	1	2 208 000	2 208 000

Pantegjeld

	1	2 168 000	2 168 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 112 000	2 112 000
	1	2 080 000	2 080 000
	1	2 040 000	2 040 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 880 000	1 880 000
	2	1 848 000	3 696 000
	1	1 840 000	1 840 000
	1	1 832 000	1 832 000
	2	1 808 000	3 616 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 792 000	1 792 000
	2	1 768 000	3 536 000
	2	1 752 000	3 504 000
	1	1 744 000	1 744 000
	2	1 720 000	3 440 000
	2	1 704 000	3 408 000
	1	1 664 000	1 664 000
	1	1 624 000	1 624 000
	2	1 616 000	3 232 000
	1	1 592 000	1 592 000
	1	1 584 000	1 584 000
	1	1 552 000	1 552 000
	2	1 544 000	3 088 000
	1	1 512 000	1 512 000
	1	1 504 000	1 504 000
	1	1 480 000	1 480 000
	1	1 464 000	1 464 000
	1	1 440 000	1 440 000
	1	1 432 000	1 432 000
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 360 000	1 360 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 11501672 har første avdrag 01.11.2015 med kr 445 741	15	2 940 000	9 905
Lån 11501674 har første avdrag 01.11.2015 med kr 607 481	1	2 559 915	8 625
	1	2 439 919	8 220
	1	2 359 921	7 951
	1	2 319 923	7 816
	1	2 279 924	7 681
	1	2 239 925	7 547
	2	2 199 927	7 412
	1	2 151 928	7 250
	1	2 079 931	7 008
	1	1 999 933	6 738
	1	1 983 934	6 684
	1	1 959 935	6 603
	1	1 919 936	6 469
	1	1 879 937	6 334

Pantegjeld

	1	1 839 939	6 199
	1	1 799 940	6 064
	2	1 671 944	5 633
	2	1 591 947	5 364
	2	1 527 949	5 148
	2	1 495 950	5 040
	2	1 463 951	4 932
	2	1 431 952	4 824
	2	1 399 953	4 717
	2	1 359 955	4 582
Lån 11501775 8 har første avdrag 01.11.2015 med kr 936 117	1	2 640 000	8 895
	2	2 600 000	8 760
	1	2 520 000	8 490
	1	2 440 000	8 221
	1	2 392 000	8 059
	1	2 360 000	7 951
	1	2 280 000	7 682
	1	2 208 000	7 439
	1	2 168 000	7 304
	1	2 160 000	7 277
	1	2 112 000	7 116
	1	2 080 000	7 008
	1	2 040 000	6 873
	1	2 000 000	6 738
	1	1 880 000	6 334
	2	1 848 000	6 226
	1	1 840 000	6 199
	1	1 832 000	6 172
	2	1 808 000	6 091
	1	1 800 000	6 065
	1	1 792 000	6 038
	2	1 768 000	5 957
	2	1 752 000	5 903
	1	1 744 000	5 876
	2	1 720 000	5 795
	2	1 704 000	5 741
	1	1 664 000	5 606
	1	1 624 000	5 472
	2	1 616 000	5 445
	1	1 592 000	5 364
	1	1 584 000	5 337
	1	1 552 000	5 229
	2	1 544 000	5 202
	1	1 512 000	5 094
	1	1 504 000	5 067
	1	1 480 000	4 986
	1	1 464 000	4 932
	1	1 440 000	4 852
	1	1 432 000	4 825
	1	1 400 000	4 717
	1	1 360 000	4 582

Kommentarer til pantegjeld

Borettslagets lån og borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen, bokført verdi av pansatt eiendom er kr. 246.515.000. Andel av pantelånet som forfaller etter 31.12.2017 er kr. 178 536 253,-

Note 16 - Bygninger

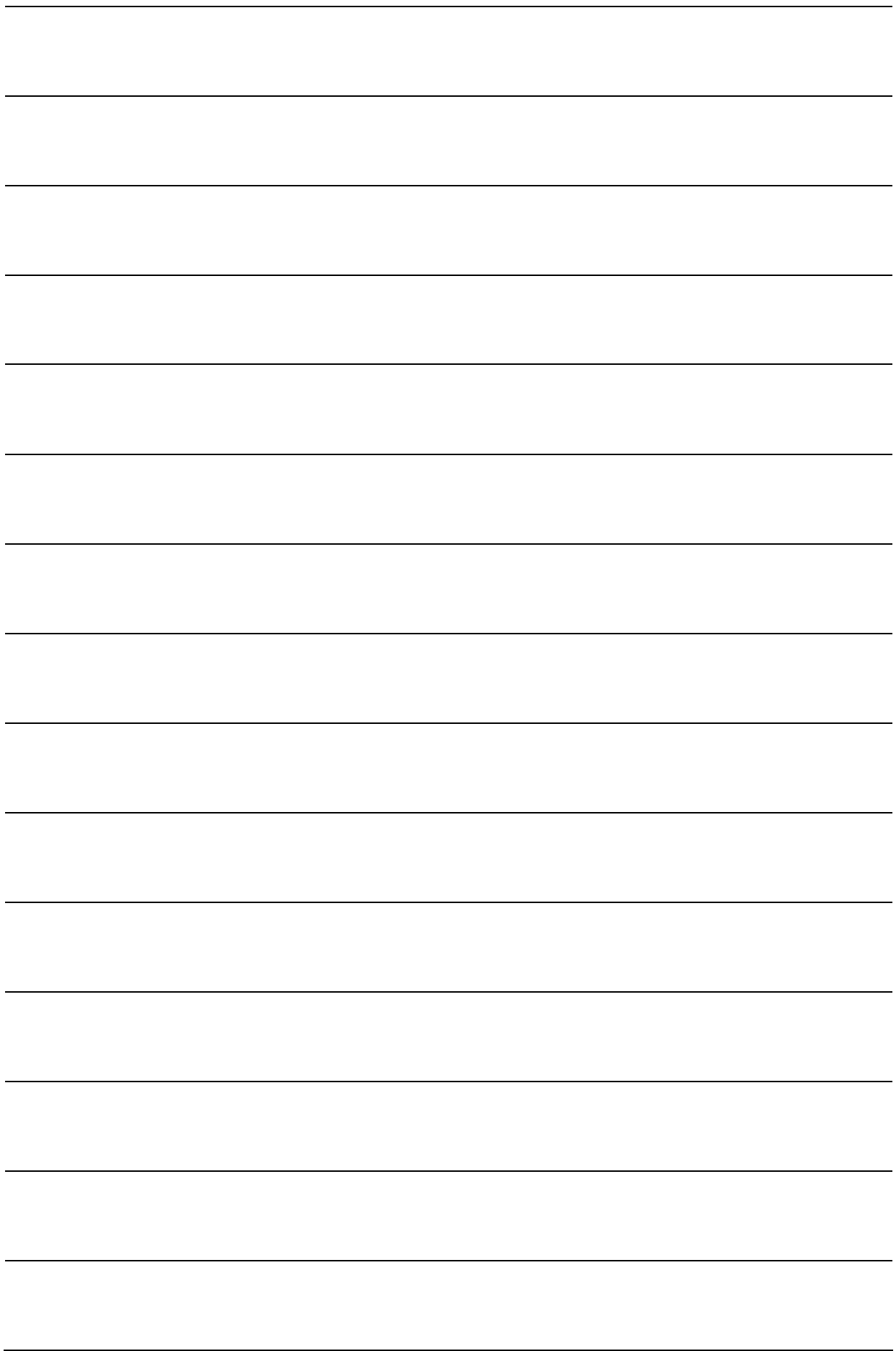
Bygget ble anskaffet i 2008, det ble da bygget om til leilighetskomplekser. Balanseført verdi er kr. 246 515 000,-

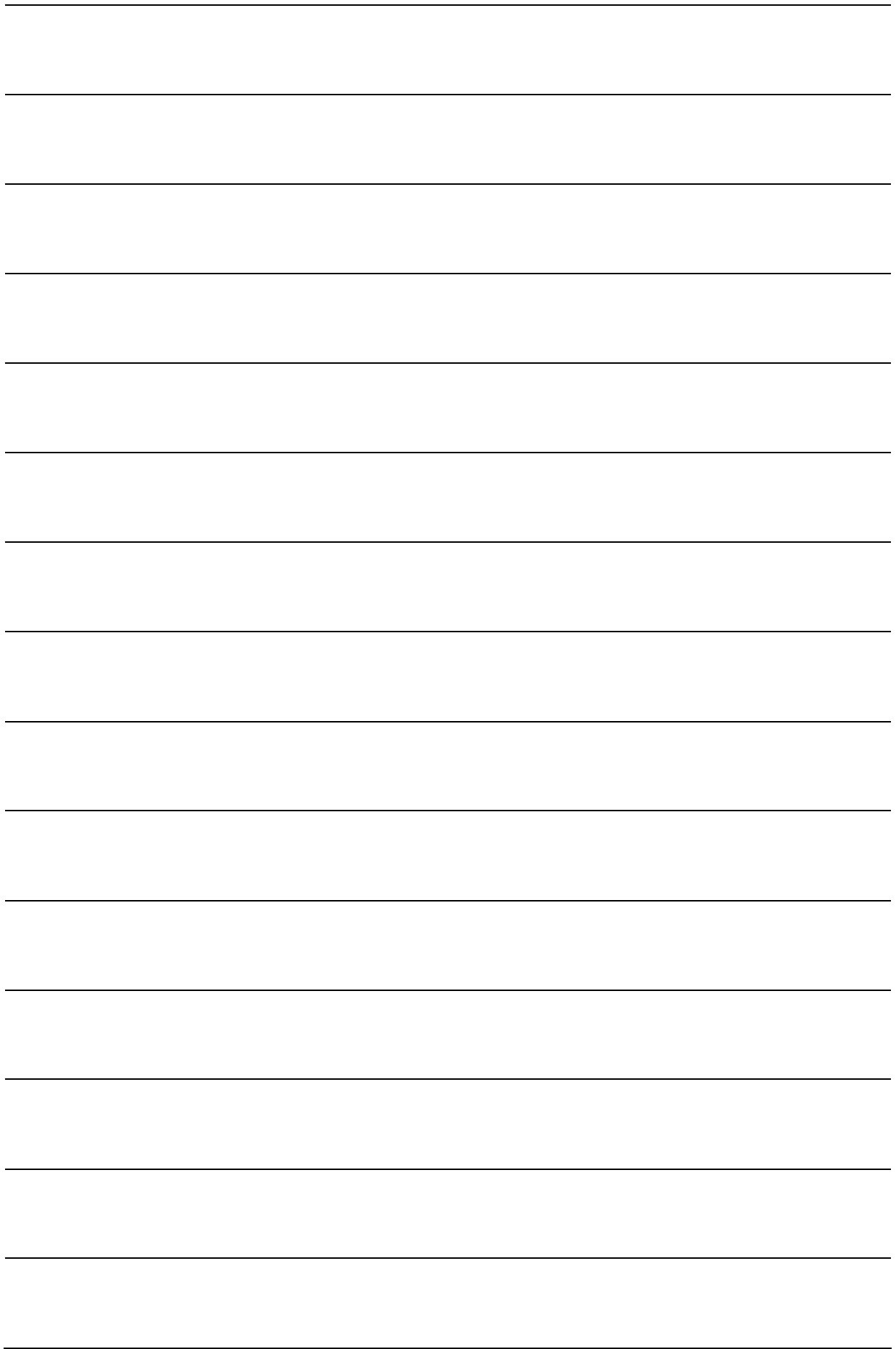
Note 17 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2012	Regnskap 2011
1742 Forskuddsbetalt forsikring	140 721	92 084
Sum	140 721	92 084

Note 18 - Andre fordringer

	Regnskap 2012	Regnskap 2011
1503 Fordringer beboere	256 293	25 650
1504 Forskutterte inkassogebyr	13 321	11 367
Sum	269 614	37 017







2



1

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- alternativ 1
- alternativ 2
- alternativ 3
- alternativ 4
- avstår fra å stemme

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- alternativ 1
- alternativ 2
- alternativ 3
- alternativ 4
- avstår fra å stemme



2



1

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- alternativ 1
- alternativ 2
- alternativ 3
- alternativ 4
- avstår fra å stemme

STEMMESEDDEL

Andelen stemmer for:

- alternativ 1
- alternativ 2
- alternativ 3
- alternativ 4
- avstår fra å stemme



