

# Borettslaget 4 Blocks

## Til andelseiere

### Innkalling til ordinær generalforsamling 2021

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks

**Tid/Frist for avstemming:** onsdag 12.05.2021 kl. 09:00

**Sted:** Møtet avholdes digitalt

### Styret i Borettslaget 4 Blocks har besluttet å gjennomføre årets generalforsamling digitalt

Med bakgrunn i den spesielle situasjonen med Covid 19 og retningslinjer gitt av regjeringen vil generalforsamling for boligselskapet ikke avholdes i en forsamling slik det vanligvis gjennomføres. I år vil det bli gjennomført digitalt via «Min side». Dette er gjort mulig gjennom ny lovendring som gir unntak fra reglene om fysisk generalforsamling vedtatt av Stortinget.

Min side når du her:

<https://minside.bbl.no/ABBL/> eller via [abbl.no](http://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](mailto: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 omdelt på vanlig måte. 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.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **2. mai 2021 kl. 20:00** til **5. mai 2021 kl. 16:00**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **6. mai 2021 kl. 16:00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **onsdag 12.05.2021 kl. 09:00**

29. april 2021

Med vennlig hilsen  
Borettslaget 4 Blocks  
Styret

# **Ordinær generalforsamling i Borettslaget 4 Blocks**

**Tid/Frist for avstemming:** onsdag 12.05.2021 kl. 09:00

**Sted:** Møtet avholdes digitalt

## **1. Konstituering**

### **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.

## **2. Styret informerer - vedlegg 1**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **3. Årsregnskapet 2020 - vedlegg 2+3**

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**

Budsjettert 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 rentendringer 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.

### **8.2 Valg av varamedlemmer**

Robina Shaheen, Kamran Nabi og Mats Brekke er på valg.

### **8.3 Valg av valgkomité**

Øyvind Vågsvær, Bjørn Olav Salvesen og Thomas Haaland er på valg.

### **8.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å velge representant til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen  
Borettslaget 4 Blocks  
Styret

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tone Lien	Olufsborg 7
Nestleder	Silje Fossøy	Breigata 20
Styremedlem	Christoffer Grytten	Breigata 18
Styremedlem	Lina Herigstad	Breigata 20
Styremedlem	Lars Ingebrigt Olson Rokkones	Breigata 12
Styremedlem	Andreas-Johann Ulvestad	Breigata 14 C
Varamedlem	Mats Brekke	Breigata 14 F
Varamedlem	Robina Shaheen	Breigata 16 F

### Valgkomiteen

Thomas Haaland	Breigata 18
Bjørn Olav Salvesen	Breigata 12
Øyvind Vågsvær	Breigata 14 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. 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 med følgende adresse:

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

Gårds- og bruksnummer :

230      469    470    471    472

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget 4 Blocks har i 2020 hatt 2 ansatte – vaktmester og renholdsmedarbeider i deltidsstilling.

## 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. Fra 01.01.2021 er forretningsfører for borettslaget Asker og Bærum Boligbyggerlag.

## Styret

### 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.

Styret nåes på e-post [styret@4blocks.no](mailto:styret@4blocks.no).

Borettslaget har egen hjemmeside [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no). Denne nettsiden har mye informasjon om borettslaget - her finnes også kontaktskjema til styret.

Vi kommuniserer med våre beboere i hovedsak pr e-post. Vi har et nyhetsbrevsystem hvor vi sender ut informasjon, og oppdaterer adresselistene når vi får ny informasjon.

Når det er informasjon som haster eller veldig viktig at alle beboere får med seg, sender vi SMS til beboerne.

Styret bruker mye tid på å kommunisere med beboere og andelseiere.

Styret har en egen ansvarlig for mail fra beboere. Andre styremedlemmer bidrar dersom dette er nødvendig. Vårt mål er å besvare mailer så raskt som mulig. Styret har ikke egen telefon.

### Styrets arbeid

På ekstraordinær generalforsamling 8.september 2020 ble styreleder og nestleder gjenvalgt for to år.

De øvrige styremedlemmene var ikke på valg.

Varamedlemmene ble valgt for 1 år.

Valgkomiteen ble også valgt for 1 år.

Styrets oppgaver ble fordelt på et konstituerende møte i starten av styreperioden, det tilsvarer samme ansvarsfordeling som sist styreperiode.

Tone: Styreleder, overordnet ansvar. Kontakt mot naboborettslag, samt styreleder i Sameiet Breigata 18 og 20.

Silje: Nestleder, ansvar for økonomi samt styremedlem i sameiet Breigata 18 og 20

Lina: Oppfølging av vaktmester og renholdsmedarbeider, skadedyr

Christoffer: Vedlikehold og forsikringsaker

Lars Ingebrigt: Oppfølging av mail, hjemmesider og nyhetsbrev, bruksoverlating

Andreas-Johann: HMS, nøkler, kameraovervåking, postkassesystemer

Styret har møter en gang i måneden. De aller fleste møter i denne styreperioden har vært avholdt digitalt. Siden styret har bestått av 6 personer har det ikke vært behov for å kalle

inn varamedlemmer denne perioden. Utenom møtene har styret hatt fortløpende dialog via e-postliste og chattekanal.

Styrets arbeid er krevende i dette borettslaget.

Bakgrunnen for dette er at vi har hatt historisk mange forsikrings saker og andre skader (vinduer, dører samt vannskade fra tak). Vi har også utfordringer knyttet til overvannssituasjonen og enkelte beboere har meldt om fortsatt problemer med varme i leilighetene.

Styret har fulgt opp tett alle skader og forsikrings saker, og jobber med skadeforebyggende tiltak løpende. Vi ser nå heldigvis en reduksjon i antall forsikrings skader samt hærverk og andre skader.

Arbeidet med saken med Oslo eiendomssenter som eier næringsdelen i B18 og B20 har også vært svært krevende i 2020. Styreleder og nestleder har jobbet med denne saken siden høsten 2018, og våren 2020 møttes partene i Tingretten. Partene kom da til enighet og inngikk et rettsforlik, samt at vi jobbet videre med avtale og vedtekter som ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling høsten 2020.

ISTA (avregning fjernvarme og varmtvann) er en sak styret også har jobbet svært mye med. Se eget punkt.

#### **I tillegg til ovennevnte saker har styret jobbet med følgende oppgaver:**

- Utbedring av varme i leiligheter - se eget punkt
- Skifte av en rekke defekte lamper i oppganger
- Utbedring av nødlys i en del oppganger
- Nye postkasser
- Fordrøyningsbasseng – se eget punkt
- Forhøye rekkverk på takterrasse i B18 - 6 etasje
- Skifte forsikrings selskap og forretningsfører
- Innføring IN-ordning
- Belysning bakgård, takterrasser og på balkonger
- Ventilasjon – se eget punkt
- Vask og maling av rekkehus samt vask og maling av treverk på B18 og B20
- Oppstart prosjekt sykkelkur - avventer byggetillatelse
- Planlegging av utbygging B12
- Løpende vedlikehold
- Etablert ny mellomgang under B12 av sikkerhetshensyn
- Gjennomgang av leiligheter med hensyn på brann sikkerhet og vedlikehold

#### **Bestillingsmulighet for følgende finnes på våre hjemmesider:**

- Postkasseskilt
- Nøkkel til fordelerskap varme
- Nøkkelbrikke
- Ventilatorfilter
- Kjøreport-tilgang
- Lamper til balkong (midlertidig bestillingsmulighet)
- Ekstra brannvarslere (midlertidig bestillingsmulighet)

## Ventilasjon

Vi har fortsatt enkelte klager på støy fra ventilasjon i B12. I B20 har vi enkelte klager på lukt fra ventilasjon. Vi arbeider for å se på utbedringer av dette sammen med Hamstad som er våre ventilasjonsteknikere.

Ved en ny gjennomgang av kjøkkenhetter har vi oppdaget disse er defekt hos enkelte andelseiere. Kjøkkenheten er den enkelte andelseiers ansvar. Det finnes informasjon om hvilke kjøkkenhetter som kan benyttes på våre hjemmesider.

For å bedre på luktproblematikken i blokkene har vi byttet fra standardfiltre til kullfiltre på våre hovedagregat til B12, B18 og B20.

Andelseiere av rekkehus må selv sørge for å bytte filter i ventilasjonsaggregatene to ganger pr år. I samråd med vår vaktmester vil styret påse at dette blir gjort.

## Varme

Siden høsten 2018 har vi jobbet kontinuerlig med å utbedre problemer med varme i leiligheter. Vi har utbedret en rekke feil med rør/fordelinger m.m. I leiligheter hvor det er meldt om større problemer har vår rørlegger gjennomspylt enkeltradiatorer, byttet deler og deretter luftet anlegget. Hele varmeanlegget i borettslaget er også gjennomspylt. Det gjøres også filterskift i fjernvarmeanlegget flere ganger i året for å sikre best mulig gjennomstrømning.

Beboerne er bedt om å følge med på lekkasjer fra radiatorer og fordelerskap. Dersom lekkasjer oppdages må styret varsles omgående slik at rørlegger kan rekvireres. Varmen må ikke skrues lavere enn \* tegnet på radiatorene om vinteren, samt at det er viktig at radiatorer luftes regelmessig i henhold til instruksjoner på borettslagets hjemmesider.

Vi opplever at situasjonen er vesentlig forbedret for de aller fleste. Rådgivere fra Erichsen & Horgen arbeider nå med å kartlegge og utbedre de resterende varmemproblemerne sammen med vår faste rørleggerkontakt Holter VVS.

## Fordrøyningsbasseng

Fordrøyningsbassenget samler opp alt overvann fra hele vår eiendom ved nedbør og så pumpes det deretter inn den vannmengden pr sekund vi har tillatelse til inn på Oslo kommunes overvannsledningsnett. De senere år har borettslaget opplevd oversvømmelse fra vårt fordrøyningsbasseng under B12 ved flere ganger ved store nedbørsmengder. Når fordrøyningsbassenget blir fullt oversvømmes heisen i B12 og forårsaker store skader som igjen øker forsikringspremien. I ett bygg med 9 etasjer med leiligheter er også en heisstans over tid svært uheldig for våre beboere. I tillegg blir bodområdene under B12 stående under vann og dette medfører skader på beboernes eiendeler. I 2020 var ikke nedbørsmengdene så store at dette skapte problemer, men at vi opplevde store utfordringer i 2019. Derfor jobber styret med en skadeforebyggende løsning sammen med vår rørlegger og eksperter fra Erichsen & Horgen for å finne en god løsning på problemet. Vi fikk en rapport med forslag til tiltak i mars og vi arbeider nå med å hente inn tilbud og iverksette en del av disse tiltakene. Dette er en krevende sak og vil trolig medføre kostnader for oss i 2021.

## **ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT**

### **Vaktmester og renhold**

Borettslaget har egen renholdsmedarbeider som jobber 20 % stilling for oss med å vaske trapper, oppganger og heiser. Inngangspartier og heiser skal vaskes 2 ganger pr uke.

Trapper og ganger oppover i etasjene vaskes 1 gang pr uke.

Matter i heis og inngangsparti byttes jevnlig. Som ekstra korona-tiltak har vi økt antall timer noe slik at kontaktpunkt kan rengjøres hyppig.

Borettslaget har også egen vaktmester i 20 % stilling som ivaretar oppgaver som rydding, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold. Flere beboere har ønsket å bidra med plenklipping. Dette er derfor en oppgave vaktmester så langt ikke utfører. Styret har all kontakt med vaktmester.

Beboere som har behov for bistand til håndverkstjenester må selv engasjere dette. Se eget punkt lenger ned med samarbeidspartnere til borettslaget.

### **Parkering**

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget. Anlegget drives av QPark som tilbyr fast parkering og den enkelte andelseier som ønsker parkering må selv ta kontakt for å leie p-plass.

### **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 finnes på borettslagets hjemmeside [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no) Styret behandler søknad om bruksoverlating i hvert styremøte. Disse avholdes en gang pr mnd.

### **Avtale om energiservice**

Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. 4 Blocks har avtale med ISTA AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

ISTA skal avregne faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. ISTA sender avregningen med oversikt over forbruket til forretningsfører som deretter avregner dette mot hver enkelt andelseier. ISTA kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Alle andelseiere har fått tilsendt nettilgang for registrering av energiforbruk.

Oppdatert akontobeløp vil vurderes fra sommeren 2021, beboere vil i så fall få informasjon om dette før akontobeløp blir justert.

Av grunner utenfor styrets kontroll ble avregningene for perioden 01.07.18 til 31.12.19 forsinket, men etter årsskiftet 2021 er avregninger gjennomført av ny forretningsfører. Prosess for avregning for perioden 2020 er også i gang, og vi forventer at denne vil bli mindre tidkrevende enn tidligere da vi nå i all hovedsak har fått løst problemene som skapte forsinkelser.



## **Brannsikkerhet**

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. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Det er ikke tillatt å demontere eller koble ut røykvarsler i egen leilighet. Styret og vaktmester følger med på brannvarslingspanel. Dersom det oppdages feil eller at det er koblet ut brannvarsler i en leilighet vil styret engasjere vår leverandør Honeywell og andelseier vil bli fakturert for tilkobling m.m.

Alle leiligheter i Breigata 12, 18 og 20 har brannvarsler tilkoblet felles brannvarslingssystem. Det er også brannslange i alle leiligheter. Rekkehusene er ikke koblet til felles brannvarslingssystem og har selv ansvar for å ha brannvarsler. I rekkehusene er det brannslange i 2 etasje.

Styret har oppdaget at enkelte oppbevarer propan i boden i kjelleren. Dette er IKKE tillatt.

Styret jobber med å få bedret skilting og lys i nødsituasjoner.

## **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.

Fra 2019 har borettslaget to ansatte (renholdsmedarbeider og vaktmester). Borettslaget oppfylder 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. Borettslaget har forsikring som relaterer seg til dugnadsarbeid.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 89969598. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes på vår forretningsførers ABBLs side. Mer info finnes på våre hjemmesider. Send også mail til styret om skaden.

Forsikringssselskapet bestiller takst og deretter håndverker for reparasjon. De sørger også for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet. Dersom det er snakk om akutt vannlekkasje, må rørlegger varsles og kontaktes umiddelbart. På våre hjemmesider finnes kontaktinfo til vår rørlegger og elektriker som kjenner byggene godt.

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

Selv om borettslagets forsikring benyttes vil andelseier i de aller fleste tilfeller belastes hele eller deler av egenandelen som per dags dato er på kr 10.000, dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar og vedlikeholdsplikt.

Vi ber hver enkelt andelseier gjøre sitt ytterste for å unngå skader slik at vi kan få redusert vår høye forsikringspremie.

Forsikringsavtalen dekker også enkelte skadedyr, ta kontakt med styret for utredning snarest dersom du mistenker dette.

### **Kameraovervåking**

Borettslaget har kameraovervåking i visse fellesareal. All bevegelse inn og ut av borettslaget, aktivitet på takterrasser og i boder blir lagra på et sentralt system. Borettslaget tar naturligvis personvern seriøst, og kamerabilder blir bare brukt ved undersøkelse knytta til hærverk, politianmeldelser og andre trygghetsrelaterte hendelser. Kamerabilder blir sletta etter sju dager.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Fysisk sikring**

Borettslaget har et eget elektronisk låsesystem, og alle beboere har nøkkelbrikker som sammen med kode gir tilgang. Dette gjør at ved mistede brikker kan disse lett deaktiveres. Om feil kode er tasta seks ganger, vil brikken automatisk bli sperret. Låsesystemet styrer også felles takterrasser og benyttes for å tidsstyre når beboere har tilgang til disse.

Låsesystemet registrerer alle opplåsing, men bare andel og ikke person. Av personvernårsaker har derfor få personer tilgang til dette systemet, og logger benyttes bare for undersøkelse av trygghetsrelaterte hendelser, anmeldelser og problemer som for eksempel dører som ofte står åpne, brikker som er mista og lignende.

Av hensyn til barn som leker og fremkommelighet for utrykningskjøretøy har ikke beboere normalt sett tilgang til kjøreport. Beboere som midlertidig trenger tilgang til kjøreport kan sende e-post til [styret@4blocks.no](mailto:styret@4blocks.no) (minst tre dager før behovet, helst enda tidligere) og kan da mot gebyr få tilgang til å åpne kjøreportene i en tidsperiode. For eksempel, dersom man skal flytte en helg er det mulig å be om tilgang til kjøreportene hele helga. Styret må ha en streng praksis på dette på grunn av lekende barn i bakgården og framkommelighet for brann- og sykebiler.

### **Boligperm/FDV og vedlikehold**

Arbeidet med å publisere FDV informasjon fortsetter (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Dette er tilgjengelig for beboerne på våre nettsider, [www.4blocks.no](http://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 vi har funnet. Andelseiere som har funnet mer FDV dokumentasjon bes ta kontakt med styret slik at vi kan få til en mer fullstendig FDV dokumentasjon.

### **TV-signal og internett**

Borettslaget 4 Blocks har ikke kollektiv avtale om TV-signal, men beboere kan selv bestille dette fra leverandører som RiksTV, Lynet eller Get.

Alle andeler har gratis 2 Megabit internett fra Lynet, og kan velge å oppgradere denne.

### **Renovasjon og avfallshåndtering**

Borettslaget har store kostnader til renovasjon. Det er også mye ekstraarbeid for vår vaktmester når møbler, hvitevarer, papp m.m. blir satt igjen ved inngangspartier, kjellerarealer og søppelskur. Etter at styret innførte et gebyr på kr 2.000 for å hensette gjenstander eller kaste bygningsavfall i våre ordinære avfallsbeholdere har situasjonen bedret seg.

Vi har også presisert for beboerne at de selv er ansvarlig for å kjøre bort gjenstander, papp o.l. Det er kun ordinært daglig avfall og papp som det er plass til i våre søppelsystemer. Bygningsavfall o.l. må heller ikke kastes i vårt søppelsystem. Renovasjonsetaten vil ikke ta med dette.

Beboere kan også benytte Grønland mobile avfallsstasjon 1 gang pr uker for å kvitte seg med større pappesker og annet avfall. Informasjon om ordningen finnes på våre hjemmesider [www.4blocks.no](http://www.4blocks.no)

Vi har i 2020 leid komprimatorbil som har medført store besparelser for oss. Dette har styret oppfattet at andelseiere setter pris på, da vi samtidig har gjenbruksdager. Vi vil fortsette med denne løsningen 3 ganger per år.

Styret følger med avfallssituasjonen fortløpende og vurderer hvilke tiltak som kan innføres for at vi skal ha en best mulig avfallshåndtering.

### **Eiendomsskatt**

Rekkehusene betaler eiendomsskatt til Oslo kommune. Dette fakturerer vår forretningsfører.

### **Næringsdelen i B18 – B20**

Vi arbeider fortsatt for at det skal komme på plass brannvarsling i næringsdelen i B18 samt at det knuste vinduet i B20 skal byttes ut. Dette ble lovet som en del av rettsforliket vi inngikk i juni 2020 med Oslo eiendomssenter, men har ikke kommet på plass til tross for gjentatte purringer.

Oslo eiendomssenter har utbedret lamper, fjernet defekt markise og malt fasaden etter at vi inngikk rettsforliket. De betaler også nå sin del av felleskostnadene.

Vi arbeider også med å pålegge Oslo eiendomssenter å ha serviceavtale for sitt ventilasjonsanlegg. Dette er viktig fordi vi deler kanaler med Kebabish og manglende vedlikehold og service av deres anlegg påvirker også 4 Blocks.

## Planlagt vedlikehold i 2021

- Erstatte ødelagte fordelerskap i oppganger, noen allerede utbedret
- Justere inngangsdører og terrassedører i de leilighetene som har meldt om problemer
- Kartlegge og erstatte råtnede vinduer og evt terrassedører
- Ferdigstille sykkelkur på lekeplass
- Ombygging av fordrøyningsbasseng samt innstallsjon av ytterligere pumper
- Male vinduer i B18 og B20
- Nye postkasser for B12-B16, B18 og 20 får dette noe senere 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 helhetelig vedlikeholdsplan for borettslaget 4Blocks. Denne vil foreligge i mai. Styret vil deretter prioritere fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

### 4 Blocks har Avtaler med eksterne leverandører

AB Bygg AS	Byggtjenester/maling
Holter VVS	Rørleggertjenester og fjernvarme
Hamstad Ventilasjon	Ventilasjon
Egner Elektro	Elektro
Schindler	Heis
Lynet	Internett
Honeywell	Brannvarslingssystemer
Låshuset Larsen	Porttelefon, låsesystem og dørautomatikk

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 15 559 747.

Dette er kr 645 747 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter relatert til oppgjør med Oslo Eiendomssenter som ligger på andre inntekter.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 195 471.

Dette er kr 898 471 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere forsikringspremie, noe høyere kostnad på planlagt vedlikehold, ekstraordinært vedlikehold og ekstra arbeid med varmesituasjonen.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 7 802 857,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 894 164,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900 000 til større vedlikehold som omfatter nytt sykkelskur, nye postkasser, løsning fordrøyningsbasseng og mulig oppstart av utbygging inngangspartiet til Breigata 12.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 58 497. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget 4 Blocks.

### Lån

Borettslaget 4 Blocks har 3 lån i Husbanken.  
Fra juni 2020 har vi flytende rente på våre lån

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

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**BORETTSLAGET 4 BLOCKS**  
**ORG.NR. 992 820 462, KUNDENR. 7303**

**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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>392 960</b>	<b>-1 179 863</b>	<b>392 960</b>	<b>894 164</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 802 857	7 326 784	7 282 000	7 470 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 958	38 958	40 000	40 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-7 340 611	-6 792 919	-6 932 000	-7 807 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>501 204</b>	<b>1 572 823</b>	<b>390 000</b>	<b>-297 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>894 164</b>	<b>392 960</b>	<b>782 960</b>	<b>597 164</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	2 852 269	2 893 329
Kortsiktig gjeld	-1 958 105	-2 500 369
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>894 164</b>	<b>392 960</b>

**BORETTSLAGET 4 BLOCKS**  
**ORG.NR. 992 820 462, KUNDENR. 7303**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	14 909 620	14 913 504	14 914 000	13 800 000
Andre inntekter	3	650 127	79 425	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 559 747</b>	<b>14 992 929</b>	<b>14 914 000</b>	<b>13 800 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 195 471</b>	<b>-4 236 879</b>	<b>-4 297 000</b>	<b>-4 840 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 364 275</b>	<b>10 756 050</b>	<b>10 617 000</b>	<b>8 960 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 242	17 794	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-2 587 660	-3 447 061	-3 339 000	-1 494 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 561 418</b>	<b>-3 429 266</b>	<b>-3 335 000</b>	<b>-1 490 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 802 857</b>	<b>7 326 784</b>	<b>7 282 000</b>	<b>7 470 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 802 857	7 326 784		



**BORETTSLAGET 4 BLOCKS**  
**ORG.NR. 992 820 462, KUNDENR. 7303**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	186 505 044	186 505 044
Tomt		60 009 956	60 009 956
Andre varige driftsmidler	14	227 398	266 356
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>246 742 398</b>	<b>246 781 356</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		184 778	194 348
Kundefordringer		36 099	403 000
Forskuddsførte kostnader		2 615	194 011
Andre kortsiktige fordringer		0	171 537
Energiavregning	15	14 517	470 787
Driftskonto OBOS-banken		2 554 339	1 047 080
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 569
Sparekonto OBOS-banken		59 921	410 997
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 852 269</b>	<b>2 893 329</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>249 594 667</b>	<b>249 674 685</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 98 * 5000		490 000	490 000
Opptjent egenkapital		36 230 661	28 427 804
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>36 720 661</b>	<b>28 917 804</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	161 710 901	169 051 512
Borettsinnskudd	17	49 205 000	49 205 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>210 915 901</b>	<b>218 256 512</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 557	192 611
Leverandørgjeld		409 885	568 892
Skyldige offentlige avgifter	18	2 408	7 951
Påløpte renter		215 758	561 651
Påløpte avdrag		1 293 417	1 146 372
Annen kortsiktig gjeld	19	17 079	22 892
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 958 105</b>	<b>2 500 369</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

		<b>249 594 667</b>	<b>249 674 685</b>
Pantstillelse	20	295 738 000	109 817 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2021  
Styret i Borettslaget 4 Blocks

Tone Lien

Christoffer Grytten

Lina Herigstad

Lars I. Olson Rokkones

Andreas-johann Ulvestad

Silje Fossøy

**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**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 737 120
Lån	5 689 200
Lån	4 451 472
Eiendomsskatt	31 828
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 909 620</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forlik med Oslo Eiendomssenter AS	350 072
Innteksført rest forsikringsoppgjør	69
Gebyr	250
Korrigeringer på reskontro	35
Nettinnbetalinger	24 100
Nøkler	5 600
Felleskostnader Oslo Eiendomssenter AS	240 000
Tilskudd fra Oslo Kommune	30 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>650 127</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-167 440
Påløpte feriepenge	-17 079
Arbeidsgiveravgift	-44 644
Yrkesskadeforsikring	-585
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-229 749</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 073, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 559.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-186 308
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 040
Kritt Arkitekter AS	-58 236
Sweco Norge AS	-33 750
Andre konsulenthonorarer	-17 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-300 634</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 248 953
Drift/vedlikehold VVS	-297 928
Drift/vedlikehold elektro	-131 870
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 222
Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 977
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 439
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-263 788
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 210
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-3 266
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 312 653</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 854
Vann- og avløpsavgift	-528 549
Renovasjonsavgift	-366 859
Refundert eiendomsskatt 2019	6 778
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-920 484</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 932
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 189
Verktøy og redskaper	-28 132
Driftsmateriell	-3 223
Lyspærer og sikringer	-13 558
Renhold ved firmaer	-27 296
Andre fremmede tjenester	-5 234
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 073
Andre kontorkostnader	-19 555
Porto	-1 229
Kontingenter	-500
Gaver	-4 040
Bank- og kortgebyr	-3 792
Velferdskostnader	-3 107
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-166 858</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	658
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 884
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20 166
Andre renteinntekter	3 534
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>26 242</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-574 434
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 211 857
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-778 994
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 375
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 587 660</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	186 505 044
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>186 505 044</b>

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Uteanlegg**

Tilgang 2016	300 000	
Avskrevet tidligere	-90 000	
Avskrevet i år	-30 000	
		180 000

**Vannmåler**

Tilgang 2016	89 575	
Avskrevet tidligere	-33 219	
Avskrevet i år	-8 958	
		47 398

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>227 398</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-38 958</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) for perioden 01.07.18-31.12.20	-2 122 920
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-2 122 920</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	236 889
Fjernvarme for perioden 01.07.18-31-12-20	2 178 474
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 415 364</b>

Innbetalt fra Oslo Eiendomssenter AS	- 277 927
--------------------------------------	-----------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>14 517</b>
----------------------------	---------------

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,93 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2009	-44 100 000	
Nedbetalt tidligere	6 457 456	
Nedbetalt i år	1 630 222	
		-36 012 323

**Husbanken**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,93 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-92 616 000	
Nedbetalt tidligere	13 219 288	
Nedbetalt i år	3 342 718	
		-76 053 997

**Husbanken**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,93 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-60 102 000	
Nedbetalt tidligere	9 031 992	
Nedbetalt i år	2 276 640	
		-48 793 369

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	57 757	
Nedbetalt i år	91 031	
		-851 212

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-161 710 901</b>
------------------------------------	--	---------------------

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-49 205 000</b>
----------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 408
----------------------------	--	--------

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-2 408</b>
---	--	---------------

---

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-17 079
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 079</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 205 000
Pantelån	161 710 901
Påløpte avdrag	1 293 417
<b>TOTALT</b>	<b>212 209 318</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	186 505 044
Tomt	60 009 956
<b>TOTALT</b>	<b>246 515 000</b>



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445246232

## Dokument

### Årsrapport 2020

Hoveddokument

23 sider

Initiert på 2021-04-15 07:03:30 CEST (+0200) av Mona Kvandahl (MK)

Ferdigstilt den 2021-04-16 15:06:27 CEST (+0200)

## Initiativtaker

### Mona Kvandahl (MK)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

mona.kvandahl@obos.no

+4799034493

## Signerende parter

### Tone Lien (TL)

tonelien@me.com

+4795136871



Navnet norsk BankID oppga var "Tone Lien"

Signert 2021-04-15 08:48:28 CEST (+0200)

### Silje Fossøy (SF)

silje.fossoy@hotmail.com

+4791582597



Navnet norsk BankID oppga var "Silje Fossøy"

Signert 2021-04-15 08:09:04 CEST (+0200)

### Christoffer Grytten (CG)

christoffergrytten@hotmail.com

+4791547107



Navnet norsk BankID oppga var "Christoffer Gausdal Grytten"

Signert 2021-04-16 10:39:37 CEST (+0200)

### Lina Herigstad (LH)

lina.herigstad@gmail.com

+4740198897



Navnet norsk BankID oppga var "Lina Herigstad"

Signert 2021-04-15 08:47:39 CEST (+0200)

### Lars Ingebrigt Olson Rokkones (LIOR)

larsrokkones@gmail.com

+4740053868



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Ingebrigt Olson Rokkones"

Signert 2021-04-15 18:48:36 CEST (+0200)

### Andreas-Johann Ulvestad (AU)

aj@aju.no

+4791754579



Navnet norsk BankID oppga var "Andreas-Johann Østerdal Ulvestad"

Signert 2021-04-16 15:06:27 CEST (+0200)



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445246232

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget 4 Blocks

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget 4 Blocks.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2020</li> <li>Resultatregnskap for 2020</li> <li>Oppstilling over endring av disponible midler</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
--	---

## 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 12:46:32Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>