



Informasjonsbrev #1 Blokka Mi Elvehavn Brygge

1. **Generalforsamling 2017**
2. **Regnskap 2016 og budsjett 2017**
3. **Brannalarmanlegg – lokal avstillerknapp**
4. **Kameraovervåking og Huseiernes Landsforbund**
5. **Ny renholdsavtale med Mint Renhold AS**
6. **Utleie – kjenn til leietaker!**
7. **Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB)**
8. **Meld inn din e-post**

1 **Generalforsamling 2017**

Generalforsamlingen for BL Elvehavn Brygge avholdes 14. juni kl 18. Stedet er Grendahuset i Dyre Halses gate 8. Frist for innmelding av saker er 23. mai. TOBB sender ut eget varsel om dette. Saker kan innmeldes til styret@blokkami.no

2 **Regnskap 2016 og budsjett 2017**

Regnskap 2016

Blokka Mi Elvehavn Brygge er økonomisk forsvarlig drevet. I 2016 ble renta som innkreves fra borettslaget besluttet redusert med 5 punkter i kvartal 3 og 4 (0,5 %). Til tross for markert reduksjon i felleskostnadene siste halvår 2016, ga inntektene blokka økt finansiell soliditet. Ved årsslutt hadde blokka kr. 2 354 641,- i disponible midler. I utgangspunktet så er det styret sitt ansvar å sørge for låneforvaltningen, men vi ønsket å øke andelen nedbetalingen av blokkas fellesgjeld, særlig nå som rentenivået er så lavt. Nedbetaling av lån vil her fungere som en forsikringspremie, og bidra til at blokka får en bedre økonomisk status skulle en finanskrisen inntreffe igjen. Fordi en ny avdragsstruktur kan endre felleskostnadene, er det den generalforsamlingen som vedtar forvaltningen av blokkas lån. Ny lånestruktur ble derfor tema på den ekstraordinære generalforsamlingen 1. september 2016. Vi har i alle år hatt gode inntekter fra utleie av våre 21 parkeringsplasser. I 2016 innbrakte plassene kr. 336 546,- Det er det nest høyeste beløpet i blokkas levetid, kun overgått av 2009. Som en kuriositet kan vi nevne inntektene de siste årene: 327 826 – (2015); 324 632 – (2014); 318 158 – (2013); 282 008 – (2012); 333 775 – (2011); 300 007 – (2010); 354 552 – (2009).

Fordi alle lån skal tilbakebetales, diskuterte styret, i samråd med vår långiver DNB, ulike avdragsstrukturer. Forlaget som ble lagt frem på den ekstraordinære generalforsamlingen var en refinansiering av blokkas lån til ett serielån med 30 års løpetid. Forslaget ble enstemmig vedtatt som en ny låneordning med følgende ordlyd: «Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge refinansierer sine lån. Blokkas tre – 3 – lån omgjøres til to – 2 – lån. Lån 11644 og 11645 slås sammen og omgjøres til ett – 1 – serielån med 30 års nedbetalingstid med avdrag fra første dag. Låneordningen trer i kraft 01.01.2017. Garasjelånet forblir uendret.»

Budsjett 2017

I budsjettet for 2017 er det en økning på kabel-tv på kr. 44,- pr. mnd. Felleskostnader kapitaldel økes med 243 %. Felleskostnadenes driftsdel økes med 3 %. Budsjettet er med hensikt lagt til å gå omtrent i balanse. Årsresultatet er minus kr. 14 673,-.

Styret har vært nøye med å kutte alle driftskostnader til et minimum for budsjett 2017, samtidig som vedlikeholdet og den daglige oppfølgingen opprettholdes. Andelseierne står kun for inntektene knyttet til felleskostnader driftsdel, felleskostnader kapitaldel, tillegg kabel-TV/internett og andre tillegg. Når vi tar bort leieinntekter garasjer og utleieinntekter, så blir gjennomsnittspris pr kvm pr mnd kr. 193,-.

Regnestykket er: kr. 4 315 312 (budsjetterte Inntekter) delt på BRA som er 1 868 kvm. Deler vi på 12 får vi en månedspris på kr. 192,51 pr. kvm. Dette er i tråd med det som ble presentert på den ekstraordinære generalforsamlingen i fjor høst.

I henhold til dette budsjettet skal ikke endringen avvike særlig fra felleskostnadenes kapitaldel som vi hadde før reduksjonen 1. august 2016. Den gang ble det gjort en vurdering av likviditeten i blokka, og at vi hadde tilstrekkelig med midler på bok for å redusere kapitaldelen i felleskostnadene. Nå er det lagt opp til et budsjett for 2017 – sammen med ny låneordning med full nedbetaling fra første dag – som ikke skal utgjøre noen stor endring sammenliknet med endringen i felleskosten før reduksjonen 1. august 2016.

Like fullt kommer våre eiere til å oppleve økte noe månedlige utgifter. Styret er klar over dette og vil følge situasjonen nøye. Styret mener Generalforsamlingsvedtaket peker mot fremtiden. Vi betaler nå ned mer av lånet når rentene er lave. I 2017 betales det ned 2 millioner kroner i gjeld, mot tidligere 500 000 kroner. Eierne har utvist ansvarlighet i praksis. Skulle det vise seg at de månedlige utgiftene blir uforholdsmessig høye, noe det ikke er lagt opp til, kan styret i samråd med långiver DNB og forvalter TOBB diskutere tiltak.

19. august gikk vi ut av rentebytteavtalen på garasjelånet. Lånet har nå flytende rente og fordeles flatt på alle andelseiere. Derfor er lånet ikke med på den nye låneordningen med serielån fra 1. januar 2017.

3 Brannalarmanlegg – lokal avstillerknapp

Årsmøtet i 2013 vedtok å installere et adresserbart brannalarmanlegg i blokka. Anlegget ble montert oppunder jul 2015. Blokka har nå et toppmoderne anlegg med tilstrekkelig deteksjon og varsling til våre beboere. Alle 42 leilighetene og fire hyblene i blokka har fått montert multikriteriedetektor med lyd giver og blitz. Lydgiveren utsondrer 85 dB. Programmering gjøres slik at det ved røyk i leiligheten, går alarmen kun i vedkommende leilighet. Hvis ikke alarmen blir avstilt innen en valgt tidsforsinkelse, går alarmen i hele bygget. Fra detektorer i fellesareal går alarmen umiddelbart i hele bygget.

Brannalarmsystemet fikk høsten 2016 ettermontert brannavstillere (avstillingsknapper) i hver etasje. Ved å montere slike knapper vil man ha mulighet for å avverge at en «falsk» alarm fra en leilighet rekker å varsle hele huset før man har rukket å fjerne kilden til alarmen fra leiligheten. Pris for lokale avstillingsknapper for brannvarslingen er ca. kr. 35 000,- inkl. mva. ferdig montert. Hvis detektoren i leiligheten begynner å lage en pipelyd, skyldes det at den reagerer på enten røyk eller varme. Om man er hjemme, kan man da gå ut i gangen og avstille alarmen ved å bruke følgende oppskrift (som er oppslått

ved hver avstillerknapp):

- (1) Hvis alarmen utløses i din leilighet ved et uhell, benytter du denne knappen for å avstille alarmen.
- (2) Du vil nå få 2 minutter til å lufte ut røyken i din leilighet, før alarmen sprer seg til hele blokka.
- (3) Hver gang knappen blir betjent før det har gått 2 minutter, får man nye 2 minutter på seg til å lufte ut røyk.
- (4) Hvis en «falsk» alarm utløses i hele blokka, må den avstilles på panelet i inngangspartiet. Følg instruksjonene ved panelet.

Vi var i 2016 plaget med noen falske alarmer. Fordi vi har en såkalt adresserbart brannalarm, fremgår det på en oversikt hvilken alarm som er utløst. Husk også at man **ALDRI** skal tukle med detektoren i leilighetene. Hvis detektoren fjernes eller kobles fra, kommer det opp feilmelding på brannpanelet. Nummereringen blir da feil, og elektriker må tilkalles. Også falske alarmer medfører tilkalling av elektriker for å resette og renummerere anlegget. Det innebærer utgifter for borettslaget. Om styret finner at alarmen er skjodesløst utløst og ikke avslått, eller tuklet med, forbeholder styret seg retten til å fakturere aktuell andelseier for blokkas utgifter.

4 Kameraovervåking og Huseiernes Landsforbund

Etter vedtak på generalforsamlingen 2016, er det etablert kameraovervåking. Overvåkingen følger Datatilsynets regler og er satt opp med fire kamera: ett utenfor inngangspartiet, to i selve inngangspartiet og ett som overvåker inngangen fra takhagen. Overvåkingen kom til anvendelse ved utløst brannalarm. mandag 5. desember. Ca. kl 18 ble brannalarmen manuelt utløst fra inngangspartiet fra en person i fullt overlegg. Dessverre lyktes det ikke oss å finne skadevolder til tross for at hendelsen ble fanget opp på kameraanlegget med gode bilder. Borettslaget meldte seg i 2016 inn i Huseiernes Landsforbund. Hensikten er å sikre oppfølging av vedlikeholdet av bygningsmassen samt juridisk assistanse.

5 Ny renholdsavtale med Mint Renhold AS

Blokka Mi skifter renholder. Johnsen Renhold har besørget renholdet hos oss siden høsten 2012. Fordi de økte prisen sin vesentlig fra 1. mars 2017, ble det avholdt befaringer med andre renholdsbyråer. Etter en nærmere vurdering, falt valget på Mint Renhold AS. De tilbyr gode priser og ryddige avtaler. For oss koster avtalen kr. 3 275,- inkl. mva. pr. mnd. for en ukentlig vask i hvert bygg + en ekstra ukentlig vask i inngangspartiet (pristillegg pr. mnd. for vask av inngangspartiene en ekstra gang i uka er kr. 250,- + mva.) Når det gjelder puss av glass i inngangspartiet vil priser på dette være kr. 840,- pr. gang. eks. mva. Avtalen tar til å gjelde fra 1. juli.

6 Utleie – kjenn din leietaker!

I et borettslag skal all utleie godkjennes av styret. Utleie uten godkjennelse er ulovlig. Dette følger av borettslagsloven. Vi vet det er flere som leier ut uten styrets godkjennelse. Styret skal få en oversikt slik at vi holder oss til loven også på dette området.

Vi erfarte i fjor en kjedelig hendelse. En andelseier – som leide ut uten styrets godkjennelse – benyttet en tjeneste for korttidsutleie. Leietaker hadde ikke søkt godkjenning for utleie. Det mest skremmende var imidlertid at politiet fattet mistanke om ulovligheter fra leietaker. Utleiere benyttet en tjeneste for korttidsutleie. Her møter man ikke leietaker, men alt ordnes vis tjenesten. Utleier hadde aldri møtt sin

leietaker. Det var også i dette tilfelle mistanke om at noen hadde kopiert nøkkelen. Vi håper våre andelseiere forstår hvilken risiko et slikt utleieforhold innebærer.

Før man overlater hjemmet sitt til vilt fremmede mennesker, må utleier tenke seg meg veldig godt om, særlig i tilfeller av kortidsutleie. Utleiemegleren og lignende oppleves som seriøse og volder få utfordringer. Men styret vil derfor på det *sterkeste* fraråde våre eiere til å leie ut via kortidsutleietjenester som Airbnb og Lotel o.l. Utleier vet ingenting om det finner sted ulovligheter i leiligheten. For det første er det ulovlig å leie ut uten styrets eksplisitte godkjenning. For det andre bærer eier alt ansvar om en leietaker ødelegger eiendeler i fellesareal eller i andre leiligheter. Det kan være at leietaker bor i huset i tre dager, og på den tiden rekker å ramponere både leiligheten og heisen, eller foreta seg annen kriminell aktivitet, det være seg narkotika eller prostitusjon. Leietaker vil også kunne operere under falsk identitet.

Eiere vi overfor styret holdes ansvarlig for all ødeleggelse av borettslagets eiendom utover egen leilighet. *Det er en meget stor risiko å påta seg for en liten fortjeneste!* Styret arbeider med et reglement og prosedyrer rundt utleie – eller bruksoverlating som det heter i burettslagslova – som tydeliggjør ansvarsforholdet. Korttidsutleie er uansett aldri å anbefale, og det kan være at det allerede strider mot burettslagslova, men det skal styret undersøke nærmere. Men vi vil altså på det sterkeste fraråde bruk at Airbnb og lignende tjenester for korttidsutleie. Eier løper en meget stor risiko for leietakere vedkommende aldri har møtt, kjenner eller har opparbeidet seg noe tillitsforhold til – og uten å kjenne til hva som finner sted i leiligheten under leieforholdet.

Søknadsskjema for utleie (bruksoverlating er betegnelsen i loven) er inntatt sist i dette skrivet.

7 Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB)

Mangler ved garasjedekke i 1. etg

Søksmål mot Acrylicon på grunn av sviktende parkeringsdekke

Sommeren 2014 ble det nytt et dekke i garasjeanlegget. Det var ikke registrert sprekker eller risser i dekket før høsten 2015. Det ble umiddelbart reklamert. Når er det tatt ut stevning mot Acrylicon Midt- og Vest-Norge AS for

Litt historikk

Tilbyder og utførende var Acrylicon Midt- og Vest-Norge AS. Dekket skulle i følge tilbud av 29.07.2014 være Acrylicon variant SW 2 mm i kjørebane, og EverCrete på biloppstillingsplasser. Etter en feilleveranse på EverCrete besluttet Acrylicon å legge acrylløsningen Superpaint på biloppstillingsplassene i hele anlegget.

Høsten 2015, i november, ble det oppdaget oppsprekking og avflassing av dekket, hovedsakelig i øvre etg. Det er foretatt rettingsforsøk uten at dette har lyktes i særlig grad.

VEB mener at sprekken kan skyldes en kjemisk reaksjon mellom acrylen og asfaltbetongen under, siden inspeksjon under de avflassede topplag synes å vise at asfaltbetongen er krystallisert. Videre mener VEB at det på enkelte plasser er lagt 1 mm acryl og ikke 2 mm som avtalt. Videre tror man at bytte av material har betydning for det oppståtte, at sprekkdannelsen mulig ikke hadde forekommet dersom EverCrete hadde blitt benyttet på biloppstillingsplassene som forutsatt.

Utførende har hevdet at oppsprekking har sammenheng med at byggene beveger seg. Ingen av sameiene eller borettslagene har registrert setninger i sine bygg.

Stevning

Det har oppstått uenighet mellom partene om hvor ansvaret for oppsprekkingen skal plasseres, og det er ikke foretatt videre retting/utbedring eller testing etter at den formelle juridiske reklamasjonen ble fremsatt av vår advokat torsdag 9. juni 2016, via Wedø Kahn advokatfirma AS. Reklamasjonen er på mangler ved nytt parkeringsdekke i 1. etg. av parkeringsarealet i Dyrø Halses gate. VEB engasjerte fagkompetanse for å dokumentere sine påstander.

SINTEF Byggforsk fremla 7. mars et notat på skademekanismene etter en befaring 7. februar. SINTEF motbeviste det Acrylicon har hatt kunnskap om hele tiden, men likevel fremført som hovedargument på dekkets oppsprekking, nemlig at byggens bevegelser er primær skademekanisme. I sitt svarbrev av 17. mars, ført i pennen av advokat Daniel Wikstøl, anerkjenner Acrylicon rapportens konklusjoner, men rettet en påstand der underlagets beskaffenhet er VEBs juridiske risiko: «*Underlaget er som kjent i utgangspunktet byggherrens risiko*».

VEB avviser helt og holdent at det bærer ansvar med å sjekke for asfaltbetongens egnethet for påføring av et acrylbasert dekke. Ansvaret ligger på helt og holdent på Acrylicon, og er inntatt i produktdatabladet formidlet før vi aksepterte tilbudet fra Acrylicon. I databladet for dekket heter det at: «*Acrylicon vil utføre tester på aktuelt areal før installasjon. Gjennom herdetester og vedheftstesting, avdekkes evt. kontaminert betong/underlag betongkvalitet, porøsitet og fuktighet i underlaget, slik at vi sikrer et best mulig resultat av forarbeider, vedheft og det leverte produkt*».

SINTEFs rapport har tydeligvis hatt god virkning. Acrylicon oversendte VEB et tilbud på retting 19. april.

Det heter fra advokat Wikstøl:

«Acrylicon har nå kommet frem til et forslag til utbedringsmetode, og ønsker å gjennomføre en test av dette kostnadsfritt for din klient som ledd i en utbedring.»

Acrylicon har lagt frem et løsningsforslag som skal til vurdering av VEB. Acrylicon foreslår å legge et testområde på 2 x 3 biloppstillingsplasser + evt. kjørebane imellom, der legging av tykk fiberduk over hele arealet, er et av tiltakene som foreslås. Når Acrylicon har foretatt prøvearbeidet, må SINTEF inn å se på resultatet, og om det er en egnet løsning. Samtidig må Sintef få dokumentasjon på det som er gjort/ skal gjøres, som kjemien, tykkelse fiberduk etc. Acrylicon må bekoste SINTEF. Avhengig av SINTEFS konklusjon kan VEB deretter forhandle om videre utbedringsarbeider. VEB er forhåpningsfulle til at prøveprosjektet og eventuell legging av nytt dekke finner sted i løpet av sommeren 2017.

Installasjon ladepunkter i felles garasjeanlegg

VEB har forlatt forslaget om å bygge et felles lastbalansert system for uttak av ladestrøm i hele garasjen. Styrene i gata var delt på både antall ladepunkter og finansieringen. Bestrebelsene på å finne en felles løsning på et felles anlegg. Noen styrer arbeider med å innhente tilbud for installering av ladeanlegg med uttak i egen strømtavle, blant andre BL Blokka Mi.

Rengjøringsmaskinen

Rengjøringsmaskinen, anskaffet i februar 2015, har voldt problemer. Maskinen rengjør vårt garasjeareal. Maskinen ble solgt inn som egnet til å betjene våre arealer, men maskinen har vært beheftet med gjentakende mangler. Funksjonssvikten med sidebørsten har vært vedvarende og flere rettingsforsøk har siden anskaffelse vært utprøvd uten hell. I VEBs driftsbilde utgjør manglende sidebørste en vesentlig funksjonssvikt på en maskin som skal betjene 7500 kvm garasjeareal med svært mange hjørner og vegger. Sidebørsten er helt nødvendig for tilfredsstillende rengjøring av vårt parkeringsanlegg.

VEB skriver i sitt styrereferat 7. desember 2016:

«Utfordringene med rengjøringsmaskinen er hovedsakelig manglende funksjon av sidebørsten, oppspising av oppsamler samt høyt prisnivå på forbruksmateriell. Selger Tor Hovland fra Boss Europe AS har forsøkt å rette på utfordringene. En testkjøring i begynnelsen av november 2016, som var utlovt i mars 2016, demonstrerte at sidebørsten ikke er i nærheten av å tåle belastningene i vårt garasjeareal. Hovland skal igjen gå i dialog med fabrikant Tennant med forslag om å øke amperestyrken på sidebørsten, løsningsforslag og eventuell kompensasjon.»

VEB avgjør i løpet av våren 2017 hva som skjer med renholdsmaskinen. Maskinen er leaset over 5 år.

Overflatecontainer

Pga. mye «roting» i containeren av folk utenfra samt mistanke om at andre kan benytte seg av tilbudet, er det bestemt at containeren utplasseres på ukedager. Fordi det ikke skal

Container blir plassert ut fra kl. 9.00 til kl. 9.00 påfølgende dag, Containeren er utplassert mellom Dyre Halses gate 12 og 14. Oppslag om blir slått opp. Datoene for andre halvår 2017 ser slik ut:

Utsett kl 09.00	Avslutt kl 09.00
Mandag 3. juli	Tirsdag 4. juli
Onsdag 2. august	Torsdag 3. august
Onsdag 6. september	Torsdag 7. september
Mandag 2. oktober	Tirsdag 3. oktober
Tirsdag 7. november	Onsdag 8. november
Onsdag 6. desember	Torsdag 7. desember

8 Meld inn din e-post

Styret ønsker å sende ut mest mulig info, inkludert infobrev, via e-post. Dette er tidsbesparende for styret, du får infoen raskere og borettslaget sparer utgifter. Vi presiserer at innkallinger til Generalforsamlinger, ordinære og ekstraordinære, vil sendes per ordinær post til alle. Vi ber de som ikke har gitt tillatelse til å sende info per e-post, om å sende tillatelse til styret på styret@blokkami.no På forhånd takk.

Med ønske om en flott sommer!

Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge
styret

Til styret i Blokka Mi Borettslaget Elvehavn Brygge

Søknad om bruksoverlatelse av leilighet

Som innehaver av leilighet nummer _____ i Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge søker jeg om styrets godkjenning til å overlate bruken av min leilighet til:

Navn: _____ med egen husstand, som for tiden består av _____ personer, for tidsrommet fra _____ til _____.

Husstanden disponerer bil/ikke bil og har/har ikke dyr. Nærmere opplysninger om dyr:

Hvis styret har saklig grunn for det, forplikter jeg meg til å sørge for at brukeren fraflytter leiligheten med 1 måneds varsel.

Grunnen for bruksoverlatelse er: _____

Jeg er villig til å erstatte eventuell skade som måtte bli påført selskapets eiendom i den tiden bruken er overlatt, ved uaktsom opptreden av brukeren eller andre som er gitt adgang eiendommen av brukeren.

Min adresse i tiden jeg er borte vil være: _____

Dato: _____ Eierens underskrift: _____

Kan sendes inn til styret@blokkami.no

Kilde: Stadheim, Dag. *Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper*, 3. utgave. Universitetsforlaget (2009, 395)