

Til andelseierne i Borettslaget 4 Blocks

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Borettslaget 4 Blocks 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 generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks, avholdes
onsdag 31. mai 2017 kl. 18.00 i OBOS, Hammersborg Torg 1, Konferansesal 4**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styregodtgjørelse foreslås 150.000,-
- B) I tillegg foreslås kr. 50.000,- til styret for det omfattende prosjektet i bakgården

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Det er i år ingen innkomne forslag fra andelseierne eller forslag fra styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 2 år
- B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av inntil 3 i valgkomité for 1 år

6. BEBOERMØTE

Det vil etter generalforsamlingen bli avholdt et beboermøte for å ta opp enkelte ting i tillegg at andelseiere kan komme med spørsmål til styret.

Oslo, 29. april, 2017
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Ole Håvard Voicu-Lundvold /s/
Styreleder

Andreas-Johann Østerdal Ulvestad /s/
Nestleder

Steffen Olsen /s/
Styremedlem

Thomas Haaland /s/
Styremedlem

ÅRSBERETNING FOR 2016.

Styrets arbeid mai 2016 til mai 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Håvard Voicu-Lundvold	Breigata 12
Nestleder	Andreas-Johan Ulvestad	Breigata 14
Styremedlem	Steffen Olsen	Breigata 12
Styremedlem	Thomas Haaland	Breigata 18

Varamedlem	Olav Haukeli Endresen	Breigata 12
Varamedlem	Gry Therese Gjerstad Myhre	Breigata 16

Valgkomiteen	Tone Aasgaard	Gamlelinja 46 D
---------------------	---------------	-----------------

Styrets medlemmer med varaene består i dag av 5 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget 4 Blocks

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Borettslaget 4 Blocks er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992820462, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Breigata 12
Breigata 14 A - H
Breigata 16 A - G
Breigata 18
Breigata 20

Gårds- og bruksnummer :

230 469 470 471 472

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget 4 Blocks har ingen ansatte.

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Vaktmester

ISS ivaretar vaktmestertjenester og renhold. Firmaet kan kontaktes på 815 55 585. Telefonen er døgnåpen for hastesaker.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås hos OBOS. Send epost til borettslagets kontakt for eierskifte/bruksoverlating anda.blay@obos.no.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med ISTA AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og ISTA AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2017. OBOS skulle fakturere den enkelte beboer á konto på vegne av ISTA sammen med ordinær innkreving av felleskostnader fra denne dato, men det er dessverre ikke på plass. Vi jobber derfor med å få det på plass fra 01.07.2017. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet vil bli fastsatt på nytt våren 2017 av ISTA i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

ISTA avregner faktisk energiforbruk pr år / pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. ISTA sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

ISTA kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Alle andelseiere har fått tilsendt nettilgang for registrering av energiforbruk.

.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, gi styret beskjed

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83013191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Energimerking

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

Styrets arbeid

www.4blocks.no

Styret

Ved generalforsamling i mai 2016 kom to nye styremedlemmer og en ny vara inn i styret. Noe tid er brukt på å få dem operative, slik at de kan ivareta sine oppgaver fordelt på konstituerende møte og styremøter. Det er delvis et komplekst borettslag å sitte i styret for da vi ennå sliter med ettervirkning av hva utbygger overlot til det første styret som overtok borettslaget. Alle de nye har vært velvillig til å ta på seg oppgaver og de er dermed godt integrert i styret og hva vi har å jobbe med.

Styret har i perioden tilstrebet å ha møter en gang i måneden, hvor varamedlem har vært innkalt på samme måte som styremedlemmene. Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog via e-postliste og, ved hastende tilfeller, via en SMS-gruppe. Det har også vært enkelte arbeidsmøter utenom de ordinære styremøtene. Når det gjelder bakgårdsprosjektet, se eget punkt.

Henvendelser fra beboere

En del arbeid har gått med til å besvare henvendelser fra beboere. Vi har i løpet av perioden gått gjennom rutiner, og har nå en løsning med flere personer som jevnlig leser e-post og besvarer meldinger. Styret har ikke hatt bemannet telefon i perioden.

Informasjon fra styret - nettside og e-post

Nettsida vår, www.4blocks.no, inneholder mye informasjon om borettslaget. Styret har i perioden jobbet en del med omstrukturering og publisering av oppdateringer her.

I tråd med vedtak på generalforsamling er hovedkommunikasjonsmetode nå e-postutsending. Vi har et nyhetsbrevsystem hvor vi sender ut informasjon, og oppdaterer adresselistene når vi får ny informasjon.

Besøksrunder

Det har vært gjennomført en besøksrunde i løpet av styreperioden hvor styret besøker alle andeler. Ved en besøksrunde går vi gjennom noe informasjon som er viktig at alle vet, sjekker at vi har rett kontaktinformasjon på beboere og er tilgjengelig for spørsmål. Besøksrundene har tatt noe tid grunnet at vi ofte må forsøke flere ganger for å treffe på beboere. En del leiligheter er vanskelig å få kontakt med, selv om det er tydelig at noen er hjemme.

Prosjekt bakgård

Bakgrunnen for prosjektet var at ny drenering dessverre måtte gjøres, dette på grunn av dårlig arbeid av utbygger. I den sammenheng, så fikk styret på forrige generalforsamling også i gjennom at oppgradering av bakgården skulle gjennomføres.

Siden generalforsamling i fjor har 2 av styremedlemmene jobbet med Prosjekt bakgård, Dette er som dere alle vet godt i gang og fremdriften er som forventet. I og med at dette er store kostnader for borettslaget og da ikke minst hver enkelt andelseier, har to av styremedlemmene jobbet mye med dette i forhold til oppfølging, budsjett og kommunikasjon med OBOS Prosjekt og entreprenør Tronslien AS. Vi har i perioden gjennomført 3 byggemøter og hatt 5 møter med alle impliserte aktører for gjennomgang av endringer og arbeider som har kommet i tillegg til planlagt. Vi har med dette gjort enkelte endringer på uterom ut fra planlagt og til nå spart inn en del penger her.

Derimot var det enkelte kostnader som ikke lå inne i budsjettet, blant annet sykkelstativ til sykkelboder, så hvor mye innsparinger det totalt vil bli er for tidlig å si. Styret jobber for at innsparinger kan skje slik at bunnlinjen for andelseierne blir mindre og ytterligere husleieøkninger unngås. Vi jobber derfor kontinuerlig med økonomioppfølging i henhold til utgifter både på prosjektet i bakgården og driftsbudsjettet. Dette er en meget stor jobb da så mange aktører er inne i bildet. De to involverte i prosjektet har her hatt en jobb på minimum 15 timer gjennomsnittlig pr uke.

Nytt låssystem og sikkerhet

Nytt låssystem er installert i perioden. Dette ser ut som å fungere bra, ut fra at styret nå har testet det i snart to måneder. Derfor begynner vi nå å legge inn brikker og sette opp tider for å hente bestillinger som andelseierne har foretatt.

Systemet har i stor grad gjort det enklere med at nøkler ikke kommer på avveie og med fargesystemet på brikkene kan vi ved at andelseiere melder fra om tapte brikker fort gå inn å deaktivere disse. Derfor er det veldig viktig at andelseiere som mister noen av sine brikker melder dette til styret.

På grunn av store problemer med at narkomane har kommet seg inn i Breigata 12 og ned i kjelleretasje eller opp i 10. etasje, har vi sett oss nødt til å sette inn en ekstra dør før heis i Breigata 12. Dette gjør at det er to dører å passere før tilgang til heis og trapp ned til kjeller. En slik sluse ble anbefalt av både Låshuset som installerte nytt nøkkelsystem og andre vi var i kontakt med for på en enklest mulig måte få bukt med problemet. Erfaringen viser så langt at det fungerer. Det er færre uvedkommende som nå kommer inn til der heisen er og dermed ned i kjellerområde.

Boligperm/FDV og vedlikehold

Det er påstartet et stort arbeid med å publisere FDV-informasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Dette er tilgjengelig for beboerne på våre nettsider, www.4blocks.no, og oppdateres samt utvides fortløpende. I utgangspunktet er FDV-dokumentasjon noe som skulle vært utarbeidet av utbygger og tilgjengeliggjort ved overlevering, men da dette manglet har styret samlet inn denne informasjonen og tilgjengeliggjort det.

Styret jobber også kontinuerlig med oppfølging av de serviceavtaler vi har med forskjellige leverandører, for å optimalisere disse og at de ivaretar det som avtalene inneholder. Ved mislighold eller tvil om utført service ber vi om utredninger til hvorfor og vi ser stadig etter andre tilbydere som kan ivareta samme tjenester til en lavere pris, men med referanser på at utført arbeid er tilfredsstillende.

Postkasser

Det ligger også på trappene å få nye postkasseanlegg i Breigata 12, 18 og rekkehusene. Anleggene i nr 12 og 18 er dårlige og kan lett åpnes. Vi har tilbud på tilsvarende det som er montert i Breigata 20, eneste anlegget som pr dags dato ikke er ødelagt eller blitt ramponert. Dette skyldes i stor grad at det er et godkjent og solid anlegg. Når det gjelder rekkehusene er det et problem at kassene ved hver inngang ikke er låsbare, da dette er postkasser som er noen av de billigste på markedet. Vi vurderer derfor å få opp et anlegg med alle 15 postkasser plassert på en slik måte at det er lett tilgang for rekkehusene, men ikke ved hver enkelt dør. Dette vil vi komme tilbake til med egen informasjon til rekkehusene.

TV-signal og internett

I tråd med vedtak på forrige generalforsamling startet Styret dialog med Get om oppsigelse av kollektiv avtale, og installasjon av internett fra Lynet i alle boliger. I skrivende stund har alle boliger fått installert internett punkt fra Lynet, og alle har gratis 2 Megabit internett uten kostnad (dette er høyere hastighet enn det som var inkludert i Get-avtalen, i tillegg til at vi får det uten kostnad).

Lynet har i samarbeid med RiksTV gitt tilbud til beboere som ønsker det å få TV-signal via internett. I besøksrunden styret har hatt, har en vesentlig andel av beboerne (omtrent 30%) sagt at de ikke har TV-signaler fra hverken Get eller RiksTV, og at de ikke ønsker det heller. Dette er en høyere andel enn forventet.

Inntil november betalte alle beboere kr. 300 for en kollektiv avtale med Get. Denne avtalen inkluderte en grunnleggende internettlinje og en grunnpakke for TV-kanaler. Fra november er denne kostnaden strøket på felleskostnadene. Før oppsigelsen fikk vi bekreftet fra Get priser for individuelle avtaler. Det ble som del av oppsigelsen varslet til beboerne, og både Get og RiksTV skulle ringe alle beboere for å tilby dem TV-pakker. I etterkant har det vist seg at Get ikke har gjort dette, og det er også noen beboere som har hatt problemer med å bestille TV-signal fra Get. Vi har tatt opp dette med Get flere ganger, og de har hver gang lovet bedring.

Renovasjon og avfallshåndtering

Renovasjon har vært et kapittel for seg siden Oslo kommune skiftet selskap i forbindelse med anbudsrunder for å innhente nye tilbud. I lang tid fløt det med søppel og papir utenfor vårt anlegg av den grunn at de ikke hadde kapasitet til å hente det.

Det har ført til at Oslo kommune har tatt over innhenting av søppel og det har bedret seg betraktelig etterpå.

En god ting som har kommet ut av det er for oss som betaler for det. Oslo Kommune pleier å øke renovasjonsavgiften hvert år med 7 - 9 %, men på grunn av disse problemene som beboere i Oslo, der inkludert oss som borettslag, har de i 2017 valgt å ikke øke avgiften fra i fjor. Dette er et resultat av alle klagenes de har fått av hus og leilighets-eiere i Oslo. Hos oss har styret sendt inn flere klager i tillegg har også vårt vaktmesterselskap sendt inn mange.

Et annet problem vi har med vår avfallshåndtering er ting som blir satt utenfor søppelskuret. En del velger å sette papp som er for stor for luken å sette det utenfor. Det gjøres også med en del ting som beboere ikke får inn der, f eks møbler og annet. Dette er ting som ikke skal kastes der, men hver beboer må frakte det til bestemte søppelplasser. Der vi ser eller finner ut hvem det er blir de fakturert.

Skader i borettslaget

Det har i siste periode også vært en del skader i borettslaget som er forårsaket av beboere og ukjente. Noe som inngår her er hensetting av møbler og andre store ting på fellesarealet. Dette fører til at vårt vaktmesterselskap må kjøre det vekk mot regning. Dette sitter borettslaget og betaler i underkant av 100.000,- kr for pr år, noe som er alt for høyt.

Andre skader er heiser. Speil og andre deler må ofte skiftes ut. Dette er spesialdeler og er veldig dyre. Vi bruker derfor store utgifter på reparasjoner. Så vi bruker mer enn hva vi beregner på Schindler i året.

Det er også skader og ødeleggelser andre steder i borettslaget som er unødvendige. Dette har vært spesielt fra uvedkommende som har kommet seg inn i borettslaget. Et skrekkeeksempel der er kjelleren i Breigata 12, der narkomane utenfra har hatt enkel tilgang og det har vært brukt for å sette skudd og de har til og med sovet der og benyttet det som toalett før de har gått derfra. Dette ser heldigvis til å ha løst seg i stor grad ved at en ekstra dør har blitt satt inn i forkant av heis og i tillegg når nøkkelsystemet er på plass, skulle vi tro det er borte som problem.

Avtaler med eksterne leverandører

En viktig oppgave for styret er å følge med på avtalene borettslaget har med eksterne leverandører. Dette er en oppgave som styret må foreta regelmessig for å tilstrebe at borettslaget har opp mot de beste avtalene på markedet.

Dette er også en prosess som opptar mye tid for styret da vi må gå ut for å innhente tilbud til selskaper med tilsvarende tjenester.

I den forbindelse har vi inneværende periode sett på: Vedlikehold av ventilasjon og radiatorer og kommet frem til at vi vil prøve få inn ny leverandør fra høsten av da avtalen med nåværende leverandør Klimakontakten.

Vi har også sett på vår forsikring som er veldig dyr. Dette kommer av at vi har hatt mye skader etter dårlig håndverk fra utbygger (rørpropp som har ført til store vannskader).

Vi har i inneværende periode fått tilbud fra if forsikring, som har gitt oss et tilbud som ligger nesten 150.000,- under nåværende Gjensidige. De begrunner tilbudet med at mange skader er utbedret de siste årene og at skader derfor vil avta fremover.

Styret er derfor i ferd med å inngå ny forsikringsavtale med if. Orientering om når dette er gjort vil gis på våre hjemmesider og komme ut i nyhetsbrev.

Dette er en god del av det Styret i Borettslaget 4 Blocks har hatt å jobbet med i løpet av perioden mai 2016 til mai 2017 og vi ønsker å takke for oss og overlate videre arbeid til det nye styret som blir valgt på generalforsamlingen 31.5.2017.

I tillegg til saker vi skal ta opp på beboermøte i etterkant av generalforsamlingen er det mulighet til å komme med andre spørsmål til borettslaget som vi ikke tar opp.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 15.108.515. Dette er kr I henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 6.612.092.

Dette er kr 214.493 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak advokathonorar, og noe på prosjektledelse.

Resultat

Årets resultat på kr 4.777.583,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var pr 31.12.2016 kr 1.301.059 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.999.000 til vedlikehold som omfatter utbedring av utearealer og totalutskiftning av all drenering i bakgård.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettet med 0 % endring i avgiftene for vann- og avløpsavgiften, renovasjonsavgift og feieravgift i 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er på kr.591.394, den er økt med kr. 109.942 fra 2016.

Oslo, 29. april, 2017
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Ole Håvard Voicu-Lundvold /s/
Styreleder

Andreas-Johan Østerdal Ulvestad /s/
Nestleder

Steffen Olsen /s/
Styremedlem

Thomas Haaland /s/
Styremedlem

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget 4 Blocks' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Vi presiserer at hele borettsinnskuddet ikke er tinglyst.

Oslo, 12. mai 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 235 945	2 425 002	3 235 945	1 301 057
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 777 583	3 425 106	4 894 401	5 989 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 6 345	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -389 575	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -6 329 240	-2 614 163	-6 351 168	-6 476 424
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 934 887	810 943	-1 456 767	-487 424
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 301 059	3 235 945	1 779 177	813 633
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 370 976	5 503 948		
Kortsiktig gjeld	-3 069 917	-2 268 003		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 301 059	3 235 945		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 106 400	12 016 632	15 100 000	15 541 000
Innbetalinger		2 072	0	0	0
Andre inntekter	3	43	954 608	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 108 515	12 971 240	15 100 000	15 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	15	-6 345	0	0	-6 000
Revisjonshonorar	6	-10 686	-16 633	-9 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-141 770	-138 010	-143 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-474 020	-198 087	-210 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-2 688 185	-2 412 236	-2 721 875	-3 999 000
Forsikringer		-481 452	-300 646	-434 400	-621 000
Kommunale avgifter	9	-816 989	-918 711	-971 400	-911 000
Energi/fyring	10	-886 536	-669 730	-867 574	-36 000
Kabel-/TV-anlegg		-355 817	-342 486	-350 000	0
Andre driftskostnader	11	-579 140	-526 178	-518 700	-567 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 612 092	-5 693 866	-6 397 599	-6 819 000
DRIFTSRESULTAT		8 496 423	7 277 373	8 702 401	8 722 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	90 932	249 262	24 000	12 000
Finanskostnader	13	-3 809 773	-4 101 530	-3 832 000	-2 745 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 718 841	-3 852 268	-3 808 000	-2 733 000
ÅRSRESULTAT		4 777 583	3 425 106	4 894 401	5 989 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 777 583	3 425 106		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	186 505044	186 505044
Tomt		60 009 956	60 009 956
Andre varige driftsmidler	15	383 230	0
SUM ANLEGGSMIDLER		246 898230	246 515000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		120 700	190 163
Kundefordringer	16	635	130
Kortsiktige fordringer	17	369 649	1 454 341
Driftskonto OBOS-banken		1 328 108	1 325 697
Sparekonto OBOS-banken		2 551 884	2 533 616
SUM OMLØPSMIDLER		4 370 976	5 503 947
SUM EIENDELER		251 269205	252 018948

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Opptjent egenkapita, Drift- og sparekonto		3 879 992	5 852 108
SUM EGENKAPITAL		4 369 992	6 342 108

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	187 874597	194 203837
Borettsinnskudd	19	49 205 000	49 205 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		237 079597	243 408837

Pantstillelse	20	108 817 000	108 817 000
Garantiansvar	Oslo, 29.4.17		

STYRET I BORETTSLAGET 4 BLOCKS

Ole Håvard Voicu-lundvold /s/
Styreleder

Thomas Haaland /s/
Styremedlem

Steffen Olsen /s/
Styremedlem

Andreas-Johann Østerdal Ulvestad /s/
Nestleder

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2:**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 759 648
Lån	5 689 200
Lån/Renter	4 451 472
Eiendomsskatt	6 464
Fjernvarme	849 168
Kabel-TV	350 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 106 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	43
SUM ANDRE INNTEKTER	43

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 686.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-241 695
OBOS Prosjekt AS	-209 712
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 438
Andre konsulenthonorarer	-18 176
SUM KONSULENTHONORAR	-474 020

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-253 283
Utemiljø	-932 761
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 186 045
Drift/vedlikehold bygninger	-720 499
Drift/vedlikehold VVS	-15 686
Drift/vedlikehold elektro	-46 474
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-292 804
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 596
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-334 319
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 688 185

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 531
Vann- og avløpsavgift	-513 467
Renovasjonsavgift	-291 991
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-816 989

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 556
Fjernvarme	-857 980
SUM ENERGI / FYRING	-886 536

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 175
Container	-35 805
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 582
Lyspærer og sikringer	-2 196
Vaktmestertjenester	-238 512
Vakthold	-3 089
Renhold ved firmaer	-186 445
Snørydding/gressklipping	-8 760
Andre fremmede tjenester	-750
Kontor- og datarekvisita	-664
Trykksaker	-1 213
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kontorkostnader	-2 175
Telefon/bredbånd	-303
Telefon, annet	-9 831
Porto	-5 615
Reisekostnader	-133
Bank- og kortgebyr	-3 422
Velferdskostnader	-490
Konstaterte tap	-42 281
Avsetning tap på fordringer	20 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-579 140

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20 215
Kundeutbytte Gjensidige	49 129
SUM FINANSINNEKTER	90 932

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter Husbanken	-853 219
Renter Husbanken	-1 793 053
Renter Husbanken	-1 162 021
Gebyr Husbanken	-120
Gebyr Husbanken	-120
Gebyr Husbanken	-120
Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-1 120
SUM FINANSKOSTNADER	-3 809 773

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	186 505044
SUM BYGNINGER	186 505044

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.230/bnr.469 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Uteanlegg		
Tilgang 2016	300 000	300 000
Vannmåler		
Tilgang 2016	89 575	
Avskrevet i år	-6 345	
		83 230
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		383 230

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-6 345****NOTE: 16****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	42 916
Tap på krav	-42 281
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	635

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fakturagebyr	28
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	369 621
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	369 649

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-44 100 000	
Nedbetalt tidligere	585 758	
Nedbetalt i år	1 424 609	
		-42 089 633

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-92 616 000	
Nedbetalt tidligere	1 230 127	
Nedbetalt i år	2 914 956	
		-88 470 917

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-60 102 000	
Nedbetalt tidligere	798 278	
Nedbetalt i år	1 989 675	
		-57 314 047

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-187874597****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-49 205 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD**-49 205 000****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 715 000
Pantelån	187 874 597
Påløpte avdrag	1 083 745
TOTALT	237 673 342

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	186 505 044
Tomt	60 009 956
TOTALT	246 515 000

5. VALG

Hele styret ble i 2016 valgt for to år. Ingen er derfor på valg.

Styreleder og tre styremedlemmer skal derfor velges, fortrinnsvis 2 av disse for 2 og 2 for 1 år, slik at ikke hele styret skiftes ut på en gang.

Det skal i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomite på inntil 3 personer skal velges for 1 år

Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Borettslaget 4 Blocks

Tone Aasgaard

Husordensregler for Borettslaget 4Blocks

1. Husorden:

Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. Fellesrom, inne og ute:

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle kjellerrom skal være låste.

Fellesrom, det vil si: kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de skal være frie for gjenstander som hindrer atkomst til og fra dører, ganger og kjellerdører av hensyn til brannsikkerheten. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig. Fellesarealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boder tilhører borettslaget og disponeres av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder, at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og er låst.

Alle har et felles ansvar for at fellesarealer er ryddige.

Balkongene, takterrassene og bakgården skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Avfall og sigarettstumper skal samles opp og håndteres på forsvarlig måte.

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, skilt og lignende, skal ikke skje uten samtykke fra styret.

Eksplorative, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, balkong, kjeller eller annet fellesrom.

3. Husdyr:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr.husstand. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og bakgård.

4. Melding om feil og skade:

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes egne hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av borettslagets forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. Kjøreporter:

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd, brannstiftelse og hærverk i gården.

6. Parkering:

Parkering i bakgården og i portrommene er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører

borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk.

7. Ro i gården og i leiligheter:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00. Videre skal det være ro i bakgården mellom kl. 20.00 og 07.00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20.00, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i borettslaget, da settes tiden til kl. 23.00.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og kl. 16.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før kl.10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:

Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter og offentlige krav og regelverk. Forandringer som krever det skal utføres av autoriserte håndverkere. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

9. Lys på fellesområder:

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall, restavfall, og papir i disse beholderne. Papir skal kastes i avfallbeholdere merket papir. Husholdningsavfall, restavfall, skal kastes i avfallsbeholderne merket for dette. Restavfall skal være innpakket. Borettslaget er til enhver tid underlagt kommunens regler for avfallshåndtering. Avfallsbeholdene må ikke fylles med mer enn at lokket kan lukkes og slutter tett til. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må leveres av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Uttøy og skadedyr

Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til styret samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv) , og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr.

12. Brudd på husordensreglene:

Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten.

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Vaktmester

ISS ivaretar vaktmestertjenester og renhold. Firmaet kan kontaktes på 815 55 585. Telefonen er døgnåpen for hastesaker.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås hos OBOS. Send epost til borettslagets kontakt for eierskifte/bruksoverlating anda.blay@obos.no.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med ISTA AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og ISTA AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2017. OBOS skulle fakturere den enkelte beboer á konto på vegne av ISTA sammen med ordinær innkreving av felleskostnader fra denne dato, men det er dessverre ikke på plass. Vi jobber derfor med å få det på plass fra 01.07.2017. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet vil bli fastsatt på nytt våren 2017 av ISTA i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

ISTA avregner faktisk energiforbruk pr år / pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. ISTA sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

ISTA kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Alle andelseiere har fått tilsendt nettilgang for registrering av energiforbruk.

.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, gi styret beskjed

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83013191. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Energimerking

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

Styrets arbeid

www.4blocks.no

Styret

Ved generalforsamling i mai 2016 kom to nye styremedlemmer og en ny vara inn i styret. Noe tid er brukt på å få dem operative, slik at de kan ivareta sine oppgaver fordelt på konstituerende møte og styremøter. Det er delvis et komplekst borettslag å sitte i styret for da vi ennå sliter med ettervirkning av hva utbygger overlot til det første styret som overtok borettslaget. Alle de nye har vært velvillig til å ta på seg oppgaver og de er dermed godt integrert i styret og hva vi har å jobbe med.

Styret har i perioden tilstrebet å ha møter en gang i måneden, hvor varamedlem har vært innkalt på samme måte som styremedlemmene. Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog via e-postliste og, ved hastende tilfeller, via en SMS-gruppe. Det har også vært enkelte arbeidsmøter utenom de ordinære styremøtene. Når det gjelder bakgårdsprosjektet, se eget punkt.

Henvendelser fra beboere

En del arbeid har gått med til å besvare henvendelser fra beboere. Vi har i løpet av perioden gått gjennom rutiner, og har nå en løsning med flere personer som jevnlig leser e-post og besvarer meldinger. Styret har ikke hatt bemannet telefon i perioden.

Informasjon fra styret - nettside og e-post

Nettsida vår, www.4blocks.no, inneholder mye informasjon om borettslaget. Styret har i perioden jobbet en del med omstrukturering og publisering av oppdateringer her.

I tråd med vedtak på generalforsamling er hovedkommunikasjonsmetode nå e-postutsending. Vi har et nyhetsbrevsystem hvor vi sender ut informasjon, og oppdaterer adresselistene når vi får ny informasjon.

Besøksrunder

Det har vært gjennomført en besøksrunde i løpet av styreperioden hvor styret besøker alle andeler. Ved en besøksrunde går vi gjennom noe informasjon som er viktig at alle vet, sjekker at vi har rett kontaktinformasjon på beboere og er tilgjengelig for spørsmål. Besøksrundene har tatt noe tid grunnet at vi ofte må forsøke flere ganger for å treffe på beboere. En del leiligheter er vanskelig å få kontakt med, selv om det er tydelig at noen er hjemme.

Prosjekt bakgård

Bakgrunnen for prosjektet var at ny drenering dessverre måtte gjøres, dette på grunn av dårlig arbeid av utbygger. I den sammenheng, så fikk styret på forrige generalforsamling også i gjennom at oppgradering av bakgården skulle gjennomføres.

Siden generalforsamling i fjor har 2 av styremedlemmene jobbet med Prosjekt bakgård, Dette er som dere alle vet godt i gang og fremdriften er som forventet. I og med at dette er store kostnader for borettslaget og da ikke minst hver enkelt andelseier, har to av styremedlemmene jobbet mye med dette i forhold til oppfølging, budsjett og kommunikasjon med OBOS Prosjekt og entreprenør Tronslien AS. Vi har i perioden gjennomført 3 byggemøter og hatt 5 møter med alle impliserte aktører for gjennomgang av endringer og arbeider som har kommet i tillegg til planlagt. Vi har med dette gjort enkelte endringer på uterom ut fra planlagt og til nå spart inn en del penger her.

Derimot var det enkelte kostnader som ikke lå inne i budsjettet, blant annet sykkelstativ til sykkelboder, så hvor mye innsparinger det totalt vil bli er for tidlig å si. Styret jobber for at innsparinger kan skje slik at bunnlinjen for andelseierne blir mindre og ytterligere husleieøkninger unngås. Vi jobber derfor kontinuerlig med økonomioppfølging i henhold til utgifter både på prosjektet i bakgården og driftsbudsjettet. Dette er en meget stor jobb da så mange aktører er inne i bildet. De to involverte i prosjektet har her hatt en jobb på minimum 15 timer gjennomsnittlig pr uke.

Nytt låssystem og sikkerhet

Nytt låssystem er installert i perioden. Dette ser ut som å fungere bra, ut fra at styret nå har testet det i snart to måneder. Derfor begynner vi nå å legge inn brikker og sette opp tider for å hente bestillinger som andelseierne har foretatt.

Systemet har i stor grad gjort det enklere med at nøkler ikke kommer på avveie og med fargesystemet på brikkene kan vi ved at andelseiere melder fra om tapte brikker fort gå inn å deaktivere disse. Derfor er det veldig viktig at andelseiere som mister noen av sine brikker melder dette til styret.

På grunn av store problemer med at narkomane har kommet seg inn i Breigata 12 og ned i kjelleretasje eller opp i 10. etasje, har vi sett oss nødt til å sette inn en ekstra dør før heis i Breigata 12. Dette gjør at det er to dører å passere før tilgang til heis og trapp ned til kjeller. En slik sluse ble anbefalt av både Låshuset som installerte nytt nøkkelsystem og andre vi var i kontakt med for på en enklest mulig måte få bukt med problemet. Erfaringen viser så langt at det fungerer. Det er færre uvedkommende som nå kommer inn til der heisen er og dermed ned i kjellerområde.

Boligperm/FDV og vedlikehold

Det er påstartet et stort arbeid med å publisere FDV-informasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Dette er tilgjengelig for beboerne på våre nettsider, www.4blocks.no, og oppdateres samt utvides fortløpende. I utgangspunktet er FDV-dokumentasjon noe som skulle vært utarbeidet av utbygger og tilgjengeliggjort ved overlevering, men da dette manglet har styret samlet inn denne informasjonen og tilgjengeliggjort det.

Styret jobber også kontinuerlig med oppfølging av de serviceavtaler vi har med forskjellige leverandører, for å optimalisere disse og at de ivaretar det som avtalene inneholder. Ved mislighold eller tvil om utført service ber vi om utredninger til hvorfor og vi ser stadig etter andre tilbydere som kan ivareta samme tjenester til en lavere pris, men med referanser på at utført arbeid er tilfredsstillende.

Postkasser

Det ligger også på trappene å få nye postkasseanlegg i Breigata 12, 18 og rekkehusene. Anleggene i nr 12 og 18 er dårlige og kan lett åpnes. Vi har tilbud på tilsvarende det som er montert i Breigata 20, eneste anlegget som pr dags dato ikke er ødelagt eller blitt ramponert. Dette skyldes i stor grad at det er et godkjent og solid anlegg. Når det gjelder rekkehusene er det et problem at kassene ved hver inngang ikke er låsbare, da dette er postkasser som er noen av de billigste på markedet. Vi vurderer derfor å få opp et anlegg med alle 15 postkasser plassert på en slik måte at det er lett tilgang for rekkehusene, men ikke ved hver enkelt dør. Dette vil vi komme tilbake til med egen informasjon til rekkehusene.

TV-signal og internett

I tråd med vedtak på forrige generalforsamling startet Styret dialog med Get om oppsigelse av kollektiv avtale, og installasjon av internett fra Lynet i alle boliger. I skrivende stund har alle boliger fått installert internett punkt fra Lynet, og alle har gratis 2 Megabit internett uten kostnad (dette er høyere hastighet enn det som var inkludert i Get-avtalen, i tillegg til at vi får det uten kostnad).

Lynet har i samarbeid med RiksTV gitt tilbud til beboere som ønsker det å få TV-signal via internett. I besøksrunden styret har hatt, har en vesentlig andel av beboerne (omtrent 30%) sagt at de ikke har TV-signaler fra hverken Get eller RiksTV, og at de ikke ønsker det heller. Dette er en høyere andel enn forventet.

Inntil november betalte alle beboere kr. 300 for en kollektiv avtale med Get. Denne avtalen inkluderte en grunnleggende internettlinje og en grunnpakke for TV-kanaler. Fra november er denne kostnaden strøket på felleskostnadene. Før oppsigelsen fikk vi bekreftet fra Get priser for individuelle avtaler. Det ble som del av oppsigelsen varslet til beboerne, og både Get og RiksTV skulle ringe alle beboere for å tilby dem TV-pakker. I etterkant har det vist seg at Get ikke har gjort dette, og det er også noen beboere som har hatt problemer med å bestille TV-signal fra Get. Vi har tatt opp dette med Get flere ganger, og de har hver gang lovet bedring.

Renovasjon og avfallshåndtering

Renovasjon har vært et kapittel for seg siden Oslo kommune skiftet selskap i forbindelse med anbudsrunde for å innhente nye tilbud. I lang tid fløt det med søppel og papir utenfor vårt anlegg av den grunn at de ikke hadde kapasitet til å hente det.

Dette har ført til at Oslo kommune har tatt over innhenting av søppel og det har bedret seg betraktelig etterpå.

En god ting som har kommet ut av det er for oss som betaler for det. Oslo Kommune pleier å øke renovasjonsavgiften hvert år med 7 - 9 %, men på grunn av disse problemene som beboere i Oslo, der inkludert oss som borettslag, har de i 2017 valgt å ikke øke avgiften fra i fjor. Dette er et resultat av alle klagenes de har fått av hus og leilighets-eiere i Oslo. Hos oss har styret sendt inn flere klager i tillegg har også vårt vaktmesterselskap sendt inn mange.

Et annet problem vi har med vår avfallshåndtering er ting som blir satt utenfor søppelskuret. En del velger å sette papp som er for stor for luken å sette det utenfor. Det gjøres også med en del ting som beboere ikke får inn der, f eks møbler og annet. Dette er ting som ikke skal kastes der, men hver beboer må frakte det til bestemte søppelplasser. Der vi ser eller finner ut hvem det er blir de fakturert.

Skader i borettslaget

Det har i siste periode også vært en del skader i borettslaget som er forårsaket av beboere og ukjente. Noe som inngår her er hensetting av møbler og andre store ting på fellesarealet. Dette fører til at vårt vaktmesterselskap må kjøre det vekk mot regning. Dette sitter borettslaget og betaler i underkant av 100.000,- kr for pr år, noe som er alt for høyt.

Andre skader er heiser. Speil og andre deler må ofte skiftes ut. Dette er spesialdeler og er veldig dyre. Vi bruker derfor store utgifter på reparasjoner. Så vi bruker mer enn hva vi beregner på Schindler i året.

Det er også skader og ødeleggelser andre steder i borettslaget som er unødvendige. Dette har vært spesielt fra uvedkommende som har kommet seg inn i borettslaget. Et skrekkeeksempel der er kjelleren i Breigata 12, der narkomane utenfra har hatt enkel tilgang og det har vært brukt for å sette skudd og de har til og med sovet der og benyttet det som toalett før de har gått derfra. Dette ser heldigvis til å ha løst seg i stor grad ved at en ekstra dør har blitt satt inn i forkant av heis og i tillegg når nøkkelsystemet er på plass, skulle vi tro det er borte som problem.

Avtaler med eksterne leverandører

En viktig oppgave for styret er å følge med på avtalene borettslaget har med eksterne leverandører. Dette er en oppgave som styret må foreta regelmessig for å tilstrebe at borettslaget har opp mot de beste avtalene på markedet.

Dette er også en prosess som opptar mye tid for styret da vi må gå ut for å innhente tilbud til selskaper med tilsvarende tjenester.

I den forbindelse har vi inneværende periode sett på: Vedlikehold av ventilasjon og radiatorer og kommet frem til at vi vil prøve få inn ny leverandør fra høsten av da avtalen med nåværende leverandør Klimakontakten.

Vi har også sett på vår forsikring som er veldig dyr. Dette kommer av at vi har hatt mye skader etter dårlig håndverk fra utbygger (rørpropp som har ført til store vannskader).

5. VALG

Hele styret ble i 2016 valgt for to år. Ingen er derfor på valg.

Styreleder og tre styremedlemmer skal derfor velges, fortrinnsvis 2 av disse for 2 og 2 for 1 år, slik at ikke hele styret skiftes ut på en gang.

Det skal i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomite på inntil 3 personer skal velges for 1 år

Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Borettslaget 4 Blocks

Tone Aasgaard

Husordensregler for Borettslaget 4Blocks

1. Husorden:

Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. Fellesrom, inne og ute:

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle kjellerrom skal være låste.

Fellesrom, det vil si: kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de skal være frie for gjenstander som hindrer atkomst til og fra dører, ganger og kjellerdører av hensyn til brannsikkerheten. Barnevogner kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen vesentlig. Fellesarealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boder tilhører borettslaget og disponeres av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder, at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og er låst.

Alle har et felles ansvar for at fellesarealer er ryddige.

Balkongene, takterrassene og bakgården skal ikke brukes til permanent lagerplass for bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Avfall og sigarettstumper skal samles opp og håndteres på forsvarlig måte.

Oppsetting av utvendige markiser, lamper, kontakter, brevkasser, skilt og lignende, skal ikke skje uten samtykke fra styret.

Eksplorative, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser tillates ikke oppbevart i leilighet, balkong, kjeller eller annet fellesrom.

3. Husdyr:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr.husstand. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og bakgård.

4. Melding om feil og skade:

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes egne hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av borettslagets forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. Kjøreporter:

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd, brannstiftelse og hærverk i gården.

6. Parkering:

Parkering i bakgården og i portrommene er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører

borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk.

7. Ro i gården og i leiligheter:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00. Videre skal det være ro i bakgården mellom kl. 20.00 og 07.00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20.00, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i borettslaget, da settes tiden til kl. 23.00.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og kl. 16.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før kl.10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:

Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter og offentlige krav og regelverk. Forandringer som krever det skal utføres av autoriserte håndverkere. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

9. Lys på fellesområder:

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall, restavfall, og papir i disse beholderne. Papir skal kastes i avfallbeholdere merket papir. Husholdningsavfall, restavfall, skal kastes i avfallsbeholderne merket for dette. Restavfall skal være innpakket. Borettslaget er til enhver tid underlagt kommunens regler for avfallshåndtering. Avfallsbeholdene må ikke fylles med mer enn at lokket kan lukkes og slutter tett til. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må leveres av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Uttøy og skadedyr

Den enkelte andelseier plikter straks å gi melding til styret samt utrydde uttøy (veggedyr, kakerlakker mv) , og likeledes rotter, mus og eventuelle andre skadedyr.

12. Brudd på husordensreglene:

Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten.

VEDTEKTER FOR B O R E T T S L A G E T 4 B L O C K S

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 19.12.2006. Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2012, 08.04.2015 og 01.06.2016..

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget 4 Blocks. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Garasjeenheten på eiendommen er utskilt med eget gårds- og bruksnummer, og faller utenfor borettslaget.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 98 andeler, pålydende NOK 5000,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Senest samme dag som leiligheten overtas av leietaker, skal styret motta kopi av signert utleiekontrakt. Utleiekontrakten bør være utformet i samsvar med standard leiekontrakt som kan innhentes fra vår forretningsfører eller en tilsvarende kontrakt. Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med både vedtekter og husordensregler.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Andelseiers plikter i forbindelse med skadedyr

Andelseier plikter å holde boligen i en slik stand at faren for skadedyr minimeres. Andelseier plikter å bekjempe skadedyr så snart de er oppdaget i egen bolig. Fordi skadedyr lett sprer seg til andre leiligheter, plikter den enkelte andelseier straks å gi melding til borettslaget ved mistanke om utøy eller skadedyr i egen bolig eller annen andelseiers bolig. Andelseiere plikter å gjøre boligen tilgjengelig for befaring og detektering av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Ved bekreftelse av skadedyr i boligen, må dette bekjempes av autorisert firma for skadedyrbekjempelse. Utgiftene til bekjempelse av skadedyr dekkes normalt av andelseier. Andelseiere som ikke overholder pliktene nevnt overfor eller utviser uaktsomhet kan bli holdt erstatningsansvarlig.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.³

Utgifter til kabel-tv belastes pr enhet med lik sum.

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Eiendomsskatt

I den grad borettslaget er skyldig eiendomsskatt for enkeltandeler, skal dette dekkes av den enkelte andelseier.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de navngitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.13 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

7 Mislighold

7.1 Definisjon

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

7.3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Dersom andelseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-23. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4 Forholdet til burettslagslova

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

8.5 Videoovervåking

Styret får fullmakt til å sette opp kameraovervåking der det er nødvendig.

9 Elektronisk kommunikasjon.

1. All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
2. Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.