

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Christiansen
Sekretær	Grete Voss Heiberg
Styremedlem	Jens Dedichen
Styremedlem	Thore Jan Klever
Styremedlem	Dag Erik Nordlie
Varamedlem	Olav Marcussen
Varamedlem	Petter Riise-Hanssen

Valgkomiteen

Finn Aamodt
Jan Helge Brinchmann
Hild Hjørdis Mowinckel

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 Grandeløkken Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952866508, og ligger i bydel 5 Frogner i Oslo kommune. Borettslaget er klausulert, således at kun medlemmer av Bygdø Boligspareklubb for Eldre kan være andelseiere, og de må dessuten tilfredsstillе visse alderskriterier for å bli tilbudt bolig.

Adresse: Grandeveien 3, 0286 Oslo
Hjemmeside: grandelokken.no
Gårds- og bruksnummer: 2- 1095 og 1098

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.

Grandeløkken borettslag har 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 EY.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 2 887 980,-.

Andre inntekter enn innbetalte fellesutgifter består i hovedsak av salg av carporter, oblat for parkering, strøm til carport, m.m.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 1 442 732,-.

Resultat

Årets resultat på kr 936 068,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 461 874,-.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grandeløkken borettslag.

Lån

Grandeløkken borettslag har lån i Nordea Bank og OBOS Bank. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdø, 11.5.2015

Styret i Grandeløkken Borettslag

Knut Christiansen

Grete Voss Heiberg

Jens Dedichen

Thore Jan Klever

Dag Erik Nordlie

Revisjonsberetning settes inn på egen side

7272 GRANDELØKKEN BORETTSLAG

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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		153 742	-38 308	153 742	461 874
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		936 068	375 813	518 880	-123 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-427 162	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-200 774	-183 763	-210 923	-225 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		308 133	192 050	307 957	-348 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		461 874	153 742	461 699	113 874

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	613 647	374 980
Kortsiktig gjeld	-151 773	-221 238
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	461 874	153 742

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 445 480	2 436 480	2 436 480	2 457 000
Andre inntekter	3	442 500	89 751	14 400	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 887 980	2 526 231	2 450 880	2 457 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-72 443	-6 063	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-11 613	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-600	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-81 220	-121 823	-81 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-4 099	-164 467	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-115 553	-83 382	-150 000	-700 000
Forsikringer		-204 539	-208 916	-218 000	-218 000
Festeavgift		-163 954	-163 954	-164 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-198 888	-189 225	-198 000	-234 000
Energi/fyring		-22 661	-31 826	-30 000	-40 000
Kabel-/TV-anlegg		-177 035	-198 458	-206 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-355 241	-345 329	-292 000	-366 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 442 732	-1 567 054	-1 420 000	-2 081 000
DRIFTSRESULTAT		1 445 248	959 177	1 030 880	376 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 586	2 623	0	0
Finanskostnader	12	-512 765	-585 987	-512 000	-499 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-509 179	-583 364	-512 000	0
ÅRSRESULTAT		936 068	375 813	518 880	-123 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		936 068	375 813		

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 917 127	20 917 127
Andre varige driftsmidler	14	427 162	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 344 289	20 917 127
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		91	18 611
Kundefordringer		0	689
Kortsiktige fordringer	15	104 264	185 221
Driftskonto i OBOS-banken	16	185 390	168 972
Innestående i andre banker		1 489	1 487
Sparekonto i OBOS-banken		322 413	0
SUM OMLØPSMIDLER		613 647	374 980
SUM EIENDELER		21 957 936	21 292 107
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		3 239 032	2 302 964
SUM EGENKAPITAL		3 243 832	2 307 764

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 147 131	9 347 905
Borettsinnskudd	18	9 070 200	9 070 200
Annen langsiktig gjeld	19	345 000	345 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 562 331	18 763 105

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		88 397	98 283
Kundefordringer		37	0
Leverandørgjeld		43 688	101 405
Skyldig til offentlige myndigheter	20	1 376	0
Påløpte renter		18 275	17 694
Annen kortsiktig gjeld		0	3 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 773	221 238

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**21 957 936****21 292 107**

Pantstillelse	21	18 820 000	18 820 000
Garantiansvar		0	0

Bygdø, 11.5.2015

Styret i Grandeløkken Borettslag

Knut Christiansen

Grete Voss Heiberg

Jens Dedichen

Thore Jan Klever

Dag Erik Nordlie

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 KLASIFISERING 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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Forretningslokaler	77 136
Vedlikehold carport	57 700
Oblat for parkering	6 500
Felleskostnader	2 304 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 445 480

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oblat for parkering - lagt inn som egen kategori fra 01.07. - se note 2	7 500
Salg av carporter	425 000
Viderefakturert elektrisk arbeid	9 000
Kreditnota vedr. markise	-500
Leie av motorvarmer	1 000
Strøm til carport	500
SUM ANDRE INNTEKTER	442 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-58 300
Arbeidsgiveravgift	-14 143
SUM PERSONALKOSTNADER	-72 443

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 42 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 500, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 099
SUM KONSULENTHONORAR	-4 099

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 312
Drift/vedlikehold elektro	-9 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 908
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-414
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 920
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 553

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 172
Feieavgift	-7 379
Renovasjonsavgift	-80 337
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 888

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 369
Driftsmateriell	-8 901
Vaktmestertjenester	-129 418
Snørydding/gressklipping	-145 000
HMS modul, fak. Plan og bygningsetaten	-20 638
Kontor- og datarekvisita	-5 677
Trykksaker	-7 066
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 306
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-1 308
Porto	-3 026
Bilgodtgjørelse	-9 720
Reisekostnader	-540
Bankgebyr	-1 876
Velferdskostnader	-2 329
Konstaterte tap	-6 568
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 241

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 413
Renter konto i Nordea	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	200
SUM FINANSINNTEKTER	3 586

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter lån	-105 875
Renter på lån i Nordea	-405 766
OBOS-banken gebyr lån	-200
Nordea gebyr lån	-400
Andre rentekostnader	-524
SUM FINANSKOSTNADER	-512 765

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	20 917 127
SUM BYGNINGER	20 917 127

Tomten er festet av Oslo kommune i 80 år fra 1985.
Gnr.2/bnr.1095 og 1098.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Carporter		
Tilgang 2014	427 162	
		427 162
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		427 162

Carportene er ikke avskrevet, da de anses å representere en varig verdiøkning av bygningsmassen.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS		980
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)		103 284
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		104 264

NOTE: 16**DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN**

Selskapet har kassekreditt i OBOS-banken på kr 200 000. Pr. 31.12.2014 er kr 0 benyttet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 26.06.2017.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 6,22%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	402 095	
Nedbetalt i år	200 774	
		-6 397 131

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.05.2016.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,85%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-2 750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-2 750 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 147 131

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Andelsnr.	Lån i OBOS-banken AS
	Første avdrag 30.01.2018
	Endring i felleskostnader fra 01.11.2017
27, 28, 29, 30, 31, 32	800
33, 34, 35, 36, 37, 38	800
39, 40, 41, 42, 43, 44	800
45, 46, 47, 48	800
2, 15, 16, 17, 18, 19	950
20, 21, 22, 23, 24, 25	950
26	950
3, 4, 5, 6, 7, 8	1 000
9, 10, 11, 12, 13, 14	1 000
1	1 100

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-9 070 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 070 200

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd carporter	-345 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-345 000

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrek	-980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-396
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 376

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 070 200
Pantelån	9 147 131
TOTALT	18 217 331

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

Bygninger	20 917 127
TOTALT	20 917 127

3. GODTGJØRELSER

Som godtgjørelse til styret foreslås det samme som tidligere år, kr 48.000, som blir å fordele etter styrets beslutning.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er kommet inn.

5. VALG AV STYRE OG VALGKOMITE - VALGKOMITEENS INNSTILLING 2015.

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jens Dedichen ny

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Grete Voss Heiberg gjenvalg

Thore Jan Klever gjenvalg

Hanne Aasen ny

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Olav Marcussen gjenvalg

Petter Riise-Hansen gjenvalg

D. Som valgkomitemedlem for 2 år foreslås:

Bjarne Ødegaard ny

Bygdøy, 7 mai 2015.

Hild Hjørdis Mowinckel, Jan Brinchmann, Finn Aamodt.

6. ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Styremøter

I tiden 1.6.2014 – 11.5.2015 har det vært avholdt 11 styremøter og en ekstraordinær generalforsamling, samt et antall uformelle møter, dels pr telefon- og epost.

Styrets arbeid har vært rettet mot den målsetningen som ble lagt til grunn i 2010:

- En sunn økonomi
- Et skikkelig vedlikehold av borettslagets eiendom
- Et godt bomiljø

Økonomi

Hovedbudskapet er at økonomien er tilfredsstillende, men at behovet for investeringer/vedlikehold fortsatt er tilstede.

Efter regnskapsårets utgang er det inngått avtale om å oppta et rentefritt lån på kr 400.000 over 4 år, for finansiering av de 2 soverum i Grendehuset. Videre er de kr 100.000 som BBE i 2013 vedtok å bevilge nu utbetalt.

Vedlikehold

I løpet av året ble de 5 nye carporter ferdigstilt, og øvre og midtre carportrekke malt og pusset opp.

I Grendehuset er terrassen nu rehabilitert, kjøkkenet er fornyet og hushjørnet er reparert.

Himlingen i møterummet er malt, og det er besluttet å anskaffe ny armatur. Bygging av de to soverum i underetasjen er i gang og ventes ferdigstilt før sommeren.

Stikkveiene på området ble utbedret i form av stedvis asfaltering.

Den gjenstående betydeligste vedlikeholdsoppgave for tiden er rehabilitering av nedre rekke carporter. Tilbud er innhentet på riving og gjenoppbygging, og midler er avsatt på inneværende års budsjett. Det vurderes samtidig mulighet for å øke antall carporter.

Bomiljø

Styret har hatt som ett av sine mål å bidra til å et godt bomiljø. I 2011 ble det etablert en komite for miljø og trivsel. Komiteen har med stor suksess forestått sommer- og førjulsfestene i Grendehuset. Sommerfesten vil i år bli avholdt 16. juni i Grendehuset.

Endringer i hus og have

Alle endringer av bygningene, deres bærende konstruksjoner, samt tilbygg, utskiftning av dører og vinduer, fasadeendringer, montering av markiser etc samt vesentlige endringer av utendørsarealene er gjenstand for godkjennelse fra styret før de kan gjennomføres. For å sikre en faglig og enhetlig behandling av slike saker ble det i 2011 nedsatt en egen komite som rådgiver for styret.

Rettstvister

Familien Kjellberg varslet oss formelt i 2012 om et krav på ca kr 1,3 millioner med basis i de rettstvistene som familien har ført mot BBE. Stevning er fortsatt ikke mottatt, og styret anser det nu mindre sannsynlig at en stevning vil bli tatt ut.

Kommunikasjon med andelseierne

Styret har sendt ut 3 informasjonsbrev til andelseierne gjennom året 2014/2015. Som et ledd i forenkling og begrensning av kostnadene ønsker styret primært å benytte seg av epost. Alle andelseiere anmodes derfor om å meddele sin epostadresse til sekretæren. De andelseiere som ikke anvender seg av epost vil fortsatt få meddelelser og innkallelser i postkassen som hittil.

En hjemmeside er nu opprettet, på grandelokken.no. Her finnes vedtekter, ordensregler, generalforsamlingsprotokoller, informasjonsbrev og informasjon om styret.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i W. R. Berkley Insurance med polisenummer 102016 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller branntilslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er kun tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre etter styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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

Telefoni og bredbånd

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

Styret i Grandeløkken Borettslag

Knut Christiansen

Grete Voss Heiberg

Jens Dedichen

Thore Jan Klever

Dag Erik Nordlie