

Til andelseierne i Borettslaget 4 Blocks

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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 8.april 2015 kl. 19.00 i OBOS Eiendomsforvaltning AS'lokaler,
Hammersborg torg 1.

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 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret

4. STYRETS FORSLAG

- A) Oppsigelse av kollektiv avtale om internett og tv med Get.
- B) Vedtektsendring om elektronisk utsendelse av innkallelse til generalforsamling.
- C) Økt løpetid på fellesgjeld.
- D) Inngåelse av fastrenteavtale for fellesgjeld.
- E) Styret gis fullmakt til å innføre videoovervåkning av fellesområder ved behov.

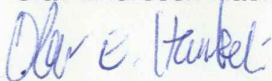
Beskrivelse om styrets forslag følger på neste side. Det er ikke kommet inn forslag fra beboere.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

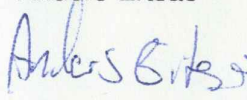
- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 9. mars 2015
Styret i Borettslaget 4 Blocks

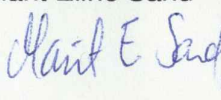
Olav Endresen Haukeli



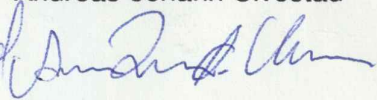
Anders Ertsås



Marit Eline Sand



Andreas-Johann Ulvestad



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Endresen Haukeli	Breigata 12
Styremedlem	Anders Ertsås	Breigata 14 G
Styremedlem	Marit Eline Sand	Breigata 18
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14 C

Varamedlem	Johanne Elisabeth Rolfsen	Breigata 18
Varamedlem	Ole Håvard Voicu-Lundvold	Breigata 12

Valgkomiteen

Tone Aasgaard	Gamlelinja 46 D
Robina Shaheen	Breigata 16 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 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 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 4 Blocks er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992820462, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresser: Breigata 12, 14 A-G, 16 A-G, 18 og 20.

Borettslaget har gårds- og bruksnummer: 230/ 269, 470, 471, 472.

Borettslaget 4 Blocks har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling hatt stor arbeidsmengde. Årsaken til dette er til dels at borettslaget fortsatt er forholdsvis ung, noe som gjør at det er en del avtaler som må inngås og avklaringer som må gjøres og som senere vil gå av seg selv. Til dels skyldes det også mangler på bygningsmassen, som antagelig forløper seg fra tiden før

andelseierne overtok. Som kjent for enkelte har vi vært plaget av enkelte vannlekkasjer forskjellige steder i bygningene. Det har dessverre ennå ikke latt seg utrede hva årsaken til disse vannlekkasjene er.

Likevel har styret forsøkt å ha fokus på å gjennomføre positive tiltak for borettslaget. Disse tiltakene fører forhåpentligvis til større trivsel blant beboere samt verdistigning på leilighetene. Av økonomiske årsaker er noen av prosjektene satt på vent inntil videre. Det har vært viktig for styret å få bygget inn søppelkassene. Søppelområdet har til tider vært overfylt av søppel, og dermed tatt seg dårlig ut for både beboere og gjester. I og med innbyggingen håper og tror styret at dette vil bedre seg. Problemet med at beboere hensetter søppelsekker og andre gjenstander i søppelområdet, oppganger og bodområdet ser imidlertid ut til å vedvare. Styret oppfordrer alle beboere til å besørge borttransportering av avfall selv. At slikt blir satt igjen i fellesarealer fører til høyere felleskostnader for alle. Styret viderefakturerer direkte til beboere kostnader knyttet til slik borttransportering, så vidt mulig.

Enda viktigere er det at nytt brannvarslingsanlegg blir installert i disse dager. Det blir satt inn nye detektorer i alle leiligheter og det settes inn nye tavler, både i nr. 12, 18 og 20. Med brannvarslingsanlegget på plass er borettslaget dessuten enda nærmere å få ferdigstillelsestillatelse fra kommunen.

For å gjøre oppgangene penere, har styret bestilt nye postkasseskilt til alle andeler. Nye skilt bestilles på borettslagets nettside, og det er ikke tillatt å bruke andre varianter. Med dette håper vi det blir lettere for postmannen og andre å finne frem, og at oppgangene tar seg bedre ut.

Lynet Internett AS installerer i disse dager fiber i alle oppganger. Dette gjøres kostnadsfritt for borettslaget. Alle andelseiere som ønsker å bli kunde, vil få tilbud om dette. Dette gir også borettslaget muligheter i form av andre løsninger for kollektiv avtale på TV og internett.

Helt siden leilighetene ble overlevert har det vært manglende FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold), både for den enkelte leilighet og bygningene som sådan. Dette har imidlertid styret og borettslagets samarbeidspartnere jobbet mye med den siste tiden. Det tas sikte på å distribuere dokumentasjonen elektronisk til hver enkelt andel når alt er klart.

Styret har fortsatt arbeidet med å gjøre slutt på ulovlig bruksoverlating (utleie) av andelene. Etter burettslagslova er det, forenklet sagt, ulovlig å leie ut en andel i et borettslag uten styrets godkjenning. Søknader sendes OBOS, som videreformidler søknaden til styret. Styret behandler søknadene fortløpende, og gir tilbakemelding til OBOS som deretter registrerer nødvendig informasjon. Andelseier faktureres et gebyr for administrasjonen av dette fra OBOS. Bakgrunnen for at styret arbeider mot ulovlig utleie er blant annet at dette erfaringsvis fører til større slitasje av fellesarealer.

Som de fleste er kjent med, har det tidvis vært problemer med ventilasjonen og radiatorene i bygningene våre den siste tiden. Styret har derfor gjennom Klimakontakten AS foretatt en fullstendig gjennomgang av hele anlegget. Dette fører til bedre luftkvalitet, bedre varmekapasitet i radiatorene, samt mer effektiv utnyttelse av varmtvannet. Vi håper dessuten at kjølingen i ventilasjonsanlegget vil fungere bedre når sommeren kommer og at mange får glede av det.

Rettsaken mellom borettslaget og Nordbygata Parkering AS fant sted i desember 2014 i Oslo Tingrett. Borettslaget ble frifunnet, men motparten har anket. Dette betyr at vi venter på at saken skal opp for Borgarting Lagmannsrett.

Kort fortalt gjelder saken at borettslaget kreves å betale for leie av bodarealene vi i dag benytter oss av. Nordbygata Parkering AS eier arealene under borettslagets eiendom. Bodarealene ligger derfor på Nordbygata Parkering AS' eiendom. Borettslaget har imidlertid en bruksrett til 98 boder på garasjeeiendommen. Nordbygata Parkering AS mener borettslaget må betale for denne bruken, mens borettslaget står fast på at det ikke er rettslig grunnlag for en slik betalingsplikt.

Twisten innebærer at styret ønsker å være forsiktig med store investeringer. Utfallet av å tape saken vil i verste fall være en ekstra utgift på 600 000 kr årlig, som tilsvarer ca. 530 kr per andel per måned.

Den varslede utskiftingen av låssystemet er derfor ennå ikke bestilt. Styret vil fortløpende vurdere hva den økonomiske situasjonen tillater av slike tiltak. På listen står også rehabilitering av bakgården og installering av individuelle målere for forbruk av varmtvann.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2014 var til sammen kr 9 667 572.

Andre inntekter, kr 410 695, består i hovedsak av utbetaling fra utbygger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 4 582 906, mot budsjett kr 5 047 818

Styret har følgende kommentarer til avvik:

- Konsulentonorar, kr 599 174, mot budsjett kr 200 000. Avviket skyldes bistand i forbindelse med bistand i sak mot Norbygata Parkering. For mer informasjon om tvisten, se avsnitt under «Styrets arbeid».
- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 1 400 000, mens regnskapet viser kr 767 161. Avviket skyldes hovedsakelig at det er flere planlagte tiltak som ikke ble gjennomført i 2014. Dette gjelder blant annet utbedring/installering av brannvarslingsanlegg, drenering i bakgård og nytt låssystem.

Resultat

Årets resultat på kr 1 102 009 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 2 425 002.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Avdragene på borettslagets fellesgjeld har første forfall i november i år. Dette fører til at det blir en økning i de månedlige felleskostnadene fra og med august. Størrelsen på de månedlige avdragene for hver enkelt andel, vil det bli informert om i eget brev. Tallene som fremkommer nedenfor er ikke oppdaterte, men vil likevel gi en viss veiledning.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 802 000 til vedlikehold som omfatter brannvarslingsanlegg, drenering av bakgård, låssystem og FDV dokumentasjon.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er estimert vil øke med kr 40 000. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget 4 Blocks.

Lån

Borettslaget 4 Blocks har tre lån i Husbanken.

Det er annuitetslån med flytende rente og løpetid på 25 og 26 år.

Avdragsfriheten på lånene utløper 1.11.15 og innkreving vil bli foretatt fra 1.8.15.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

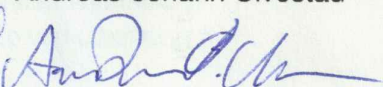
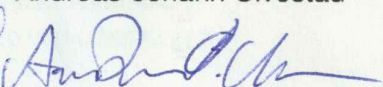
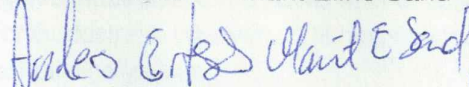
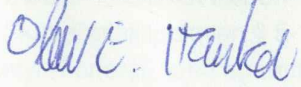
Oslo 9. mars 2015
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Olay Endresen Haukeli

Anders Ertsås

Marit Eline Sand

Andreas-Johann Ulvestad



Revisjonsberetning settes inn på egen side

7303 BORETTSLAGET 4 BLOCKS

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 fratrasket 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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 322 993	574 956	1 322 993	2 425 002
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 102 009	748 037	741 759	5 679 850
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	0	0	0	-1 965 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 102 009	748 037	741 759	3 714 850
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 425 002	1 322 993	2 064 752	6 139 852

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 860 301	2 396 537
Kortsiktig gjeld	-1 435 298	-1 073 544
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 425 002	1 322 993

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 667 572	8 721 909	9 667 577	15 323 000
Andre inntekter	3	410 695	556 781	350 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 078 267	9 278 690	10 017 577	15 323 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-13 818	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-98 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-24 030	-13 614	-15 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-133 678	-131 244	-140 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-599 174	-157 147	-200 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-767 161	-413 003	-1 400 000	-1 802 000
Forsikringer		-291 130	-266 987	-330 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-752 779	-792 622	-735 000	-992 000
Energi/fyring	10	-855 043	-935 270	-889 168	-886 000
Kabel-/TV-anlegg		-337 830	-331 858	-250 000	-360 000
Andre driftskostnader	11	-650 931	-1 287 913	-917 500	-584 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 582 906	-4 441 475	-5 047 818	-5 350 150
DRIFTSRESULTAT		5 495 361	4 837 215	4 969 759	9 972 850
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	177 555	60 061	20 000	2 000
Finanskostnader	13	-4 570 906	-4 149 239	-4 248 000	-4 295 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 393 351	-4 089 178	-4 228 000	-4 293 000
ÅRSRESULTAT		1 102 009	748 037	741 759	5 679 850
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 102 009	748 037		

BALANSE

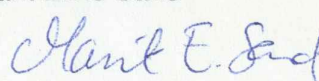
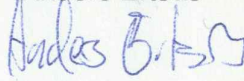
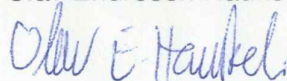
	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	186 505 044	246 515 000
Tomt		60 009 956	0
SUM ANLEGGSMIDLER		246 515 000	246 515 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	15	393 871	0
Kundefordringer		1 934	0
Kortsiktige fordringer	16	654 571	196 114
Driftskonto i OBOS-banken		481 613	93 999
Sparekonto i OBOS-banken		2 328 311	0
Innestående i andre banker		0	2 106 424
SUM OMLØPSMIDLER		3 860 301	2 396 537
SUM EIENDELER		250 375 301	248 911 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5 000		490 000	490 000
Opptjent egenkapital		2 427 002	1 324 993
SUM EGENKAPITAL		2 917 002	1 814 993
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	196 818 000	196 818 000
Borettsinnskudd	18	49 205 000	49 205 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		246 023 000	246 023 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		446 267	134 843
Leverandørgjeld		140 344	257 408
Påløpte renter		717 725	674 250
Annen kortsiktig gjeld	19	130 963	7 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 435 298	1 073 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		250 375 301	248 911 537
Pantstillelse	20	246 515 000	246 515 000
Garantiansvar		0	0

Oslo 9. mars 2015
Styret i Borettslaget 4 Blocks

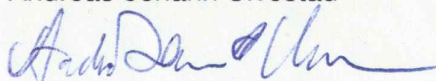
Olav Endresen Haukeli

Anders Ertsås

Marit Eline Sand



Andreas-Johann Ulvestad



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 verdiforringelse. 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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

3 759 648

Lån

4 725 948

Fjernvarme	849 168
TV	332 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 667 572

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling fra utbygger	400 000
Ukjent innbetaling	9 000
Viderefakturert andelseier for nytt blandebatteri	1 694
Korrigeringer på reskonto	1
SUM ANDRE INNTEKTER	410 695

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 2013/2014, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 030.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokat Lene Høivang	-287 500
Juridisk bistand, Langseth Advokatfirma DA	-190 198
Ekstratjenester, Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	-21 888
Ekstratjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 564
Konsulentonorar, Sivilingeniør Bjørn Domaas Josefsen	-21 875
Konsulentonorar, Bærum Eiendomstaksering AS	-29 751
Konsulentonorar, Eo Ipso	-34 400
SUM KONSULENTHONORAR	-599 174

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-234 920
Drift/vedlikehold VVS	-74 322
Drift/vedlikehold elektro	-59 720
Drift/vedlikehold heisanlegg	-216 180
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-158 019

Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-767 161

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-512 122
Renovasjonsavgift	-240 657
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-752 779

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 165
Fjernvarme	-820 878
SUM ENERGI / FYRING	-855 043

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 567
Skadedyrarbeid	-47 890
Driftsmateriell	-1 583
Lyspærer og sikringer	-21 740
Vaktmestertjenester	-474 182
Renhold ved firmaer	-217 575
Snørydding	-18 700
Andre fremmede tjenester (hms- modul og hjemmeside)	-7 939
Trykksaker	-2 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kontorkostnader	-3 231
Telefon, annet (vakttelefon)	-1 684
Porto	-9 480
Bankgebyr	-2 570
Avsetning tap på fordringer	196 027
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-650 931

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 398
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 311
Renter av bedriftskonto i DNB	230
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20 528
Renter av utbetaling fra utbygger	89 794
Utbytte fra Gjensidige	33 293
SUM FINANSINNTEKTER	177 555

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Husbanken	-4 566 794
Gebyr på lån i Husbanken	-360
Renter på leverandørgjeld	-3 751
SUM FINANSKOSTNADER	-4 570 906

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris 2008	186 505 044
SUM BYGNINGER	186 505 044

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.230, bnr. 469, 470, 471 og 472.

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

NOTE: 15**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	594 625
Tap på krav	-200 754
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	393 871

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	412 729
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	241 842
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	654 571

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,18 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2009	-44 100 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-44 100 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,18 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-92 616 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-92 616 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,18 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2009	-60 102 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-60 102 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-196 818 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har tre lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjonen som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunktet avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene øke med det beløpet som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner. Første forfall er 01.08.2015.

Leilighetsnr.	Lån 1	Lån 2	Lån 3
3, 4, 38	1 050	2 150	1 400
7, 8, 46	1 050	2 200	1 450
11, 12, 39, 54	1 100	2 250	1 450
15, 16, 47, 62	1 100	2 300	1 500
19, 20, 35, 55	1 150	2 350	1 550
23, 24	1 150	2 400	1 550
43, 63	1 150	2 400	1 600
71	1 150	2 450	1 600
51	1 200	2 500	1 600
27, 28, 74	1 200	2 500	1 650
40, 59, 77	1 200	2 550	1 650
31, 32, 48	1 250	2 600	1 700
41, 56	1 300	2 650	1 750
36, 37	1 300	2 700	1 750
34, 49, 64	1 300	2 750	1 800
44, 45	1 350	2 750	1 800
5, 42, 57	1 350	2 800	1 850
52, 53	1 350	2 850	1 850
65	1 400	2 850	1 850
9, 50, 60, 61	1 400	2 900	1 900
13, 58	1 400	2 950	1 900

17	1 450	3 000	1 950
21	1 450	3 050	2 000
1	1 500	3 100	2 000
25, 70	1 500	3 100	2 050
73	1 550	3 200	2 100
29, 76	1 550	3 250	2 100
81	1 600	3 300	2 150
2, 75	1 600	3 350	2 200
69	1 650	3 400	2 200
6, 33, 72	1 650	3 450	2 250
10	1 700	3 500	2 300
14, 78	1 700	3 550	2 300
18	1 750	3 600	2 350
22, 67	1 750	3 700	2 400
82	1 800	3 750	2 450
26, 79	1 850	3 800	2 500
83	1 900	3 950	2 550
30	1 900	4 000	2 600
68, 80	1 950	4 050	2 650
66	1 950	4 100	2 700
84, 85, 86, 87, 88, 89	2 200	4 600	3 000
90, 91, 92, 93, 94, 95	2 200	4 600	3 000
96, 97, 98	2 200	4 600	3 000

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-49 205 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-49 205 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader til fjernvarme, strøm og heis	-130 963
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-130 963

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 205 000
Pantelån	196 818 000
TOTALT	246 023 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

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

Styrets forslag til årsmøtet

A: Oppsigelse av kollektiv avtale for TV og internett

I dag har vi kollektiv avtale med Get. Denne kollektive avtalen gjør at alle som bor i 4 Blocks betaler for TV-signal og internett, uavhengig av om de bruker det eller ikke. **I skrivende stund er dette 283kr per leighet/rekkehus per måned, eller 3.396kr i året.** Denne prisen gir basis-internettlinje (0,5Mbit) som alle har valgt å oppgradere samt basispakke for TV (20 kanaler).

Dei siste åra har bruken til de som bor her endra seg. Fleire går over til å sjå TV over internett (Netflix, HBO, tv.NRK.no osv), og vi har no ein situasjon kor det er husstandar som betalar for TV utan å bruke dette, noko som gjør at enkelte subsidierer kostnaden for at andre skal ha TV-signal.

Fram til no har Get vore einaste alternativ for internettoppkopling. Frå og denne våren kan husstandar i borettslaget og bestille internett via leverandøren Lynet.

Prisane for internett frå Get (utan kollektiv avtale) er:

- 5Mbit ned, 1Mbit opp (XS5): 299kr per måned
- 20Mbit ned, 2Mbit opp (S20): 399kr per måned
- 50Mbit ned, 5Mbit opp (M50): 499kr per måned
- 100Mbit ned, 5Mbit opp (L100): 599kr per måned
- 200Mbit ned, 20Mbit opp (XL200): 2459kr per måned

Prisane for internett frå Lynet (utan kollektiv avtale) er:

- 10Mbit ned, 10Mbit opp (Torden): 297kr per måned
- 50Mbit ned, 50Mbit opp (Lyn): 399kr per måned
- 100Mbit ned, 100Mbit opp (Olja lyn): 499kr per måned
- 250Mbit ned, 250Mbit opp (Orkan): 899kr per måned
- 500Mbit ned, 500Mbit opp (Tornado): 1499kr per måned

Dersom vi seier opp den kollektive avtalen, betyr det at du ikke automatisk får TV frå Get. Du står då med to alternativ: bestille frå Get eller andre leverandørar, som t.d. Snap.tv (frå 218kr per måned).

Resultatet av å seie opp avtalen med Get er at alle står fri til å velge den leverandøren dei ynskjer på internett og på TV, men at ingen betalar for noko dei ikke bruker.

Styret ynskjer å sjå nærmare på dette, og ved oppseiing vil det bli gitt tydeleg varsel til alle, og vi legg og opp til at det er enkelt å varsle om at ein ynskjer å behalde Get for TV, og så mister ein ikke TV-signalet.

Styret sitt forslag til vedtak:

Generalforsamlinga i Borettslaget 4 Blocks gir styret fullmakt til å seie opp den kollektive avtalen med Get.

B: Vedtektsendring om elektronisk utsendelse av innkalling til generalforsamling

For å spare ressurser foreslår styret vedtektsendring som innebærer at innkalling til generalforsamling kan sendes elektronisk til andelseiere med kjent e-postadresse og som bor i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene punkt 9.3 får nytt fjerde ledd: «Innkalling til generalforsamling kan skje elektronisk til andelseiere med adresse i borettslaget når dette er mulig».

C: Øke løpetiden på lånene i Husbanken til 30 år

Borettslaget 4 Blocks har tre lån i Husbanken med total løpetid på 25 og 26 år fra utbetalingstidspunktet. Fra 1. august vil andelseierne begynne å betale inn avdrag på disse lånene, og for å lette denne overgangen ønsker styret i borettslaget å sende en søknad til Husbanken om å få øke løpetiden på lånene til 30 år. Den som maksimalt er mulig i Husbanken er 30 år løpetiden på lånene våre. Det vil komme en artikkel på www.4blocks.no med estimat for hvor mye lavere avdragene blir for den enkelte andelseier dersom vi får innvilget denne søknaden.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i borettslaget 4 Blocks gir styret fullmakt til å søke Husbanken om forlengelse av den totale løpetiden på de tre lånene til 30 år.

D: Binde renten på lånene i Husbanken i 5 år eller 10 år

Borettslagets lån i Husbanken har i dag flytende rente. Den flytende renten som gjelder til 30. april 2015 er på 2,28 prosent. Fastrenten i Husbanken har falt, og renten på 5 års eller 10 års bindingstid er nå på historisk lave nivåer. Det er også mulig å binde renten i 3 år eller 20 år, men styret anser 3 år som for kort periode å binde renten, mens 20 år er for lenge å binde renten. Fordelen med å binde renten er full forutsigbarhet for rentekostnadene på lånene i perioden renten er bundet, mens en ulempe er at vi ikke kan inngå IN-ordning i løpet av perioden med bundet rente. Situasjonen til borettslaget i dag er at vi ikke er innenfor kravene til en IN-ordning i Husbanken. Dette vil endre seg etter hvert som vi nedbetaler lånene våre. Det vil komme en artikkel på www.4blocks.no som omtaler fordeler og ulemper med flytende vs fastrente, og som nærmere beskriver IN-ordning og sikringsfond.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i borettslaget 4 Blocks gir styret fullmakt til å søke Husbanken om å binde renten på lånene i Husbanken i 5 år eller 10 år.

E: Fullmakt til kameraovervakning

Styret i borettslaget har dei siste åra fått mange klager over forsøpling, uønska personar som har fått adgang til bakgården og meir. Det har og vore tilfeller av forsøk på innbrot i bodareal. Det er igangsatt mange tiltak for å betre dette, som innbygging av søppelskur, kanskje innføring av eit låssystem med meir.

Styret ser at det kan vere aktuelt på sikt å sette opp kamera for at bebuarar skal føle seg trygge, og det er og bevist at det å ha kamera er i seg sjølv forebyggande. Det er dog mange andre tiltak som vil bli prøvd ut før vi går til det steget. Dersom styret går til dette steget, vil det bli varsla med skilt og brev i alle postkasser.

Styret sitt forslag til vedtak:

Generalforsamlinga i Borettslaget 4 Blocks gir styret fullmakt til å sette opp kamera dersom det er behov for dette.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Lispet Kristiansen Breigata 18

Anders Ertsås Breigata 14G

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Andreas-Johann Ø. Ulvestad Breigata 14 C

Olav Endresen Haukeli Breigata 12

I valgkomiteen for Borettslaget 4 Blocks

Tone Aasgaard
Robina Shaheen

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester og renhold

Gamle Oslo Servicesentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Heimdalsgata 36 og er åpent hverdager mellom kl. 7.30 og kl. 15.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 23 30 11 50, e-post post@gos.no. Gamle Oslo Servicesentral er også ansvarlig for renholdet i bygningene.

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

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til postkasse bestilles på www.4blocks.no.

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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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. Dersom utstyret er defekt, er andelseier ansvarlig for å anskaffe utstyr som fungerer.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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.

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 ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.