

Til andelseierne i Borettslaget 4 Blocks

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsmelding for perioden 17/18 og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom all informasjon 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.

**Registreringsblankett
ved ordinær generalforsamling i
Borettslaget 4 Blocks**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av andelsnummer gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

.....
Andelseiers signatur

.....
(Dato)

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks, avholdes
torsdag 14. juni 2018 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. ÅRSMELDING OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsmelding for perioden mai 2017 til mai 2018
- B) Regnskap for perioden 2017 og forslag til budsjett for 2019
- C) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styregodtgjørelse foreslås 200.000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av Husordensreglene

Hele punkt 5 tas ut og erstattes med nytt punkt 5:

Av hensyn til sikkerhet for barn som leker og personer som oppholder seg i bakgården, skal det ikke være biltrafikk i bakgården. Tilgang til kjøreporten gis unntaksvis og i korte perioder i forbindelse med flytting eller andre tilfeller som gjør det nødvendig å ha tilgang til å kjøre bil. Ved særlige grunner, for eksempel medisinske årsaker, og bare etter søknad til og godkjenning fra styret, kan det bli gitt oftere tilgang til kjøreporten. Det blir tatt gebyr for å gi tilgang til kjøreporten

B) Styret ber generalforsamlingen om å ansette en person i 50% stilling.

- I. Dette på grunn av store og mange oppgaver som styret har og flere av de stammer helt fra da borettslaget ble overlevert av utbygger til beboerne
- II. Det er mangelfull FDV-dokumentasjon som gjør at hver gang vi skifter ut en leverandør f eks på ventilasjon, så brukes mye tid å penger på at de må få oversikt over systemets oppbygning

- III. Det begynner nå bli så store mengder dokumentasjon til borettslaget, at det er vanskelig å finne frem til hvor saker er og hvor saker skal **lagres**
- IV. Arbeidet med å lede Prosjektet takterrasser og byggeleders representant ivaretas gjennom stillingen
- V. Deler av bakgårdsprosjektet er av styret stoppet på grunn av at kostnader viser seg å være større enn beregnet, så ferdigstilling ivaretas av stillingen
- VI. Inneværende periode har styreleder timeregistert sine timer og antall timer viser seg å være XXXX. Mye av dette er brukt på enkelte av ovenstående punkter for å spare kostnader
- VII. Mer informasjon om hva som ligger til grunn og hvorfor vil bli presentert av styret på generalforsamlingen

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

I ETTERKANT AV GENERALFORSAMLING VIL VI HA BEBOERMØTE

HVOR VI INFORMERER OM FØLGENDE SAKER

SAMT SVARER PÅ SPØRSMÅL

- I. **Informasjon om større vedlikeholds arbeider fremover**
- II. **Informasjon om resterende I bakgård**
- III. **Dugnad**

NB! – Alle papirene samt utdypende saksfremlegg av en del av sakene ligger også på våre hjemmesider

Oslo, 22.05.2018,
Styret i Borettslaget 4 Blocks


Ole Havard Voicu-Lundvold /s/
Styreleder


Thomas Haaland /s/
Nestleder


Andreas-Johan Ulvestad /s/
Styremedlem


Karoline Follestad /s/
Styremedlem


Steffen Olsen /s/
/s/ Styremedlem

ÅRSMELDING FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Ole Håvard Voicu-Lundvold	Breigata 12
Nestleder	Thomas Haaland	Breigata 18
Styremedlem	Karoline Follestad	Breigata 18
Styremedlem	Steffen Olsen	Breigata 12
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14
Varamedlem	Gry Therese Gjerstad Myhre	Breigata 16
Varamedlem	Ida Aasgaard	Kirkevn 147 B

Valgkomiteen

Tone Aasgaard
Gamlelinja 46 D

Varamedlem Ida Aasgaard trakk seg høsten 2017, ellers har det valgte styret fungert i hele perioden.

Styrets medlemmer består i dag av 4 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 Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårdsnummer 230 bruksnummer 469, 470, 471 og 472. Adresser:

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

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 pr i dag, ingen ansatte.

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 i perioden juni 2017 til og med mai 2018

Styret

Ved generalforsamling i mai 2017 kom ett nytt styremedlem og en ny vara inn i styret. Det viste seg at det nye styremedlemmet Karoline fort kom inn i rutiner og hva styrets arbeid bestod av. Dette gjorde at hun fort ble operativ og kunne ta på seg oppgaver på egenhånd. Det nye varamedlemmet ga seg grunnet flytting i august, så vi har hatt kun en vara i perioden. Gry Myhre har vært i styret som styremedlem tidligere, så hun har hele tiden gjort en bra jobb som vara for de styremedlemmene som av forskjellige grunner ikke kunne stille på styremøter.

Styret har i perioden hatt 13 styremøter og behandlet 125 saker. I tillegg har styremedlemmer, alle eller noen, deltatt på planleggingsmøter med OBOS Prosjekt, hatt møter og kommunisert med våre leverandører.

Sett i lys av at alle styremedlemmer har full jobb ved siden av (styreleder selvstendig næringsdrivende), har det og fortsatt vil bli, stor belastning på styret i en periode fremover. Dette av flere årsaker. Selv om vi bruker OBOS Prosjekt som Byggeleder på større arbeid som renovering av bakgård, faller mye arbeid på styret. Det være seg en del møter, nesten daglig telefoner og mail. I tillegg er arbeidet ennå ikke ferdigstilt etter hva borettslaget måtte overta etter at utbygger slo seg konkurs. Det vil gjenspeile seg i planene fra styret fremover.

En trist sak som har kommet opp den siste tiden, er at noen av styremedlemmene har mottatt både sms-er og eposter som er sjikanerende og truende. I kraft av vervet som Styreleder er dette noe jeg absolutt ikke tolererer. Til informasjon vil alle slike hendelser i fremtiden nøye vurderes og politianmeldes.

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

Nettsiden 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 generalforsamlingen, er vår hovedkommunikasjonskanal e-postutsendelser. tillegg har vi et nyhetsbrev-system hvor vi sender ut informasjon jevnlig, og oppdaterer adresselistene når styret får informasjon om dette.

Prosjekt bakgård

Bakgrunnen for prosjektet var at vi trengte ny drenering til bakgård, dette på grunn av dårlig arbeid av utbygger. Dette arbeidet går nå mot slutten og vi håper at i løpet av sommeren kan ha en offisiell åpning av ny bakgård. På beboermøte i etterkant av generalforsamlingen vil det komme en del informasjon om bakgårdsprosjektet og videre planer for å slutføre oppgaver i borettslaget. Denne informasjon vil også bli lagt ut på våre hjemmesider, sammen med protokoll for generalforsamlingen.

Bruksoverlating

Borettslaget sliter ennå en god del med såkalte bruksoverlatelser. Vi vet det er ulovlige utleier av enkelte andeler, men som styret må vi ha bevis som stemmer, for å gå videre med saken

I tillegg er det i borettslaget en del der for eksempel mor og far eier andelen, men det er barn som bor der. I forhold til borettslagsloven plikter andelseier og informere styret og eventuelt forretningsfører i slike tilfeller. Dette kommer styret til å gjøre noe med og innhente disse opplysningene der vi vet at andelseier ikke bor i andelen selv. Det er noe vi er pålagt i henhold til Borettslagsloven og brannforskriftene.

Nytt låssystem og sikkerhet

Nytt låssystem er installert i perioden. Noe overgangsproblemer har det vært. Vi håper at alt snart er ordnet og at vi har rutiner som ivaretar systemet på plass.

Systemet fungerer etter forventet for styret og de krav borettslaget hadde til et slikt system. Nøkler på avveie er nå den eliminert.

Vi sliter ennå med en del ubudne gjester i borettslaget, da spesielt i kjellerrom i alle oppganger og i bakgård. Dette skyldes at de blir sluppet inn uten at det blir kontrollert om de bor i borettslaget og mange kommer fra garasjen opp gjennom nødutgang i vår bakgård. Nødutgangen blir nå stengt slik at den kun åpnes ved at brannalarmen utløses i garasjeanlegget og det tror vi vil hjelpe her.

Boligperm/FDV og vedlikehold

Det er påstartet et stort arbeid med å publisere FDV-dokumentasjon (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.

Her har styret sett et behov for å gjøre enda mer for mange henvendelser går på ting som vi kan legge inn her, så dette vil prioriteres i kommende periode.

Våre leverandører

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. Vi ser stadig etter andre tilbydere som kan ivareta samme tjenester til en lavere pris, eller har meget gode referanser fra andre tilsvarende vårt behov.

En stor kostnad borettslaget har hatt denne perioden er at våre Leverandører bruker underleverandører til å utføre arbeid hos oss. Dette gjelder i stor grad vaktmesterselskapet ISS, men også OBOS Prosjekt som har leid inn ekstra fagkompetanse. Dette har styret nå i stor grad prøvd å eliminere, ved å se på nye tilbydere av samme tjenester. I perioden har styret inngått nye rammeavtaler med et elektrikerfirma, et byggefirma som tar hånd om både byggetekniske arbeid, murerarbeid samt gulv og membran.

Ved å pålegge våre andre leverandører å bruke disse vil mesteparten av den kostnaden reduseres. Dette vil alle våre leverandører få og må underskrive på, slik at det kun unntaksvis leies inn andre via dem.

Vi sa opp vaktmesterselskapet vårt ISS og de avsluttet arbeidet 1. juni. Vi har nå inngått avtale med selskapet 1 Hjelpende Hånd. Dette er et firma som viser til meget gode referanser og vi kommer til å bruke selskapet på vaktmestertjenester, rengjøring og gartnerarbeid.

En av grunnene som lå som et viktig krav til nytt vaktmesterselskap var oppfølging av innmeldte oppgaver og kontroll av utførte oppgaver i form av rapportering. Styret har i

perioden brukt mye tid på unødvendig oppfølging da ISS ikke har hatt gode rutiner på tilbakemelding. Rapporter har nesten vært fraværende i hele avtaleperioden.

Renovasjon og avfallshåndtering

Renovasjon har fungert godt fra Oslo kommune sin side, så det er vi fornøyd med igjen etter hendelsene fra fjoråret.

Det som ikke fungerer like bra er den interne håndteringen. Det gjensettes fortsatt mye møbler og annet i våre bod-områder og utenfor våre søppelskur. Alt dette er som vi tidligere har påpekt en ekstrakostnad for borettslaget, så vi jobber fortsatt med å finne ut hvordan vi skal få enda større reduksjon her.

Skader i borettslaget

Det har i siste periode også vært en del skader i borettslaget som er forårsaket av beboere og ukjente. Dette er skader på heiser, speil og andre deler som må skiftes ut. Dette er spesialdeler og er veldig kostbare. Det er også skader på inventar i oppganger og ikke minst ytterdører. Alt dette er ekstra kostnad for borettslaget og i tillegg til gjensetting av møbler i fellesarealer, søppel og annet utenfor søppelskuret, er dette kostnader på mer enn 200.000,- kr.

Når det gjelder individuell avregning vann & varme – se årsmeldingen om det punktet Nye postkasser – kommer som info på beboermøte.

Dette er en god del av det Styret i Borettslaget 4 Blocks har hatt å jobbet med i løpet av perioden juni 2017 til mai 2018 og vi ønsker å takke for oss og overlate videre arbeid til det nye styret som blir valgt på generalforsamlingen 14.06.2017.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 14.675.472.

Dette er om lag i h.t. budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av korrigeringer på reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 7.421.324.

Dette er ca kr 652.000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kr. 262.000 til vedlikehold og drift. Konsulentonorar er kr. 483.000 mer enn budsjettert. På den annen side har borettslaget fått tilbake ca kr. 226.000 i for mye innbetalt vann- og avløpsavgift.

Resultat

Årets resultat på kr 3.665.915 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2017 negative disponible midler på kr. 1.440.804

Borettslagets anbefales å iverksette tiltak for å gi positive disponible i 2018. Tiltakene innebærer reduksjon i en rekke kostnader på grunn av ny planlegging, overtagelse av deler av prosjektet og at fordyrende ledd er redusert betraktelig med ny struktur i styret.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.852.000 til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av alle arbeider som skal utføres. Det som gjenstår er møblering, grillplasser og et sykkelkur. Ut fra at Tronslien er snart er ferdig og vi har betalt slutfaktura, som igjen ble ført på fjorårets regnskap, er denne posten redusert betraktelig og vi har i tillegg fått med flere oppgaver som ferdig stilt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 blir redusert med kr. 50.000 etter bytte av forsikringsselskap. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget 4 Blocks.

Lån

Borettslaget 4 Blocks har 3 lån i Husbanken.

Det er tre lån med bundet nominell rente 1,98 % p.a. til 1.5.2020.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

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 2018.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene (kun delen som går til drift) fra 1. januar 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2017, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre 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 rettvisende 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. 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 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 bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 25. mai 2018
BDO AS

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 301 057	3 235 945	1 301 057	-1 440 805
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 665 915	4 777 583	5 178 000	6 192 638
Tilbakeføring av avskrivning	15	38 958	6 345	6 000	40 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-389 575	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-6 446 736	-6 329 240	-6 476 424	-6 610 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 741 863	-1 934 887	-1 292 424	- 377 362
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.17<		-1 440 804	1 301 057	8 633	-368 729
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 930 710	4 370 947		
Kortsiktig gjeld		-4 371 514	-3 069 890		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1 440 804	1 301 057		


RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 672 776	15 106 400	14 692 000	14 675 000
Innbetalinger		0	2 072	0	0
Andre inntekter	3	2 696	43	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		14 675 472	15 108 515	14 692 000	14 675 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-21 000	-51 462
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	15	-38 958	-6 345	-6 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-11 868	-10 686	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-145 635	-141 770	-146 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-782 994	-474 020	-300 000	-267 000
Drift og vedlikehold	8	-4 261 294	-2 688 185	-3 999 000	-2 374 900
Forsikringer		-537 858	-481 452	-621 000	-416 000
Kommunale avgifter	9	-697 417	-816 989	-911 000	-735 000
Energi/fyring	10	-100 654	-886 536	-36 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		0	-355 817	0	0
Andre driftskostnader	11	-616 447	-579 140	-567 000	-625 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 421 324	-6 612 092	-6 769 000	-4 920 362
DRIFTSRESULTAT		7 254 148	8 496 423	7 923 000	9 754 362
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	103 227	90 932	12 000	12 000
Finanskostnader	13	-3 691 460	-3 809 773	-2 757 000	-3 574 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 588 233	-3 718 841	-2 745 000	-3 562 000
ÅRSRESULTAT		3 665 915	4 777 583	5 178 000	6 192 638
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 665 915	4 777 583		

	BALANSE		
	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	186 505 044	186 505 044
Tomt		60 009 956	60 009 956
Andre varige driftsmidler	15	344 272	383 230
SUM ANLEGGSMIDLER		246 859 272	246 898 230
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		147 087	120 700
Kundefordringer		25 727	635
Kortsiktige fordringer	16	28	369 649
Driftskonto OBOS-banken		2 499 038	1 328 108
Driftskonto OBOS-banken II		248 133	0
Sparekonto OBOS-banken		10 697	2 551 884
SUM OMLØPSMIDLER		2 930 710	4 370 976
SUM EIENDELER		249 789 982	251 269 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Opptjent egenkapital		14 295 606	10 629 690
SUM EGENKAPITAL		14 785 606	11 119 690
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	181 427 861	187 874 597
Borettsinnskudd	18	49 205 000	49 205 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		230 632 861	237 079 597
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		205 111	231 960
Leverandørgjeld		2 426 718	1 129 077
Påløpte renter		605 486	625 135
Påløpte avdrag		1 091 372	1 083 745
Energiavregning	19	42 827	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 371 514	3 069 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 789 982	251 269 205
Pantstillelse	20	108 817 000	108 817 000
Garantiansvar			

Borettslaget 4 Blocks

Oslo, 22.05.2018,
Styret i Borettslaget 4 Blocks



Ole Havard Voicu-lundvoid /s/



Karoline Follestad /s/



Steffen Olsen /s/



Andreas-Johann Ulvestad /s/



Thomas Haaland /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Eiendomsskatt	20 608
Felleskostnader	4 511 496
Lån	5 689 200
Lån	4 451 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 672 776

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	2 696
SUM ANDRE INNTEKTER	2 696

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 11 868.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 595
OBOS Prosjekt AS	-666 252
OPAK AS	-70 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 397
Aarsrud Bygg AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-782 994

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tronslien AS - utomhusarbeider	-3 452 509
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 452 509
Drift/vedlikehold bygninger	-231 753
Drift/vedlikehold VVS	-182 551
Drift/vedlikehold elektro	-13 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 215
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 254
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 912
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 257
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 194
Kostnader leiligheter, lokaler	-34 427
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 261 294

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 137
Vann- og avløpsavgift	-389 289
Renovasjonsavgift	-291 991
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-697 417

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 175
Fjernvarme	-44 478
SUM ENERGI / FYRING	-100 654

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Container	-44 672
Skadedyrbeskyttelse/soppkontroll	-56 207
Driftsmateriell	-512
Vaktmestertjenester	-275 593
Vakthold	-7 050
Renhold ved firmaer	-189 946
Snørydding/gressklipping	-14 316

Andre fremmede tjenester	-2 952
Trykksaker	-1 620
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 100
Andre kontorkostnader	-3 201
Telefon/bredbånd	-618
Telefon, annet	-7 515
Porto	-1 473
Reisekostnader	-252
Bankgebyr	-3 121
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-616 447

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 930
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 697
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17 284
Kundeutbytte Gjensidige	73 316
SUM FINANSINNTEKTER	103 227

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter Husbanken	-824 702
Renter Husbanken	-1 734 673
Renter Husbanken	-1 122 133
Gebyr Husbanken	-120
Gebyr Husbanken	-120
Gebyr Husbanken	-120
Renter på leverandørgjeld	-9 172
Andre rentekostnader	-420
SUM FINANSKOSTNADER	-3 691 460

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	186 505 044
SUM BYGNINGER	186 505 044

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	
Avskrevet i år	-30 000	
		270 000
Vannmåler		
Tilgang 2016	89 575	
Avskrevet tidligere	-6 345	
Avskrevet i år	-8 958	
		74 272
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		344 272

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-38 958
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fakturagebyr	28
--------------	----

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	28
-----------------------------------	-----------

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-44 100 000
Nedbetalt tidligere	2 010 368
Nedbetalt i år	1 450 325
	-40 639 308

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-92 616 000
Nedbetalt tidligere	4 145 080
Nedbetalt i år	2 953 181
	-85 517 736

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,99 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-60 102 000
Nedbetalt tidligere	2 787 952
Nedbetalt i år	2 043 230
	-55 270 817

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-181 427 861
------------------------------------	---------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-49 205 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-849 168
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-849 168
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	66 970
----------------	--------

Fjernvarme	779 122
------------	---------

SUM KOSTNADER	846 092
----------------------	----------------

Viderefakturert	-39 751
-----------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-42 827
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 205 000
Pantelån	181 427 861
Påløpte avdrag	1 091 372
TOTALT	231 724 233

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Karoline Follestad Breigata 18

Andreas-Johan Ulvestad 14 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Borettslaget 4 Blocks

Tone Aasgaard

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret ber andelseiere benytte siden www.4blocks.no for henvendelser til styret. Fra denne siden kan man også sende epost til styret.

Vaktmester

Fra 1. juni overtok En Hjelpende Hånd over som vaktmester selskap etter ISS. De tar på samme måte som ISS har gjort også vasking av fellesarealene. Vi har god tro på En Hjelpende Hånd. De har gjort et meget godt inntrykk under anbudsrunderen. En av tingene som avgjorde valget var deres system for oppfølging av innmeldte saker. Det er et system som ivaretar den tiltrengte status og dokumentasjon vi har manglet hos tidligere leverandører. Kontaktinformasjon på dem vil bli publisert på våre hjemmesider

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 kontakte 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

Dette har vært et kapittel for seg. Vi var lovet dataavlesninger i over et år, men vi så aldri noen tall. Derfor ba vi om en sjekk av anlegget og det viste seg at opptil 70 % av målerne kan det være feil på. Derfor har vi nektet å betale og der har situasjonen vært låst.

Derimot nå er det endelig på trappene et møte og vi håper det skjer i nær fremtid.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1529072. 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 22868398, 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.

Anticimex som er vårt skadedyr selskap vi har avtale med, inngår nå som en del av forsikringen i IF

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. Er utstyret 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.

Energimerking

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

Andre leverandører av tjenester til borettslaget

Borettslaget har hatt forholdsvis store kostnader ved at for eksempel ISS har leid inn andre leverandører. I slike tilfeller plusses det på 15, 20 eller 25 % på fakturaen. Derfor har styret i siste periode sondert markedet for å inngå egen avtale med forskjellige type leverandører. Dette er noe vi på sikt vil tjene en god del unødvendige utgifter på. Vårt vaktmesterselskap og andre blir fremover pålagt å engasjere de leverandørene vi har kontrakt med.

Vi har i flere år hatt kontrakt med HolterVVS på rørleggertjenester. Dem er vi meget fornøyd med, både når det gjelder arbeidet de utfører og ikke minst på den bistand og informasjon de gir til styret.

Nytt vaktmesterselskap har vi inngått avtale med som beskrevet over. Vi har nettopp inngått avtale med Byggsørvis Wellin AS. De innehar faggrupper som stiller med fagkompetanse på bygningsmessige felt som, tømrer, maler, gulvlegger som banebelegg, parkett og flis. Murerarbeider, herunder også flis- membranarbeider.

Vi leide inn Hamstad Ventilasjon for ta tiltrengt oppgradering og reparasjoner av våre ventilasjons anlegg. Er nå i ferd med å inngå en service og vedlikeholds avtale med dem. I tillegg er vi i ferd med etter å inngå service og vedlikeholds avtale med Eger Elektro. SÅ vi er meget fornøyd med at vi har egne avtaler med disse leverandørene og i tillegg til egne runder er dette også firmaer vi har fått anbefaling om.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET 4 BLOCKS

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på generalforsamling 19.12.2006. Endret på ordinær generalforsamling
03.05.2012.

Sist endret på ordinær generalforsamling 08.04.2015.

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.

Etter lov om burettslag skal Maya Eiendom AS kunne fortsette som eier av andeler som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, og leie ut boliger knyttet til andelene til videresalg kan skje.

Videresalg av disse andelene kan foretas uten at styrets godkjenning må innhentes.

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.

Erververe

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

Andeler solgt av Maya Eiendom AS i forbindelse med oppstart av borettslaget er unntatt slik styregodkjenning.

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, utdannelse, 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 husstandsfellesskapsloven § 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.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse 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.

Borettslaget 4 Blocks Vedtatt: 19.12.2006 Revidert: 08.04.2015

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 godkjennelse 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 utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting 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 utskifting, 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 unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere 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.

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 unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

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

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

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.

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 førstkommande 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 general- forsamling 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 tvangsfullbyrdsloven 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

H_u_s_o_r_d_e_n_s_r_e_g_l_e_r_f_o_r_B_o_r_e_t_t_s_l_a_g_e_t_4B_l_o_c_k_s_

1._H_u_s_o_r_d_e_n: 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._F_e_l_l_e_s_r_o_m_,_i_n_n_e_o_g_u_t_e: 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._ _H_u_s_d_y_r:_ _Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr.husstand. Ekskriverter fra husdyr skal fjernes fra fellerarealer og bakgård.

4._ _M_e_l_d_i_n_g_ _o_m_ _f_e_i_l_ _o_g_ _s_k_a_d_e:_ _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._ _**

_K_j_ø_r_e_p_o_r_t_e_r:_ _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 hærværk i gården.

6._ _P_a_r_k_e_r_i_n_g:_ _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 leilighetene: 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. Avfalls håndtering: Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes 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.

Styret, Borettslaget 4 Blocks, april 2011