

BEBOERMØTE 4BLOCKS

2. MAI 2021

Arfoll
SEKK
www.sekk.no
22 65 61 00



Agenda digitalt beboermøte

- Gjennomgang av årsrapport
 - Tiltak gjort i styret siste periode
 - Individuell måling av varmtvann og varme
 - Økonomi fremover
 - Planlagt vedlikehold 2021 – 2022
- Gjennomgang av årsregnskap og budsjett
- Godtgjøring av styremedlemmer
- Skifte av forretningsfører og revisor
- Valg av styremedlemmer
- Gjennomføring av digital generalforsamling

Tiltak gjort i styret siste periode (1)

- Utbedring av varme i leiligheter – gjennomspyling av radiatorer i enkeltleiligheter, gjennomgang av anlegget med eksperter fra Erichsen & Horgen. Avventer endelig rapport for ytterligere tiltak.
- Skifte av en rekke defekte lamper i oppganger samt takterrasser
- Utbedring av nødlys i en del oppganger
- Fordrøyningsbasseng – på grunn av flere oversvømmelser og høye kostnader til reparasjon av heis m.m. er dette et svært høyt prioritert tiltak å utbedre.
- Forhøyd rekkverk på takterrasse i B18 - 6 etasje
- Skifte forsikringselskap og forretningsfører
- Innføring IN-ordning

Tiltak gjort i styret siste periode (2)

- Belysning bakgård, takterrasser og på balkonger
- Ventilasjon – sikre at ingen har motoriserte kjøkkenheter tilkoblet felles anlegget samt tiltak for å fjerne vond lukt samt sikre tilstrekkelig luf
- Vask og maling av rekkehus samt vask og maling av treverk på B18 og B20
- Oppstart prosjekt sykkelskur - avventer byggetillatelse
- Planlegging av utbygging B12
- Løpende vedlikehold
- Etablert ny mellomgang under B12 av sikkerhets hensyn
- Gjennomgang av leiligheter med hensyn på brannsikkerhet og vedlikehold
- Justert en rekke dører til leiligheter

Individuell måling av varmtvann og varme

Fjernvarme og avregning

- Alle betaler akonto fjernvarme via månedlig felleskostnad
- Dette beløp avregnes mot faktisk forbruk i ettertid
- Arbeid med 2020 er i gang, historisk tidkrevende
- Avregning inkluderer kostnad for faktisk forbruk av varmtvann, fjernvarme, administrasjon (lik sats for alle som dekker avregningsarbeid), leasing utstyr (nøklet ut) og rørtap som dekker sirkulering av vann i rør (nøklet ut)
- Informasjon kan en finne i portal

Innføring av nye postkasser

- Vi har hatt Postkasse 2.0 som testprosjekt sidan juli 2019.
- Etter påske gjekk B18 og B20 over til sine gamle kasser.
- B12 og rekkehusa hadde ikkje postkasser å gå tilbake til, og nytt stativ integrert med låsesystemet vart montert.
- Med nye kasser kan skilt bli endra fortløpande utan å behov for å bestille fysiske skilt, og det ser ryddig ut.
- Det var, og er framleis, litt småproblem med innføringa. Tre postbokser er låst p.t., men skal bli fiksa på måndag.



Informasjon blir sendt på e-post

- Jamfør generalforsamling-vedtak blir informasjon frå burettslaget kun sendt ut på e-post. Pass på å lese e-post, og sjekk søppelpost.
- Pass på at nyhendebrev@4blocks.no er i kontaktlista di, så er det mindre sannsynleg at viktig info forsvinn.
- Bruk kontaktskjema på nettsida for å få lagt til fleire på nyhendebrevlista.
- Det er sendt ut fleire viktige e-postar, som:
 - Postkasser: Ca 4-8 e-postar (spørs kor du bur) frå rett før påske til no siste veka.
 - Filterskifte i ventilasjonsanlegg (rekkehusa)
 - IN-ordning i burettslaget (7. April)
 - Generelt nyheitsbrev, 12. Mars
 - Ikke la radiatoren fryse, 31. januar

Planlagt vedlikehold 2021 - 2022

- Erstatte ødelagte fordelerskap i oppganger, noen allerede utbedret
- Justere inngangsdører og terrassedører i de leilighetene som har meldt om problemer
- Kartlegge og erstatte råtne vinduer og evt terrassedører
- Ferdigstille sykkelkur på lekeplass
- Ombygging av fordrøyningsbasseng samt innstallsjon av ytterligere pumper
- Male vinduer i B18 og B20
- Nye postkasser til Breigata 18 og 20 blir seinare, av likviditetshensyn
- Vurdere utbygging av inngangsparti i nr 12 på grunn av hensetting av gjenstander og oppholdssted for narkomane.
- Erstatte brente bord på takterrasser

Som et ledd i avtalen med ABBL vil det bli utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget 4Blocks. Denne vil foreligge i mai. Styret vil deretter prioritere fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

Vedlikeholdsbefaring 27.04.2021

- Inkludert i avtalen med forretningsfører ABBL hvert 5. år
- Gjennomgang av bakgård, trapper, tak og øvrige fellesområder
- Rapport med anbefalt vedlikehold, og anbefalte rutiner med intervaller kommer 12.05
 - Etterslep på vedlikehold av fasade/skallsikring
 - Fokus på teknisk vedlikehold før estetisk vedlikehold
 - Må sannsynligvis ta opp lån for å komme ajour med vedlikehold
 - Maling av fasade, maling(/bytting) av vinduer, utbedring balkongoppheng, utbedring av overvannshåndtering/ fordrøyiningsbaseng m.m.
- Ny befaring med forslag til tiltak i løpet av sommeren

Vi har totalt ca 269 vinduer, 55 terrassedører og 33 skyvedører terrasse.



Vinduer

Trevinduer bør males hvert 2.–6. år og vinduene skiftes ut hvert 20.–60. år.

ⓘ Vær oppmerksom på at nye vinduer leveres for bygg med balansert ventilasjon uten ventiler. Dersom bygningene har mekanisk eller naturlig ventilasjon vil luften vanligvis komme inn gjennom ventiler i vinduet. Når disse erstattes med tette vinduer, uten at noe gjøres med ventilasjonen, vil man få dårlig inneklimate og problemer med at luft trekkes inn av små sprekker i veggen.



“Vær oppmerksom på at det å skifte ut vinduene kan være søknadspliktig, enten på grunn av estetiske krav eller brannkrav.



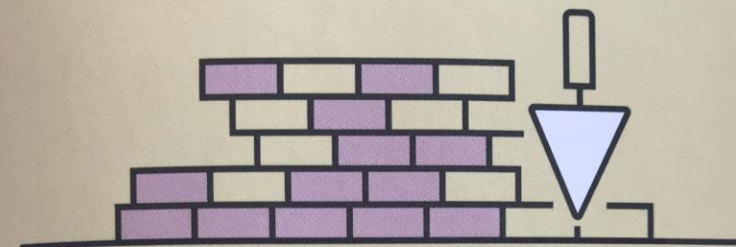
Råteskader vindu innvendig



Fasade – B18–20



Fasade



Trekledning: Overflatebehandles hvert 6.–12. år og skiftes gjerne hvert 40.–60. år.

Murstein: Årlig ettersyn, små utbedringer hvert 5.–10. år eller ved behov. Mursteinsfasader kan holde i 40–60 år før større vedlikehold må utføres.

Pusset mur: Pussen males hvert 5.–20. år. Fasaden bør dessuten ha årlig ettersyn og tilstanden vurderes og utbedres hvert 5.–7. år. Fasaden kan holde i 30–40 år dersom den vedlikeholdes.

Malt betong og mur: Males hvert 8.–12. år. Fasader i betong kan holde i 40–60 år ved godt vedlikehold.

Betong: Kan holde i 40–60 år ved godt vedlikehold.

HVA BØR GJØRES SAMTIDIG: Ved overflatebehandling og utbedring bør vinduer, rekkverk og terrasser også overflatebehandles og utbedres. Rehabilitering av vinduer gjøres også som regel samtidig som fasade-rehabiliteringen. Hvis fasaden skal etterisoleres, kan vinduene byttes samtidig. Ved rehabilitering av fasader med trekledning monteres også gjerne ny vindspærre. Ettersom stillas ofte settes opp kan det være naturlig å tekke om tak samtidig som fasaden rehabiliteres.

“ Husk å rengjøre fasader hyppig, slik at det blir mindre sjanse for begroing, som igjen fører til økt slitasje.

Fasade - inngangsparti B20 utbedret 2021



Utbedret 2021



Balkong – trenger vask, rust må fjernes da det vil svekke bæreevnen over tid.



Tak - mose og svimerker etter grill.



Tak

Betongtakstein: Lokale utbedringer hvert 10.–30. år, omlegging hvert 30.–50. år.

Asfalttakbelegg: Lokale utbedringer hvert 5.–10. år, omlegging hvert 15.–35. år.

HVA BØR GJØRES SAMTIDIG:

Dersom det må settes opp stillas, kan det være naturlig å rehabilitere taket samtidig som fasaden. I større blokker bør man også se på overvannsproblematikk og om tiltak på taket kan bidra til å håndtere regnvann.

Vi hadde lekkasje i membran B12 vinter 2021. Foto til høyre.



Sprekker i mur under bakgård og rekkehus

Drenering

Hvert 20.–60. år, avhengig av plassering. Står bygningene på toppen av et fjell er det kanskje aldri behov for utskiftning av dreneringen.

HVA BØR GJØRES SAMTIDIG:

Fuktsikring av grunnmur. Dersom det er ønskelig med oppgradering av uterommet kan dette også gjøres samtidig, da en del av uterommet graves opp ved drenering. Det kan også være lurt å se på vannhåndtering på tak i forbindelse med dreneringen.

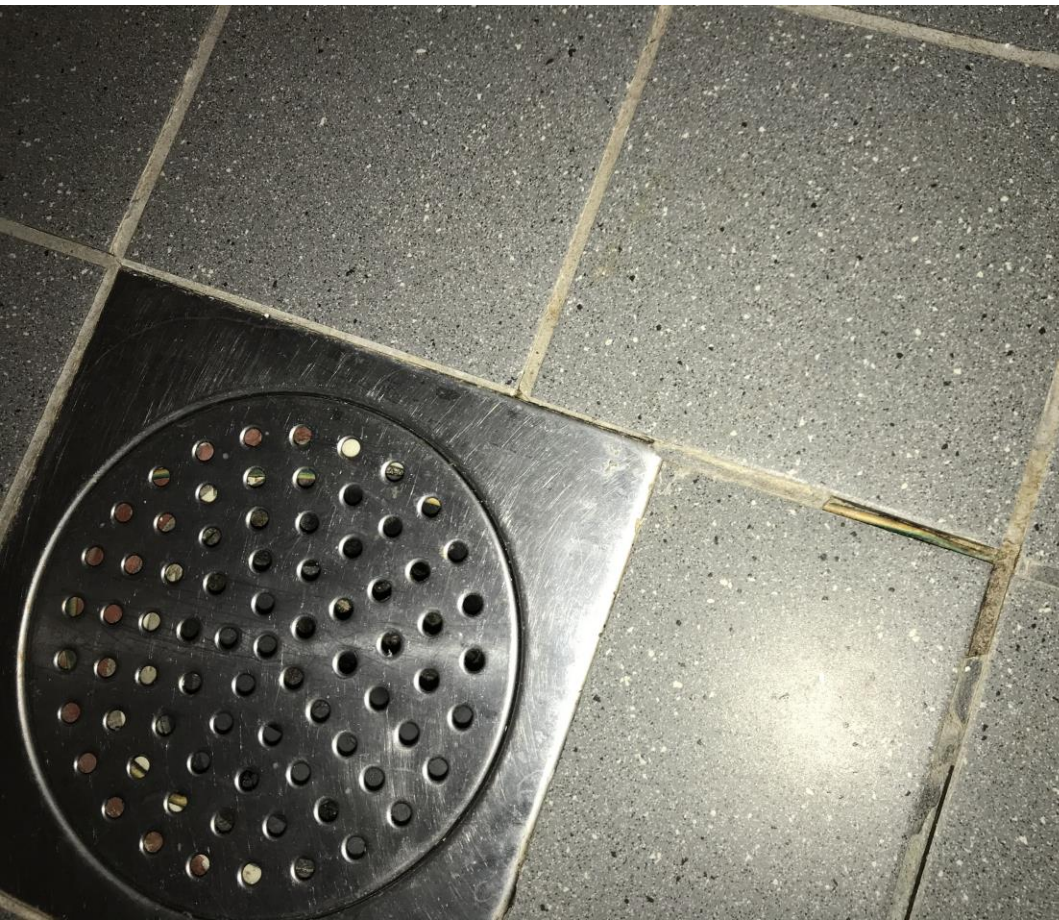


Vann renner gjennom betongdekket under bakgård og rekkehus



Trivielle ting i slide under

Bad – mye dårlige fuger og membran i 4blocks



Søppelskur – utbedret 2021



Søppelskur: – sko er ikke papp. Lysrør er heller ikke papp fordi om det er pakket i papp. Pizza er ikke papp fordi om det ligger i pappeske. Komprimeringsmaskin for papp kan være en løsning.



Ventilasjonsfilter rekkehus



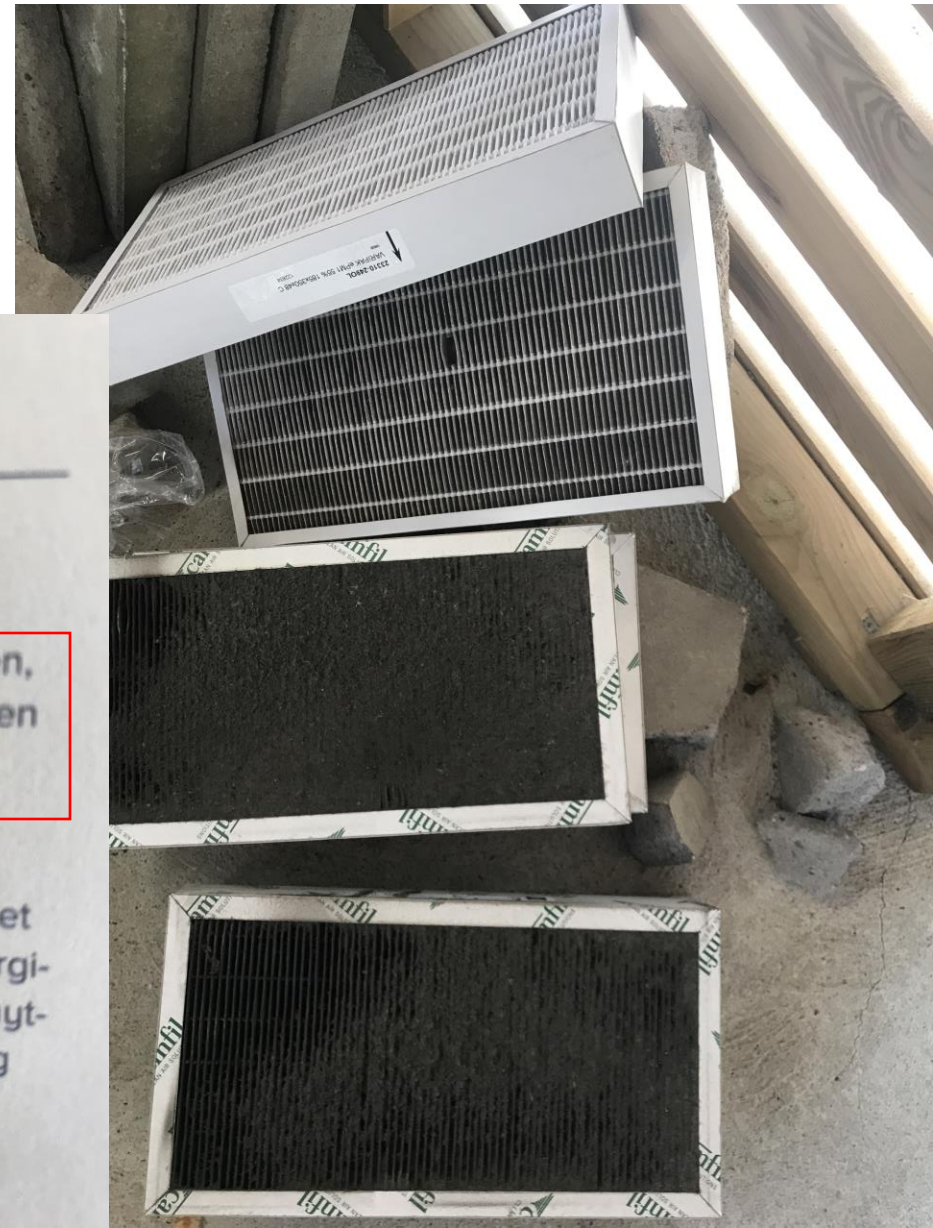
Ventilasjon

Felles aggregater: Ca. 30 år

Kanaler: Kanalene byttes sjelden, men bør rengjøres ved hjelp av en feiemaskin hvert 5. – 10. år.

HVA BØR GJØRES SAMTIDIG:

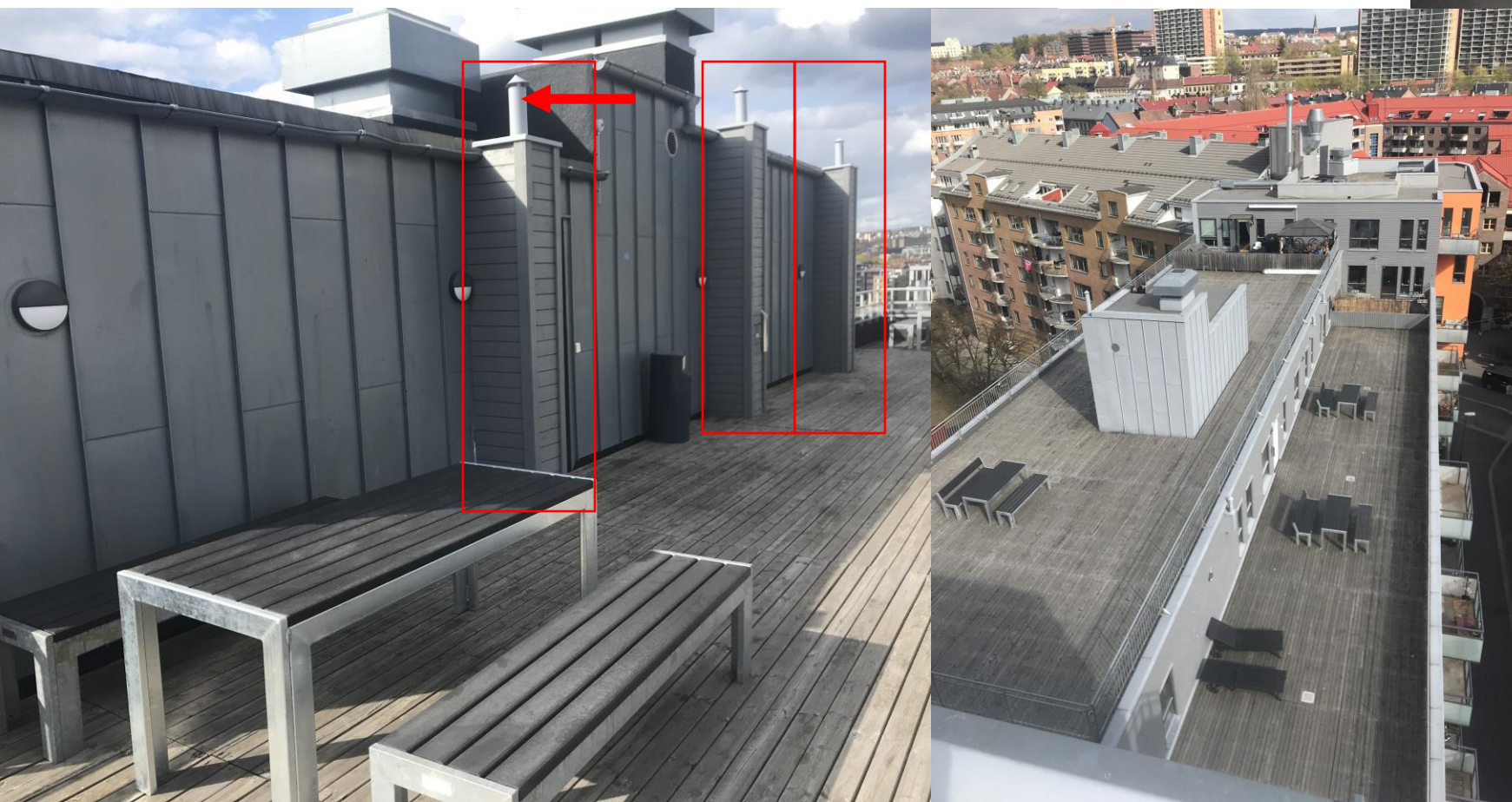
Dersom hele ventilasjonssystemet må byttes ut, se på hvordan energien i luften som slippes ut kan utnyttes – for eksempel til oppvarming av varmtvann.



Brannører - dørpumper



Lys, møbler og nye ventilasjonskasser (B12) på takterrasser



Sølepytt inngangsparti

Sølepytten kommer av at det var tiltenkt belegg over mur på bakken i bakgård. Dvs at hele bakgård er litt lavere enn planlagt. Dette har kommet frem ifm nytt fortau og samtale med Oslo kommune.



B20 er eneste takterrasseder der det er mulig å komme ut med rullestol.



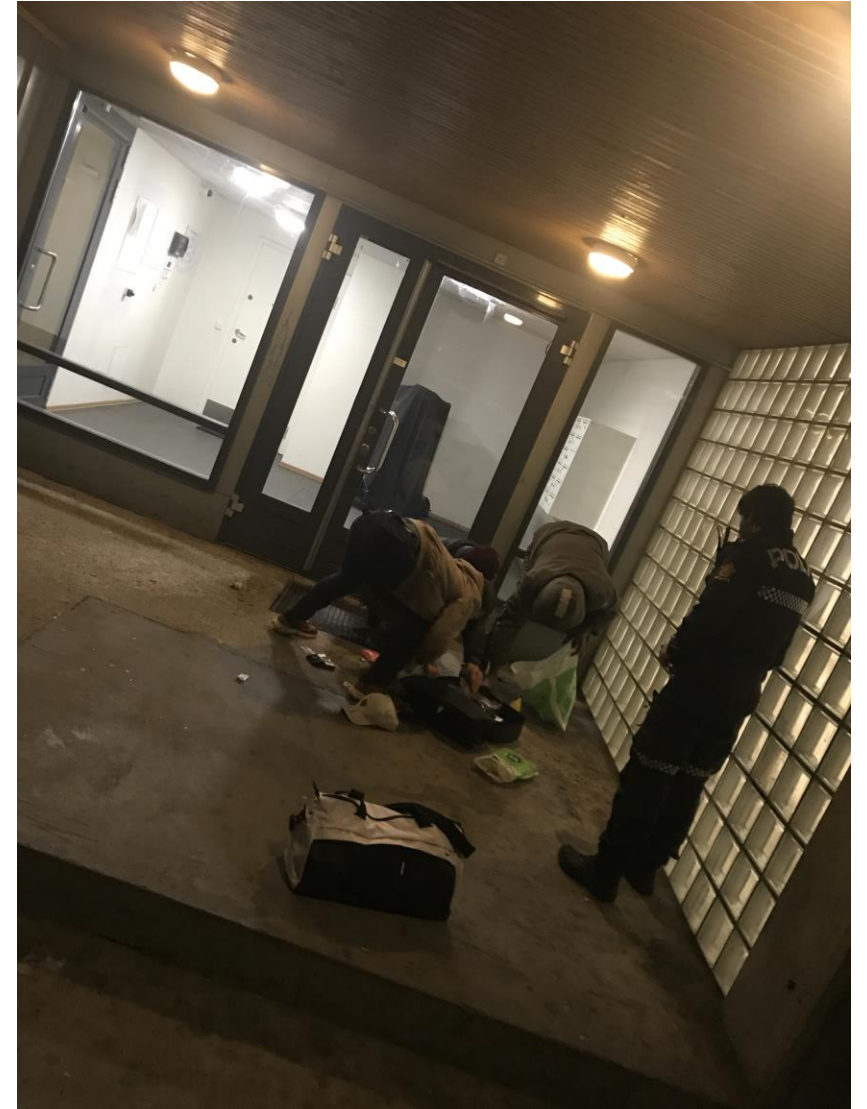
Bassenget – planer klare for utbedring 2021

Konsulent har kommet med forslag til forbedring. Bassenget ligger under nedkjøringen til garasjeanlegget ved bodene under B12. Problemet grunner i drenering fra tak og bakgård og bassenget er underdimensjonert i forhold til arealet det skal ta unna vann fra Det er utredet mulige tiltak for å forsinke vannet.



Utbygging av inngangsparti B12

Når vedlikeholdsplan foreligger og nødvendig vedlikehold gjort kan en på ny vurdere å bygge ut inngangspartiet B12.



Eksempel på tett rør i borettslaget

Rør

Vannrør: 15–100 år
avhengig av rørtype

Avløpsrør: 25–100 år
avhengig av rørtype

HVA BØR GJØRES SAMTIDIG:

Felles vann- og avløpsrør bør skiftes ut i fellesskap. Har vannrørene lang restlevetid kan det være relevant å utvide levetiden på avløpsrørene med rørfornyning, gjerne kalt «relining». Ved samlet utskifting av vannrør er det hensiktsmessig med overgang til felles beredersentraller i kjeller. Det gir lavere energiforbruk og økt vannsikkerhet.



Husk å rense sluk på tak - rekkehus



Annet vedlikehold som kan nevnes:

- Heis
- Radiatoranlegg
- Ventilasjonssystem

Ikke prioritert

- Trappeløp er prioritert for vedlikehold/renovering.
- Bytte alle lys i fellesareal til ledlys.
- Få ny port/porter (med inn/utgang i port mellom B18 og B20).
- Det kan nevnes at stålvegger som bærer vegger under bakkenivå flasser maling og ruster. Dette kan over tid svekke bæreevne.

Bakgården

- Vi har lekeplass med disser og annet ved Breigata 20.
- Framfor rekkehusa utebod som delvis brukes til noen (transport)sykler og hagelaget.
- Boccia-bane er opparbeida ved Breigata 14A. Det er viktig å huske at dette ikke er en sandkasse – i tråd med tidligere generalforsamlingsvedtak har vi ikke sandkasse grunna alle HMS-krav. Pass på at barn ikke graver opp denne!
- Det er kjøpt inn enkle uteleker som Kubb, boccia og lignende, som blir tilgjengelig snart.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 909 620	14 913 504	14 914 000	13 800 000
Andre inntekter	3	650 127	79 425	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 559 747	14 992 929	14 914 000	13 800 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-229 749	-229 651	-349 000	-350 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-38 958	-38 958	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-11 559	-11 366	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-157 983	-153 533	-157 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-300 634	-194 091	-180 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 312 653	-1 668 063	-1 412 000	-1 900 000
Forsikringer		-761 503	-465 473	-667 000	-820 000
Kommunale avgifter	9	-920 484	-927 072	-963 000	-963 000
Energi/fyring		-95 091	-19 681	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-166 858	-328 992	-206 000	-187 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 195 471	-4 236 879	-4 297 000	-4 840 000
DRIFTSRESULTAT		10 364 275	10 756 050	10 617 000	8 960 000

Resultat 2020

- Ekstra inntekt etter forlik (som skal dekke historiske kostnader)
- Ekstra kostnader pga høyere forsikringspremie (høy skadehistorikk), planlagt vedlikehold ble noe dyrere, diverse mindre ekstraordinær vedlikehold, advokathonorarer til sak og arbeid med vann/varmesituasjon
- Likviditet forbedret fra 2019

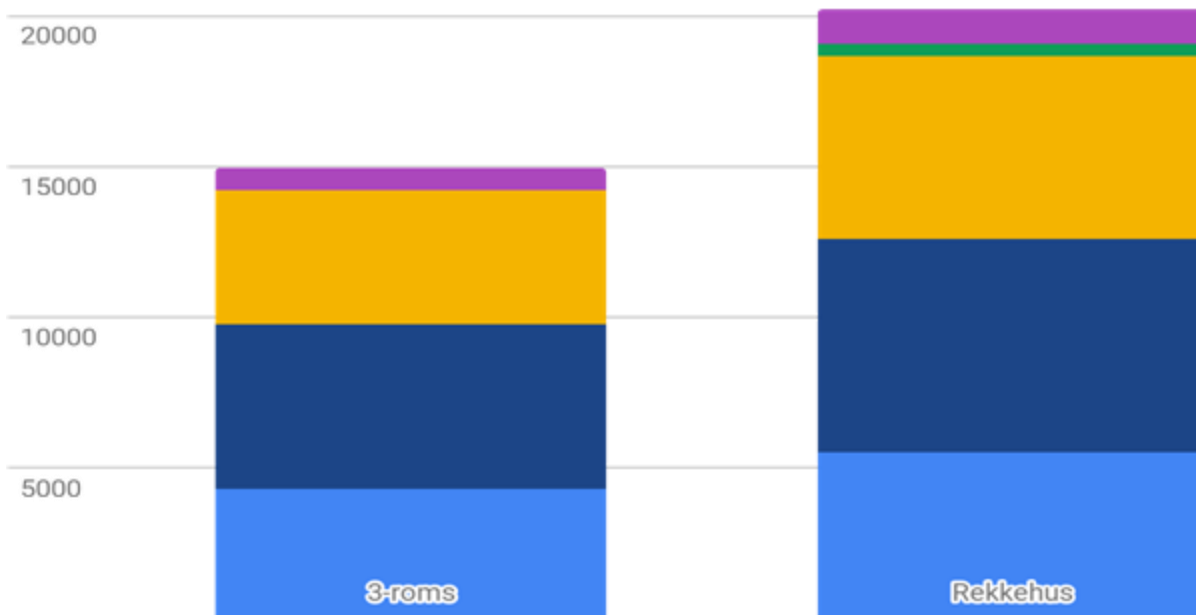
Økonomi og budsjett 2021:

- Budsjett vedtatt før skifte av forsikringsselskap
- Satt av 900.000 til større vedlikehold, dette før vi fikk informasjon om ting som må tas tak i dette året
- IN-ordning vedtatt i 2020 er satt i prosess, se mail og hjemmeside for informasjon
- Oslo Eiendomssenter betaler nå løpende felleskostnader kr 20.000/mnd

Splitt faktura 2018:

Nedbryting månadfaktura

■ Fjernvarme
 ■ Eiendomsskatt
 ■ Felleskostnader
 ■ Avdrag lån
 ■ Renter

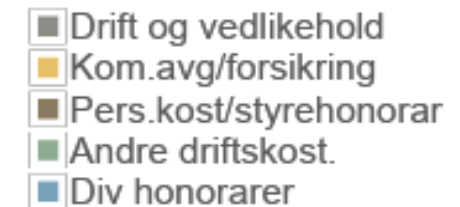


	3-roms	Townhouse
Fjernvarme	780	1 140
Eiendomsskatt	-	374
Felleskostnader (ca 30%)	4 418	6 047
Avdrag	5 492	7 082
Renter	4 297	5 541
Sum faktura	14 987	20 184

Splitt faktura FK for 2018:

Type kostnad	Prosent	3-roms	Townhouse
Drift og vedlikehold	36 %	1 581	2 164
Kom.avg/forsikring	30 %	1 332	1 823
Pers.kost/styrehonorar	5 %	221	303
Andre driftskost.	18 %	798	1 092
Div honorarer	11 %	486	665
Sum	100 %	4 418	6 047

Kostnadsfordeling FK



SAKSLISTE GENERALFORSAMLINGEN

- 1.1 Valg av møteleder
 - Forslag til vedtak: Styreleder, Tone Lien velges som møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
 - Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda S. Hansen, velges som protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
 - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt
 - Forslag til vedtak: Tas til orientering.
- 1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen
 - Forslag til vedtak: Inger Tone Kleven velges til å medundertegne protokollen.
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
 - Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes. Styret informerer - vedlegg 1

- 2. Gjennomgang av årsrapport - Styret informerer (vedlegg 1)
 - Forslag til vedtak: Tas til orientering.
- 3. Årsregnskapet 2020 (vedlegg 2 + 3 i innkallingen)
 - Årets overskudd på kr. 7.802.857,- overføres andre fond.
Forslag til vedtak:
 - Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til orientering.
- 4. Ansvarsfrihet for styret
 - Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.
- 5. Godtgjørelse til det sittende styre
 - Forslag til vedtak: Styret får kr. 200.000 til intern fordeling

- 6. Bytte av revisor
 - I forvaltningsavtalen til ABBL er revisor inkludert. Det fordrer at borettslaget bytter til KPMG som revisor.
 - Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor

- 7. Budsjettforslag for 2021
 - Budsjettet resultat for 2021 er kr. 7.470.000 Det legges ikke opp til økning i felleskostnader i 2021, men renter og avdrag tilhørende IN-lån justeres i tråd med renteendringer og innfrielser.
 - Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett 2021 tas til orientering

- 8. Valg
 - 8.1 Valg av styremedlemmer
 - Lars Ingebrigt Olson Rokkones, Christoffer Grytten, Lina Herigstad og Andreas-Johann Ulvestad er på valg.
 - Forslag til nye styremedlemmer:
 - Andreas-Johann Ulvestad (gjenvalg for 2 år)
 - Eydis Huld Helgadottir (ny for 2 år)
 - Hanne Sofie Fremstad (ny for 2 år)
 - Mats Brekke (ny for 2 år)
 - 8.2 Valg av varamedlemmer
 - Robina Shaheen, Kamran Nabi og Mats Brekke er på valg.
 - Forslag til nye varamedlemmer:
 - Kamran Nabi og Kristoffer Tvedt Henriksen

- 8.3 Valg av valgkomité
 - Øyvind Vågsvær, Bjørn Olav Salvesen og Thomas Haaland er på valg.
 - Forslag til ny valgkomite:
 - Øyvind Vågsvær
 - Bjørn Olav Salvesen
 - Thomas Haaland
- 8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling
 - Forslag til vedtak:
 - Styret får fullmakt til å velge representant til ABBLs generalforsamling

Valgkomité



Thomas Haaland

28 år og jobber som miljøterapeut og tar en master i familierapi. Bor i 18 og slår gjerne av en prat for de som vil det.



Øyvind Vågsvær

Bor i rekkehuset 14 D, sammen med Maria og Kaia på 2,5 år. Flyttet til borettslaget i august 2020. Kommer fra Trondheim. Er 38 år. Jobber til daglig som jurist i et forsikringsselskap.



Bjørn Olav Salvesen

Bodd i Breigata 12 siden høsten 2019. 29 år, jobber som IT-konsulent og tar en master i informatikk.

Vararepresentanter



Kristofer Tvedt Henrichsen

Har utdanning som sivilingeniør, og jobber nå som IT-utvikler hos Vipps. Han er 26 år og har foto, friluftsliv og matlaging som hobby



Kamran Nabi

Bodd i 14A siden 2009.
Gift og 5-barnsfar
Driver salatbar på Mathallen i Oslo

Styret



Tone Lien

53 år og er siviløkonom.
Har vært styreleder i 4 Blocks i 3 år.



Silje Fossøy

36 år frå Sogn, budd i Breigata 20 i 6 år, sittet
i styret siste 3 åra.
Jobber som Senior Financial Controller,
tidligere statsautorisert revisor.



Andreas-Johann Ulvestad

Flytta inn i burettslaget i 2012 og har vore i styret
sidan 2013. Har i styret hatt ansvar for teknisk,
lås/sikkerheit, overvaking og generell IT.

Jobbar ved sidan av som dagleg leiar i eit IT-firma,
og aktiv i styret til fleire frivillige organisasjonar.
Brukar fritida på organisasjonsarbeid.

Styret



Eydis Helgadottir
Breigata 18
Bodd i Breigata 18 siden november 2018.
Jobber som apoteker.



Mats Brekke
Breigata 14F
Pappa til Mina, 1 år, samboer med Chriss.
Utdannet energiingeniør, jobber i byggebransjen.
Spiller slagverk, interessert i sykkel og norsk
fotball.
Erfaring fra tidligere borettslagsstyre.



Hanne Sofie Fremstad
26 (straks 27) år gammel, født og oppvokst i
Oslo. Har bodd i Breigata siden september.
Har en bachelor i journalistikk, og jobber nå
som prosjektleder i et kommunikasjonsbyrå
som heter Gjerholm.

- Generalforsamlingen gjennomføres digitalt via «Min side»
- Min side når du her:
- <https://minside.bbl.no/ABBL/> eller via abbl.no - Trykk på linken «Beboer- og medlemsportal».
- Dersom du ikke har opprettet bruker på Min side, trykk på «registrer bruker». Oppgi epost eller telefonnummer registrert hos ABBL (som eier av boligen), og lag et passord.
- Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til lsh@abbl.no sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/ mobiltelefonnummer.
- Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

- Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene.
- Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle.
- Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling.
- Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt.
- Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli tilsendt alle andelseiere og lagt ut på våre hjemmesider www.blocks.no.
- Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.
- Frist til å melde et slik krav er innen 3. mai 2021 kl. 09:00.

GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

- Beboermøte 2. mai 2020
 - forberedelse til generalforsamlingen
- Høringsrunden med spørsmål og svar
 - fra 2. mai 2021 kl. 20:00 til 5. mai 2021 kl. 16:00
- Avstemming
 - 6. mai 2021 kl. 16:00 - 12.05.2021 kl. 09:00

TUSEN TAKK FOR AT DU DELTOK PÅ BEBOERMØTET

VI HÅPER Å KUNNE MØTES FYSISK TIL EN EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING I AUGUST/SEPTEMBER

VI HÅPER OGSÅ Å KUNNE AVHOLDE DUGNAD TIL HØSTEN

- NB!
- Det er veldig viktig at jeg innen 5 mai får tydelig oversikt over:
 - - 4 personer som stiller til valg som styremedlemmer
 - - 3 personer som stiller til valg som varamedlemmer
 - - 3 personer som vil være i valgkomiteen. Her kan dere evt. også gjøre som Tone foreslo: «Valgkomiteen kan utpekes av styret dersom den ikke er på plass».
-
- Jeg har kun anledning til å legge inn styremedlemmene i perioden 5 mai kl 20 til 6 mai 16 .00. Utenom dette korte tidsintervallet er systemet låst for endringer.