

## Til andelseierne i Borettslaget 4 Blocks

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et 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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks avholdes  
Torsdag 26. 06. 2014 kl. 17.00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Begrunnelse for økning av forrige periodes økning av godtgjørelse

## 4. INNKOMNE FORSLAG

Det var ingen innkomne forslag etter styrets annonsering på nett og fellesområder

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 13.06 2014  
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Ole Håvard Voicu-Lundvold  
Ramadan Sulejman

Olav Endresen Haukeli  
Andreas-Johann Ulvestad

Marit Eline Sand  
Khadija Zahoor

## **BORETTSLAGET 4 BLOCKS**

### **ÅRSBERETNING FOR PERIODEN MAI 2013 TIL MAI 2014**

#### **1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

##### **STYRET:**

Styreleder: Ole Håvard Voicu-Lundvold  
Styremedlem: Ramadan Sulejman (Nestleder)  
Styremedlem: Marit Eline Sand (Sekretær)  
Styremedlem: Olav Endresen Haukeli  
Styremedlem: Andreas-Johann Ulvestad  
Styremedlem: Khadija Zahoor (Trakk seg august 2013)

##### **VARAMEDLEMMER TIL STYRET:**

Styret har i perioden 2013/14 ikke hatt varamedlemmer, dette grunnet at varamedlemmene ble valgt som styremedlemmer på generalforsamling i mai 2013 for 1 år

##### **ENDRINGER I STYRET:**

Styreleder Ole Håvard Voicu-Lundvold trekker seg etter ett år på grunn av at han i neste periode antagelig kommer til å selge og flytte fra borettslaget. For at borettslagets styre skal ha en kontinuitet, velger han derfor uansett å trekke seg nå i stedet for midt i en periode.

Ramadan går ut av styret etter sin toårsperiode og tar ikke gjenvalg på grunn av flytting fra borettslaget

Marit Eline Sand og Olav Endresen Haukeli er ikke på valg i år.

Andreas-Johann Ulvestad stiller til gjenvalg etter endt periode på 1 år.

Se for øvrig styrets innstilling til styreverv

#### **2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen er utført til og med 31.12.2013 av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

Fra 01.01.2014 gikk vi over til å benytte OBOS Eiendomsforvaltning AS. Dette etter innhenting av tilbud, da OBF ikke kunne gi oss IN-ordning eller sikringsfond for ubetalt husleie.

#### **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 og 20 (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 grunnet arbeidsforhold i 2013/14.

Borettslaget 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**

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

### **STYRET**

Styret kan treffes gjennom styretelefon tlf: 951 88 354 eller gjennom kontaktskjema på våre hjemmesider som videresendes til vår e-post. **www.4blocks.no**  
Styretelefon er åpen mandag, onsdag og torsdag fra 18.00 – 20.00. utenom disse tider foretrekkes det at kontaktskjema benyttes da vår e-post leses daglig.

### **VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE**

Borettslaget har i perioden hatt samme leverandør av vaktmestertjenester: 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 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 i år benyttet renholder, Funda Renhold Abdi ENK.

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 ikke endret i løpet av året, men styret følger kontinuerlig med i markedet når det gjelder bredbånd og fiber for eventuelt å skifte ved at bedre tilbud enn dagens Get alternativ. Kabel-TV-leverandør har servicetelefon 02123, og er betjent hele uken mellom kl. 09-17. Alle tjenester utover standardpakke på kanaler og større bredde på bredbånd enn minstesats, er avtaler som inngås direkte mellom Get og andelseier.

## **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**

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til OBOS. 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 har i inneværende periode jobbet med dette og begynner å få en bra oversikt over lovlig og ulovlig bruksoverlating/utleie. OBOS tilbyr tjenesten oppfølging av bruksoverlating som gjør at styret kun godkjenner leietaker. Dette fører til at bruksoverlatinger kontinuerlig følges opp, slik at styret ikke må ta alt ekstra arbeid dette medfører. At bruksoverlating kun godkjennes ut fra hva borettslagsloven tillater, fører også til en betraktelig mindre inn og utflytting og store mengder store gjenstander(møbler) gjensettes overalt. I regnskapsåret 2013 har vi brukt ca 110.000,- kr på ekstra vaktmester tjenester. I hovedsak er dette bortkjøring av søppel fra fellesarealer og ved søppelkasser, som leietakere ikke tar bryet med å ta med seg når de flytter ut.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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 ingen vedtatte retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Vi jobber etter de generelle retningslinjene som ligger i borettslagsloven. 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 vurderer å ta i bruk HMS- modulen som OBOS tilbyr. Dette fordi vi nå ikke lenger anses som nyoppført og vil ved fremtidig vedlikehold ha systematisk oppfølging på anleggsarbeid og andre ting vi er pålagt å følge opp.

#### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er 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.

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

Borettslaget inngikk i forrige periode 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. Utgifter til eventuelle hotellopphold i saneringsperioden er ikke inkludert i avtalen med Anticimex, men må selv dekkes av andelseier. Det påløper ingen egenandel for den enkelte andelseier i vanlige tilfeller. 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 2013 registrert 10 overdragelser(salg) av andeler i borettslaget.

#### 6. STYRETS ARBEID

Styret har i driftsperioden avholdt 13 styremøter, mens det ble avholdt 10 i forrige periode. Vi har i år ikke hatt varamedlemmer, noe vi valgte å gå bort fra på forrige generalforsamling. Grunnen til dette valget var at det i foregående perioder har vært så stor arbeidsmengde at det var et behov for flere å fordele styrejobben på.

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. Etter rettsaken i juni 2012 hvor det ble inngått et forlik med utbygger, har det vært en stor utfordring å følge opp utbygger på de arbeider de skulle utføre ihht forliket. Da styret høsten 2013 fikk melding om at utbygger var slått konkurs, stod det fortsatt igjen store poster i forliket, samt at søknad om ferdigstilling ikke var levert PBE.

Vår advokat Anders Sørtorp, har i den sammenheng bistått styret utover rettsaken og forliket, for å påse at vi fikk de midler som var mulig og vi rettmessig hadde krav på ut av konkursboet. Som nevnt i fjorårets årsrapport fikk vi da 320.500,- for selv å utbedre og ferdigstille brannvarslingsanlegget. Det vi siden da har jobbet mye med er å få ut de 300.000,- kr til drenering av bakgården. Dette ble avgjort så tidlig som i juni 2013, da styreleder var på befaring med vår og utbyggers taksmenn. Ut fra hvordan bakgården så ut på befaringen, dagen etter et stort regnskyll, så gikk det i vår favør. Grunnen til at prosessen med å få pengene ut har tatt så lang tid er at da allerede i september kom beskjeden om at utbygger var konkurs og siden da har vi måttet forholde oss til konkursstyrer på lik linje med andre kreditorer.

Etter argumentering og fremlegging av utestående i forhold til forliket, fikk vi til slutt medhold og ble tilkjent de 300.000,-

Siden borettslaget kun hadde midlertidig brukstillatelse dukket et annet problem opp og det var, utarbeidelse av søknad om ferdigstilling. Til dette arbeidet er styret tilkjent 100.000,- Alle pengene som har stått på BN Meglers konto siden konflikten startet har jo forrentet seg. Gjennom vår advokat forlangte vi da å få utbetalt 50% av rentene, siden borettslaget i stor grad har vært skadelidende. Det ente opp med at vi der ble tilkjent 89.794,- kr, noe som tilsvarer 75% av rentene. Dette er noe vi ser oss veldig fornøyd med.

Styret jobber derfor nå via vår advokat med Kritt Arkitekter som av PBE er blitt pålagt å ferdigstille søknad om ferdigstilling. Styret tar på seg oppgaver vi er i stand til å gjøre, for å få forgang i saken. Dette er en jobb som er meget tidkrevende da både Kritt arkitekter og andre bidragsytere til blant annet FDV-dokumentasjonen har penger utestående ovenfor utbygger og er derfor lite villig til å gjøre noe uten å få penger de har utestående.

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.

Våre hjemmesider har blitt gjennomgått og oppdatert og det vil kontinuerlig komme informasjon og annet viktig der. Vi oppfordrer derfor alle andelseiere til i større grad og benytte de. **[www.4blocks.no](http://www.4blocks.no)**

Vi har innhentet tilbud på innbygging av søppelkassene slik at det for fremtiden ikke vil være mulig å sette masse store ting ovenpå eller rundt dem. Det vil bli luker med lås, slik at kun beboere med nøkkel eller brikke vil ha tilgang. Dette vil da løse problemet vi har med at både næringslokalene og andre utenfor vårt borettslag benytter seg av våre søppelkasser.

Det har vært et stort arbeid å få oversikt over boder tilhørende andeler i kjelleren. Problemet har oppstått ved at de som har bruksoverlatt sin andel ikke har leid ut med bod og leietakere dermed har tatt seg til rette og funnet en ulåst bod og som de har benyttet. Dette er nå ryddet opp i og vi har en fullstendig oversikt over hvilke bod som tilhører hvilken andel. Det viser seg derimot at vi mangler 2 boder. Dette vil bli løst i nærmeste fremtid ved at to av de største bodene deles, slik at 2 nye boder skapes. Dette er en jobb som styreleder har avtalt med GOS, men vil bli gjort så fort de er ferdig med utbedringen av den siste store vannlekkasjen i Breigata 20.

Der ble Breigata 20 nevnt. Grunnen til det er at ved nøye gjennomgang av alle adresser i kartverket og hva som er tinglyst på hvem, oppdaget styreleder at det ble operert med henholdsvis Breigata 18 og 20. Styreleder tok i den forbindelse kontakt med kartverket og folkeregisteret og fikk dette bekreftet. Tidligere Breigata 18 A er Breigata 18 og tidligere

Breigata 18 B er Breigata 20. Dette er det slått opp lapper om i de respektive oppgangene. Borettslaget 4Blocks har da adressene Breigata 12 til 20.

Styret har også kjøpt inn sjablonger for maling av etasjenummer i Breigata 12, 18 og 20, og dette vil i løpet av våren bli utført av vår vaktmester. Vi har også kjøpt inn husnr til 12, 14 A-H, 16 A-G, 18 og 20, så innen sommeren er husnr også på plass. Dette har også tatt tid da det fra PBE og veimyndighetene er krav til hva som er godkjent.

Da borettslaget i 2012 oppdaget at vi forskutterte og betalte fjernvarme for næringslokalene og garasjeanlegget, ble det i 2013 etter fakturert for 2010, 2011 og 2012, samt at regneark for utregning ble utarbeidet. Næringslokalene har etter diverse purringer betalt hva som er fakturert, mens Nordbygata Parkering AS, som garasjeanlegget ble "solgt" til ikke har betalt disse kravene. Solgt er satt i hermetegn, for ved nøyere undersøkelser viste det seg at Nordbygata Parkering AS er et selskap i samme portefølje som Inka Eiendom og Breigata 12, som var utbygger. Deres svar var å komme med et motkrav på leie av 1000 kvm i forbindelse med boder og tekniske rom til borettslaget. Dette er nå saken som vår advokat jobber med. De påstår at de som overtok borettslaget også godkjente en leiekontrakt for dette arealet. De fakturerer oss for rundt 600,- kr pr kvm, noe som tilsvarer en leie som på nivå med hva firmaer som leier ut lager på kommersiell basis tar, eller rundt 255.000,- pr kvartal som igjen tilsvarer over 1 million årlig. Konflikten har kommet dit hen at Nordbygata parkering nå truer med søksmål. Dette mener styret er en så prinsipiell sak at vi må ta det søksmålet hvis det kommer. Dette på bakgrunn av at det strider mot bygningsloven og alt som det av forskrifter står at det skal medfølge ekstern bod, eller lager til hver leilighet. Hvis denne saken kommer så langt som til retten vil den legge presedens for lignende byggesaker fremover.

En stor oppgave for styret var også den store oversvømmelsen i parkeringsanlegget sommeren 2013. I første omgang så skapte det for borettslaget stor skade ved at heisen i Breigata 12, ble oversvømt og heisen stod i 8 uker før alt var reparert og fungerte igjen. Det ble også skader på vegger i kjellerarealet.

Bodarealet under Breigata 12 og delvis videre inn i Breigata 18 ble også rammet, noe som førte til en storm av telefoner til styre og styreleder i forbindelse med erstatning av ødelagte gjenstander. Styreleder brukte utrolig mye tid på å besvare disse henvendelsene av den grunn at andelseiere trodde dette gikk på felles forsikring, noe det selvsagt ikke gjorde. Eiendeler i bod er definert som innbo og går derfor på andelseiers egen forsikring. I flere tilfeller bistod også styreleder fortvilte beboere med å utarbeide skaderapporter til forsikringsselskap. I flere tilfeller viste det seg også at beboere ikke hadde noen forsikring utover borettslagets fellesforsikring, slik at de ikke fikk noen erstatning for ødelagte eiendeler.

Styret oppfordrer derfor alle til å påse at de har egen innboforsikring da private eiendeler og innbo du tar med deg ved flytting ikke dekkes av felles forsikring. Felles forsikring går på det bygningsmessige.

## **7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER**

Borettslagets styre og ledere har nå i 4 år brukt veldig mye tid på reklamasjoner i forhold til utbygger. Forliket med utbygger og nå siste periode mot konkursbo etter utbyggers konkurs.

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 er nå på god vei til å få en fullstendig oversikt. Når den fulle oversikten foreligger vil vi som tidligere nevnt overlevere den til OBOS som da tar oppfølging av bruksoverlatelser, noe som igjen vil lette styret for en stor arbeidsmengde.



Stor mengde og liten oversikt over bruksoverlatelser har ført til at arbeidet med å komme inn i leiligheter har til tider vært veldig vanskelig. Dette på grunn av at ved ulovlig bruksoverlating unnlater andelseier plikten med å melde til styret hvem som bebor andelen, slik at vi ikke har hatt noe kontaktinfo på mange andeler.

Dette har vært et stort problem i forbindelse med alle de vannskader vi har hatt som skriver seg fra dårlig utført byggearbeider. Flere av disse vannskadene er skader som over tid har forverret seg ved at røropplegg i vegger har løsnet. Eneste fordelten med disse skadene er at forsikringsselskapet dekker de, da disse er skjult og ikke kunne bli oppdaget før. En andelseier vil kunne bli erstatningspliktig dersom han vet om en vannskade, men unnlater å foreta tiltak som begrenser skaden slik at andre andelseiere blir berørt.

Brannalarmanlegget i blokkene har aldri fungert slik det skal. Etter en grundig jobb av styreleder er det avdekket at det er flere impliserte parter. En leverandør har installert anlegget, mens en annen har sittet med FDV-dokumentasjon, som igjen ikke er ferdigstilt på grunn av manglende betaling for utført arbeid. Styret holder på å finne ut av hva de forskjellige aktørene har utestående og hvor mye som mangler for å ferdigstille dokumentasjonen, slik at dette kan bli gjort og vi kan fortsette med å få et brannvarslingsanlegg som virker. Enten er det mulig å få det installerte anlegget til å fungere eller så blir det kostnadsmessig så dyrt at det faktisk vil lønne seg å installere et helt nytt anlegg. Dette er en meget høyt prioritert oppgave.

Ved å få et nytt calling anlegg og låse system basert på brikker vil vi også i større grad enn nå, stenge ute uønskede elementer fra vårt område. Ved at vårt søppelanlegg bygges inn og knyttes opp mot samme låse system vil ingen andre enn andelseierne har tilgang til det området.

Det som derimot er styrets største utfordring fremover er å få på plass alt som trengs for at brukstillatelsen for hele anlegget blir utferdiget. Som generalforsamlingen forstår ut fra ovennevnte momenter er dette en enorm jobb. Styret anser at det er overkommelig, men beregner å bruke mye tid på dette.

Det jobbes videre med å komme med i sikringsfondet, det er en forsikring for at borettslaget ved alle andelseiere ikke må dekke restanser som enkelte andelseiere pådrar seg ved ikke å betale sine felleskostnader. Styret har brukt mye tid på å nøye følge opp restanser på husleie for at disse ikke skal bli for høye.

Det jobbes også videre med å få IN-ordning på plass innen 01.11.2015, da første avdrag for nedbetaling av fellesgjeld forfaller.

## **7.1 SØKNAD OM FERDIGSTILLELSE OG BRUKSTILLATELSE**

Etter at vi høsten 2013 mottok brev fra Plan- og bygg om at vi ikke fikk brukstillatelse av den grunn av at ting som de hadde påpekt etter at det var gitt midlertidig brukstillatelse og at søknad om ferdigstillelse var innlevert og i tillegg at selskapet Breigata 12 AS ble konkurs, har det vært mye jobb for styret med dette. Plan- og bygg har henvendt seg til borettslaget for alle byggene, dette også når det gjelder næringslokalene. Så det har vært en stor prosess og få ansvarliggjort de forskjellige aktører. De har også vært lite villige til å gjøre noe jobb da de har hatt utestående hos utbygger, som da er slått konkurs. Sammen med vår advokat og flere av oss i styret har vi jobbet intenst med denne saken og vi har fått forståelse hos Plan- og bygg for den vanskelige prosessen. Siste frist vi nå har er 1. Juni og vi håper at vi på det tidspunkt har kommet så langt at de godtar at søknaden og alle papirer er under vei på det tidspunkt.

## 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 2013 var totalt på kr. 9.278.690,-

Utgiftene i 2013 var totalt på kr. 8.530.653,-

Resultatet av driften for 2013, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, ga et årsresultat på kr. 748.037,-

Overskuddet for 2013 på kr. 748.037,- foreslås overført balansen for å styrke borettslagets økonomi.

Styret har i den sammenheng opprettet en konto hos OBOS Bank, hvor overskytende midler utover det som til enhver tid må stå på brukskonto, overføres til en høyrentekonto som gir større avkastning på våre midler og for å bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

## 9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2014

### INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2014. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr. 263.594,-

Borettslaget har nå vært gjennom 4 hele driftsår, og det er dermed enklere å budsjettere. Det er likevel usikkerhet knyttet til behovet for vedlikehold. Vi bruker i dag store beløp på å ferdigstille ting som egentlig skulle vært ferdig ved overtagelse av borettslaget.

Grunnen til at resultatet går en del ned i 2014, er at styret i budsjettet for inneværende år har lagt inn at store utbedringer etter at forliket ikke ble slutført, skal utføres i perioden.

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 og store beløp til å ferdigstille og tilfredsstillende kravene som er satt til at ferdigattest og brukstillatelse skal gis av PBE.

De store oppgavene som påfører oss kostnader som styret i inneværende periode har prioritert er:

- Brannvarslingsanlegget
- Drenering bakgård
- Nytt låse system, herunder calling anlegg hvor også rekkehusene blir tilknyttet anlegget.
- FDV-dokumentasjon ferdigstillelse både for brannvarslingsanlegg og calling anlegg. Kostnaden på dette sett opp mot å installere nytt.

Selv om årets resultat er positivt foreslår vi at felleskostnadene holdes uendret da vi bør ta grep på en del vedlikehold. God økonomi og mulighet til å avsette midler til fremtidig vedlikehold 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 som på husleieblanketten benevnes som fjernvarme vil ved at garasjen fortløpende betaler sin del av kostnaden, føre til en vesentlig senkning av dette beløpet pr andel. Heldigvis har det siden 2011 vært lave strømpriser her i landet slik at en ytterligere økning av disse ikke har vært nødvendig.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det er en økning i disse avgiftene som er betraktelig større en vanlig indeksregulering, slik at budsjettet for 2013 var nesten 100.000,- kr for lavt og vil sikkert også føre til at budsjettet for 2014 sprekker hvis det blir en økning utover 6 %.

## **FORSIKRING**

Forsikringspremiene er som avtalt med Gjensidige ble det i august 2013 gitt informasjon om at ville øke betraktelig med bakgrunn i de store mengder forsikringssaker borettslaget har hatt. Dette ble det derfor heldigvis tatt høyde for under budsjetteringen.

**Oslo, den 14.04. 2014**  
**I styret for Borettslaget 4 Blocks**

Ole Håvard Voicu-Lundvold/s/  
styreleder

Ramadan Sulejman/s/  
nestleder

Marit Eline Sand/s/  
styremedlem og sekretær

Olav Endresen Haukeli/s/  
styremedlem

Andreas-Johann Ulvestad/s/  
styremedlem

Khadija Zahoor/s/  
styremedlem

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget 4 Blocks, som viser et overskudd på kr 748 037. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Borettslaget 4 Blocks per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

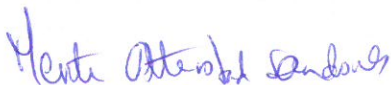
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 12. juni 2014

**BDO AS**



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

## Årsregnskap 2013 - Resultat

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader, uspesifiserte	1	3 759 648	3 060 300	3 759 436	3 759 436
Felleskostnader, spesifiserte	2	1 181 976	1 260 768	1 181 976	1 181 976
Felleskostnader særfordelte lån		3 780 285	4 739 316	4 044 723	4 248 152
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>8 721 909</b>	<b>9 060 384</b>	<b>8 986 135</b>	<b>9 189 564</b>
Diverse inntekter	3	236 281	222 326	520 500	350 000
Ekstraordinære inntekter		320 500	0	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>		<b>556 781</b>	<b>222 326</b>	<b>520 500</b>	<b>350 000</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 278 690</b>	<b>9 282 710</b>	<b>9 506 635</b>	<b>9 539 564</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Forretningsførsel og revisjon	4	149 750	142 579	150 000	155 000
Lønn og honorarer	5	111 818	121 432	111 818	171 150
Vedlikehold	6	365 061	457 206	950 000	1 350 000
Vaktmestertjenester		397 482	251 863	500 000	425 000
Andre tjenester	7	467 315	659 006	475 000	522 500
Kabel-tv		238 954	215 434	238 000	250 000
Kabel-tv, bredbånd, IP-telefoni mm.		92 904	122 010	94 412	95 000
Forsikring	8	266 987	292 976	174 000	330 000
Kommunale avgifter		792 622	682 459	700 000	735 000
Brensel og strøm		930 253	846 594	885 000	889 168
Drift tekniske installasjoner	9	75 020	65 277	70 000	50 000
Andre driftsutgifter	10	133 759	141 885	75 000	75 000
Ekstraordinære kostnader	11	419 551	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 441 475</b>	<b>3 998 721</b>	<b>4 423 230</b>	<b>5 047 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 837 215</b>	<b>5 283 989</b>	<b>5 083 405</b>	<b>4 491 746</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	12	50 448	16 855	15 000	20 000
Rentekostnad	13	4 149 239	4 385 264	4 044 723	4 248 152
Andre finansposter	14	9 613	0	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-4 089 178</b>	<b>-4 368 409</b>	<b>-4 029 723</b>	<b>-4 228 152</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>15</b>	<b>748 037</b>	<b>915 580</b>	<b>1 053 682</b>	<b>263 594</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>15</b>	<b>748 037</b>	<b>915 580</b>	<b>1 053 682</b>	<b>263 594</b>

## Årsregnskap 2013 - Balanse

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17	246 515 000	246 515 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>246 515 000</b>	<b>246 515 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-107 145	248 698
Andre leierestanser		27 576	5 938
Til gode av forretningsfører		151	96
Forskuddsbetalte kostnader	18	176 773	140 721
Andre fordringer	19	460 837	269 614
Avsetting tap		-396 781	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 106 424	1 040 855
Innestående på særvilkår		93 999	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 361 834</b>	<b>1 705 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 876 834</b>	<b>248 220 922</b>

## Årsregnskap 2013 - Balanse

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital 1.1		576 956	-338 624
Årets resultat	15	748 037	915 580
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 814 993</b>	<b>1 066 956</b>
<b>GJELD</b>			
Husbanken	16	104 202 000	104 202 000
Pant-og gjeldsbrev lån	16	92 616 000	92 616 000
Borettsinnskudd		49 205 000	49 205 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>246 023 000</b>	<b>246 023 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		99 723	9 885
Andre forskuddsbetalte leier		87	291
Gjeld til forvaltningsklient		0	-186
Leverandørgjeld		257 408	40 007
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	1 068
Påløpne renter		674 250	1 074 415
Annen kortsiktig gjeld		7 374	5 486
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 038 841</b>	<b>1 130 966</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 061 841</b>	<b>247 153 966</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 876 834</b>	<b>248 220 922</b>

Oslo 31.12.13

Styret i Borettslaget 4 Blocks

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ole Håvard Voicu-Lundvold  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Khadija Zahoor  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marit Eline Sand  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Olav Endresen Haukeli  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas-Johann Ulvestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ramadan Sulejman  
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.

## Type IN metode

Borettslaget bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i borettslagets regnskap ved innfrielse av gjeld.

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
3600 Inntekter felleskostnader	3 759 648	3 060 300	3 759 436	3 759 436
<b>Sum</b>	<b>3 759 648</b>	<b>3 060 300</b>	<b>3 759 436</b>	<b>3 759 436</b>

## Note 2 - Felleskostnader, spesifiserte

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
3612 Inntekt kabel-tv	332 808	411 600	332 808	332 808
3617 Fjernvarmetillegg	849 168	849 168	849 168	849 168
<b>Sum</b>	<b>1 181 976</b>	<b>1 260 768</b>	<b>1 181 976</b>	<b>1 181 976</b>

## Note 3 - Diverse inntekter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
3690 Andre inntekter	236 281	222 326	520 500	350 000
<b>Sum</b>	<b>236 281</b>	<b>222 326</b>	<b>520 500</b>	<b>350 000</b>

## Note 4 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Revisjonshonorar	13 614	11 965	12 500	15 000
Forretningsførerhonorar	131 244	126 204	133 000	135 000
Annen regnskapsførsel	4 892	4 410	4 500	5 000
<b>Sum</b>	<b>149 750</b>	<b>142 579</b>	<b>150 000</b>	<b>155 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Styrehonorar	98 000	98 000	98 000	150 000
Lønn og feriepenger	0	8 426	0	0
Arbeidsgiveravgift	13 818	15 006	13 818	21 150

**Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader**

<b>Sum</b>	<b>111 818</b>	<b>121 432</b>	<b>111 818</b>	<b>171 150</b>
------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2012/2013. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
6601 Vedlikehold mur	0	0	0	400 000
6605 Vedlikehold dører	48 108	13 654	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	73 362	39 564	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	6 895	0	0
6610 Vedlikehold heis	100 505	177 051	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	3 125	14 225	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	3 047	19 414	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	500 000	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjole	2 140	0	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	6 106	0	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	59 591	64 358	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	42 000	36 000	0	0
6634 Vedlikehold alarmanlegg	0	0	250 000	0
6636 Vedlikehold låssystem	0	21 121	200 000	450 000
6641 Kontroll skadedyr	27 077	64 925	0	0
6699 Overført til/fra vedlikeholdsavsetning	0	0	0	500 000
<b>Sum</b>	<b>365 061</b>	<b>457 206</b>	<b>950 000</b>	<b>1 350 000</b>

Styret mener at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 7 - Andre tjenester

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
6715 Fakturerte tjenester	0	5 753	10 000	10 000
6720 Juridisk rådgivning	148 163	298 491	100 000	100 000
6730 Teknisk rådgivning	8 535	98 720	75 000	100 000
6733 Andre honorarer	449	0	0	0
6761 Renholdstjenester	223 038	208 339	250 000	262 500
6763 Ekstra renovasjon	87 130	47 704	40 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>467 315</b>	<b>659 006</b>	<b>475 000</b>	<b>522 500</b>

### Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
7500 Forsikring bygninger	266 987	292 976	174 000	330 000
<b>Sum</b>	<b>266 987</b>	<b>292 976</b>	<b>174 000</b>	<b>330 000</b>

### Note 9 - Drift tekniske installasjoner

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
7789 Drift heis	75 020	65 277	70 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>75 020</b>	<b>65 277</b>	<b>70 000</b>	<b>50 000</b>

### Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
6340 Lys og varme	3 848	0	0	0
6345 Energi fellesarealer	1 169	0	0	0
6520 Kontorutstyr	5 489	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	69	0	0	0
6802 Papir og kopiering	0	1 313	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	23 120	23 360	0	0
6825 Kopiering	1 609	3 021	0	0
6900 Telekommunikasjon	13 281	65 591	0	0
6940 Porto	6 849	10 226	0	0
7320 Nettside	2 951	1 585	0	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	898	0	0	0
7720 Møtekostnader	6 699	2 250	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 173	3 342	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 530	2 940	0	0
7773 Gebyrer og garantier	75	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	5 603	0	0
7790 Andre driftskostnader	22 227	0	75 000	75 000
7791 Nøkler, låser og skilt	31 579	21 634	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	9 005	712	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	189	310	0	0
<b>Sum</b>	<b>133 759</b>	<b>141 885</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>

### Note 11 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
7830 Tap på fordringer	419 551	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>419 551</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fordring mot Hiwa Auto er tapsført, da firmaet er konkurs. Videre er det satt av til tap på fordringer som forfalt før oktober 2014.

### Note 12 - Renteinntekter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
8050 Renterinntekt driftskonto	9 221	3 275	0	5 000
8051 9820.17.72249	4	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	41 223	13 581	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>50 448</b>	<b>16 855</b>	<b>15 000</b>	<b>20 000</b>

### Note 13 - Rentekostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
8150 Lånenr 11501674 3 Husbanken	1 264 830	1 486 884	1 234 524	1 297 262
8151 Lånenr 11501672 7 Husbanken	931 407	981 840	907 388	951 903
8154 Lånenr 11501775 8 Husbanken	1 952 973	1 916 489	1 902 811	1 998 987
8159 Andre rentekostnader	29	51	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 149 239</b>	<b>4 385 264</b>	<b>4 044 723</b>	<b>4 248 152</b>

### Note 14 - Andre finansposter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
--	---------------	---------------	---------------	---------------

## Noter 497 Borettslaget 4 Blocks

Regnskap 2013    Regnskap 2012    Budsjett 2013    Budsjett 2014

### Note 14 - Andre finansposter

8090 Andre finansinntekter	9 613	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>9 613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 15 - Disponible midler

	2013	2012
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>574 956</b>	<b>-340 624</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	748 037	915 580
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>748 037</b>	<b>915 580</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 322 993</b>	<b>574 956</b>

## Note 16 - Lån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
<b>Lånenummer:</b>	<b>11501775 8</b>	<b>11501672</b>	<b>11501674</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2010	2009	2009
Rentesats:	2.084 %	2.084 %	2.084 %
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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>92 616 000</b>	<b>44 100 000</b>	<b>60 102 000</b>

## Lån

	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

Lån

	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
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 11501672 har første avdrag 01.11.2015 med kr 427 604	15	2 940 000	9 502
Lån 11501674 har første avdrag 01.11.2015 med kr 582 764	1	2 559 915	8 274
	1	2 439 919	7 886
	1	2 359 921	7 627
	1	2 319 923	7 498
	1	2 279 924	7 369
	1	2 239 925	7 240
	2	2 199 927	7 110
	1	2 151 928	6 955
	1	2 079 931	6 723
	1	1 999 933	6 464
	1	1 983 934	6 412
	1	1 959 935	6 335
	1	1 919 936	6 205
	1	1 879 937	6 076

Lån

	1	1 839 939	5 947
	1	1 799 940	5 818
	2	1 671 944	5 404
	2	1 591 947	5 145
	2	1 527 949	4 938
	2	1 495 950	4 835
	2	1 463 951	4 732
	2	1 431 952	4 628
	2	1 399 953	4 525
	2	1 359 955	4 395
Lån 11501775 8 har første avdrag 01.11.2015 med kr 898 027	1	2 640 000	8 533
	2	2 600 000	8 403
	1	2 520 000	8 145
	1	2 440 000	7 886
	1	2 392 000	7 731
	1	2 360 000	7 628
	1	2 280 000	7 369
	1	2 208 000	7 136
	1	2 168 000	7 007
	1	2 160 000	6 981
	1	2 112 000	6 826
	1	2 080 000	6 723
	1	2 040 000	6 593
	1	2 000 000	6 464
	1	1 880 000	6 076
	2	1 848 000	5 973
	1	1 840 000	5 947
	1	1 832 000	5 921
	2	1 808 000	5 844
	1	1 800 000	5 818
	1	1 792 000	5 792
	2	1 768 000	5 714
	2	1 752 000	5 663
	1	1 744 000	5 637
	2	1 720 000	5 559
	2	1 704 000	5 507
	1	1 664 000	5 378
	1	1 624 000	5 249
	2	1 616 000	5 223
	1	1 592 000	5 145
	1	1 584 000	5 120
	1	1 552 000	5 016
	2	1 544 000	4 990
	1	1 512 000	4 887
	1	1 504 000	4 861
	1	1 480 000	4 783
	1	1 464 000	4 732
	1	1 440 000	4 654
	1	1 432 000	4 628
	1	1 400 000	4 525
	1	1 360 000	4 396



---

## **Kommentarer til pantegjeld**

Borettslagets lån og borettssinnskudd er sikret med pant i eiendommen, bokført verdi av pansatt eiendom er kr. 246.515.000. Andel av pantelånet som forfaller etter 31.12.2018 er kr. 142 026 911,-

### Note 17 - Bygninger

Bygget ble anskaffet i 2008, det ble da bygget om til leilighetskomplekser. Balanseført verdi er kr. 246 515 000,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

### Note 18 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012
1742 Forskuddsbetalt forsikring	176 773	140 721
<b>Sum</b>	<b>176 773</b>	<b>140 721</b>

### Note 19 - Andre fordringer

	Regnskap 2013	Regnskap 2012
1503 Fordringer beboere	396 781	256 293
1504 Forskutterte inkassogebyr	44 715	13 321
1588 Periodisering fordringer	19 341	0
<b>Sum</b>	<b>460 837</b>	<b>269 614</b>