



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 752 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANITTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 762 994	30 776 722
Sum inntekter		19 762 994	30 776 722
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		2 274 775	1 931 287
Sum kostnader		2 411 695	1 931 287
Driftsresultat		17 351 299	28 845 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 095	4 170
Sum finansinntekter		169 095	4 170
Annen finanskostnad		4 746 870	2 707 842
Sum finanskostnader		4 746 870	2 707 842
Netto finans		-4 577 775	-2 703 672
Resultat før skattekostnad		12 773 523	26 141 763
Årsresultat		12 773 523	26 141 763
Totalresultat		12 773 523	26 141 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 773 523	26 141 763
Sum overføringer og disponeringer		12 773 523	26 141 763



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		288 397 274	288 365 000
Sum varige driftsmidler		288 397 274	288 365 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		100 028	70 033
Sum finansielle anleggsmidler		100 028	70 033
Sum anleggsmidler		288 497 302	288 435 033
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			24 048
Andre fordringer		390 518	204 106
Sum fordringer		390 518	228 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 830	1 303 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 830	1 303 297
Sum omløpsmidler		2 656 348	1 531 450
SUM EIENDELER		291 153 650	289 966 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 247 392	30 473 868
Sum opptjent egenkapital		43 247 392	30 473 868
Sum egenkapital		43 572 392	30 798 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		102 627 500	114 642 500
Øvrig langsiktig gjeld		144 280 061	144 252 185
Sum annen langsiktig gjeld		246 907 561	258 894 685
Sum langsiktig gjeld		246 907 561	258 894 685
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		476 867	22 300
Leverandørgjeld		196 831	71 528
Annen kortsiktig gjeld			179 102
Sum kortsiktig gjeld		673 698	272 930
Sum gjeld		247 581 259	259 167 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 153 650	289 966 483



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446228

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 752 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANITTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 762 994	30 776 722
Sum inntekter		19 762 994	30 776 722
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	
Annen driftskostnad		2 274 775	1 931 287
Sum kostnader		2 411 695	1 931 287
Driftsresultat		17 351 299	28 845 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		169 095	4 170
Sum finansinntekter		169 095	4 170
Annen finanskostnad		4 746 870	2 707 842
Sum finanskostnader		4 746 870	2 707 842
Netto finans		-4 577 775	-2 703 672
Resultat før skattekostnad		12 773 523	26 141 763
Årsresultat		12 773 523	26 141 763
Totalresultat		12 773 523	26 141 763
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		12 773 523	26 141 763
Sum overføringer og disponeringer		12 773 523	26 141 763



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		288 397 274	288 365 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		100 028	70 033
Sum anleggsmidler		288 497 302	288 435 033
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		390 518	24 048
Sum fordringer		390 518	204 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 265 830	1 303 297
Sum omløpsmidler		2 265 830	1 303 297
SUM EIENDELER		291 153 650	289 966 483
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	43 247 392	30 473 868
Sum opptjent egenkapital	43 247 392	30 473 868
Sum egenkapital	43 572 392	30 798 868
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	102 627 500	114 642 500
Øvrig langsiktig gjeld	144 280 061	144 252 185
Sum annen langsiktig gjeld	246 907 561	258 894 685
Sum langsiktig gjeld	246 907 561	258 894 685
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	476 867	22 300
Leverandørgjeld	196 831	71 528
Annen kortsiktig gjeld		179 102
Sum kortsiktig gjeld	673 698	272 930
Sum gjeld	247 581 259	259 167 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	291 153 650	289 966 483



Organisasjonsnr: 927 752 778
GRANITTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1967

Granitten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Granitten Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Begby Idrettslags klubbhus, Smaragdveien 7, 1639 Gamle Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring i punkt 8-1 (3) – styrets medlemmer og roller
8. Utbedringer Granitten
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Granitten Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne velges blant fremmøte andelseiere.



Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2023.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Granitten årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000 for perioden 2023/ 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000



Sak 7

Vedtektsendring i punkt 8-1 (3) – styrets medlemmer og roller

Forslag fremmet av:

Iren Rummelhoff Sandberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektsendringen foreslås for å tydeliggjøre rollene i styret, herunder sekretær og kasserer.

Jeg mener bla. at rollen som sekretær er viktig.

Sammen med leder kan sekretær ivareta informasjonsbiten ut mot

borettslagets medlemmer.

(I vårt sittende styre er i dag kasserer ivaretatt under betegnelsen "Økonomiansvarlig", slik jeg har forstått det.

Med vedtektsendringen får vi på plass en klar rollefordeling i styret.

Mener også at vedtektsendringen er viktig i forbindelse med fremtidige valg- og rekrutteringsprosess til styret.

Jeg har fremmet forslag på to alternativer. Det er da opptil generalforsamlingen å velge.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vedtektene idag anses ansees tilfredsstillende og i h.t. borettslagsloven.

Forslag til vedtak

Forslag nr. 1 eller nr. 2 med følgende takstendring:

Forslag nr. 1)

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger

styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder, sekretær og

kasserer blant sine styremedlemmer.

Eller forslag nr. 2 med direktevalg på rollene.

Generalforsamlingen velger styreleder og inntil 4 styremedlemmer

i følgende roller: nestleder, sekretær, kasserer og styremedlem og inntil

to varamedlemmer.



Sak 8

Utbedringer Granitten

Forslag fremmet av:

Tor Kristian Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret innstilling / svar fremkommer i vedlegg "Styrets svar til Tor Kristian Andersen"

Forslag til vedtak

Se vedlegg

Vedlegg

2. Styrets svar til Tor Kristian Andersen.pdf

3. Forslag fra Tor Kristian Andersen til generalforsamling 2024.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret skal i h.t vedtektene bestå av leder, 2 - 4 styremedlemmer samt inntil 2 varamedlemmer. I år er hele styret på valg

Innstilling

Valgkomiteen i 2023/2024 består av:

- Valdemar Johansen- komiteens leder.
- Iren H. Sandberg- Komiteens sekretær.
- Tore Hollung- Komiteemedlem

Under komiteens innstillingsprosess har Iren Sandberg trådt til side grunnet inhabilitet.

Valgkomiteens innstilling til styret i Granitten Borettslag følger under.

*** varamedlemmer forutsettes å gis fullstendig møterett og tilgang til styrets saksdokumenter og protokoller/referater. Vara skal ikke ha møteplikt.*

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Per-Olav Gretland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn Heidi Stenli
- Hans Kristian Sandberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Führ Johansen
- Geir Helge Tangberg Johansen

Valg av 2 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Geir Erik Nordhaug
- John Nilsen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS' generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Per-Olav Gretland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Erik Nordhaug

Sak 11

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité bestående av leder og to medlemmer

Roller og kandidater



Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- ingen kandidat

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- ingen kandidater
- ingen kandidater.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 22.5.2023 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	Per-Olav Gretland	Kompaniveien 4
Nestleder	Geir Erik Nordhaug	Kompaniveien 8
Styremedlem	Geir Helge Tangberg Johansen	Thorbjørnrødveien 7
Styremedlem	Daniel Alexander N. Guillermo	Kompaniveien 8
Styremedlem	Gunn Heidi Stenli	Kompaniveien 8
Varamedlem	John Nilsen	Kompaniveien 8

Styremedlem Daniel Guillermo trakk seg fra sitt verv en uke etter generalforsamlingen og varamedlem John Nilsen har trådt inn og fungert som styremedlem ut perioden.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Per-Olav Gretland Kompaniveien 4

Varadelegert

Geir Erik Nordhaug Kompaniveien 8

Valgkomiteen

Tore Hollung Kompaniveien 4
Valdemar Asle Johansen Kompaniveien 10
Iren Rummelhoff Sandberg Kompaniveien 10

Styret

Styret nås via Vibbo.no eller epost: granitten@styrommet.no

Vibbo

På Vibbo.no kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Granitten Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Granitten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927752778, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 603 bnr. 320.

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.

Granitten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har i året vært avholdt 10 styremøter f.o.m. 22.5.2023 til 6.5.2024. I tillegg har vi hatt uformelle møter i forbindelse med saker vi har jobbet med.

- Jobbet med reklamasjon av manglende isolasjon i yttervegger i 1.etasje på hus 4 og 5.
- Reklamasjon i forbindelse med vannlekkasje i garasjeanlegg.
- Måling av fuktighet i garasjeanlegg.
- Arrangert sosialt treff med pizza for beboerne i august/september
- Luciakonsert i samarbeid med Obos
- 12 ettersyn av røykluker i alle oppganger
- Ukentlige sjekk av trykk og alarmfunksjon i sprinkleranlegg
- Montering av brannavstillere i alle etasjer i alle tre hus.
- Jobbet for å få plen rundt hus 6.
- Fakturakontroll.
- Budsjettering
- Regnskapskontroll ift budsjett.
- 2 filterbytter – Geir Helge har kjøpt inn filter og bistått de fleste beboere.
- Geir Helge har laget to parkbord. Det kommer ytterligere fire.
- Innhentet tilbud og inngått avtale for service/oppfølging av ventilasjon/sprinkleranlegg.
- Påbegynt fjerning av blomsterbed i garasjenedkjørsel.
- Støymåling på hus 6 er vedtatt dekket av borettslaget.
- Vedtatt at matteservice skal skje hver 14.dag i stedet for månedlig.
- Alle i styret stiller opp dersom noen av beboerne trenger hjelp/assistanse.

Styret planlegger husvask vår 2025.

Vi er i ferd med å innhente tilbud på vindusvask i alle fem oppganger.

Vi har innhentet tilbud på å legge epoxybelegg i innganger fra garasjen til heisen. Vi har fått et minste tilbud på kr 250.000. Dette er så kostbart at vi synes det er for tidlig å gå videre med det på nåværende tidspunkt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 502.000 mer enn budsjettet som skyldes økt innkrevning av kapitalkostnader.grunnet renteoppgangen gjennom hele 2023.



Driftskostnadene er kr. 386.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at strømknudner ikke blitt belastet borettslaget, men er betalt av den av andelseierne..

Finanskostnader er kr. 963.000 enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkningen som fant sted gjennom hele 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 442.000 til vedlikehold som omfatter fellesområder og felles installasjoner.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er uforandret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granitten Borettslag.

Lån

Granitten Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er forutsatt uforandret rente på 5,45 % p.a. (nom.) i 2024. Avdragsfrihet for lånet løper frem til 30.6.2027.

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



Granitten Borettslag

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Granitten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granitten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Granitten årsrapport 2023.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 10. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



GRANITTEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 258 520	307 105	1 258 520	1 982 651
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	12 773 523	26 141 763	647 000	451 500
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -12 015 000	-25 190 000	0	0
Innskudd øremerket. bankkonto	-2 119	-348	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-32 274	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	724 130	951 415	647 000	451 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 982 650	1 258 520	1 905 520	2 434 151
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 656 348	1 531 450		
Kortsiktig gjeld	-673 698	-272 930		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 982 650	1 258 520		



Granitten Borettslag

GRANITTEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		4 746 870	2 697 842	3 784 000	4 926 120
Innkrevde felleskostnader	2	2 983 704	2 814 041	3 445 000	2 983 880
Ladeinntekter EL-bil		0	74 840	0	0
Andre inntekter	3	17 420	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 747 994	5 586 723	7 229 000	7 910 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	0	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	0	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-119 375	-111 186	-117 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	20 633	-26 094	-5 000	-5 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-469 516	-211 531	-416 000	-442 000
Forsikringer		-177 390	-155 186	-175 200	-185 000
Kommunale avgifter	9	-1 053 737	-879 125	-990 800	-1 133 000
Ladekostnader elbil		0	-72 160	0	0
Kostnader sameie	21	-124 172	-42 970	-108 000	-125 000
Energi/fyring		0	-70 657	-533 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-14 625	-13 613	-15 000	-15 000
Andre driftskostnader	10	-316 092	-330 015	-280 000	-341 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 411 695	-1 931 287	-2 798 000	-2 532 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		5 336 299	3 655 435	4 431 000	5 377 500
Innbetalt andel fellesgjeld	15	12 015 000	25 190 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		17 351 299	28 845 435	4 431 000	5 377 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	169 095	4 170	0	0
Finanskostnader	12	-4 746 870	-2 707 842	-3 784 000	-4 926 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 577 775	-2 703 672	-3 784 000	-4 926 000
ÅRSRESULTAT					
		12 773 523	26 141 763	647 000	451 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 773 523	26 141 763		



Granitten Borettslag

GRANITTEN BORETTSLAG ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		268 965 000	268 965 000
Tomt		19 400 000	19 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	32 274	0
Miljøbankkonto, øremerket		100 028	70 033
SUM ANLEGGSMIDLER		288 497 302	288 435 033
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	24 048
Forskuddsbetalte kostnader		187 647	169 566
Andre kortsiktige fordringer	14	172 005	17 755
Energiavregning	19	30 866	16 785
Driftskonto OBOS-banken		1 445 524	900 986
Sparekonto OBOS-banken		820 306	402 311
SUM OMLØPSMIDLER		2 656 348	1 531 450
SUM EIENDELER		291 153 650	289 966 483
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5 000		325 000	325 000
Annen egenkapital	15	43 247 392	30 473 868
SUM EGENKAPITAL		43 572 392	30 798 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	102 627 500	114 642 500
Borettsinnskudd	17	144 182 500	144 182 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	97 561	69 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		246 907 561	258 894 685
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 831	71 528
Påløpte renter		476 867	22 300
Påløpte kostnader		0	179 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		673 698	272 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 153 650	289 966 483

Vedlegg 1

17 av 29

Granitten Årsrapport 2023.pdf



Granitten Borettslag

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 861 304
Garasje	122 400
Kapitalkostnader på IN-lån	4 456 145
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	290 725
Overført til kapitalkostnader	-4 746 870
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 983 704

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering boligselskap	8 780
Nettinnbetalinger	8 640
SUM ANDRE INNTEKTER	17 420

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 540 og bevertning for kr 8180, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	20 633
SUM KONSULENTHONORAR	20 633



Granitten Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 711
Drift/vedlikehold VVS	-81 853
Drift/vedlikehold elektro	-4 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 613
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 655
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 981
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 679
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-469 516

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-546 208
Vann- og avløpsavgift	-507 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 053 737

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 218
Renhold ved firmaer	-267 954
Andre fremmede tjenester	-13 076
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 720
Andre kontorkostnader	-1 709
Bankgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-6 255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 092

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 511
Andre renteinntekter	148 436
SUM FINANSINTEKTER	169 095

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 746 870
SUM FINANSKOSTNADER	-4 746 870



Granitten Borettslag

NOTE: 13

AKSJER OG ANDELER

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	268 965 000
SUM BYGNINGER	268 965 000

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.603/bnr.320

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	23 601
Opparbeidet renter fra OBOS Eiendom	148 404
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	172 005

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 692 392
Egenkapital fra IN tidligere	29 540 000
Egenkapital fra IN 2023	12 015 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 247 392

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

	-144 182	
Opprinnelig, 2021	500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	29 540 000	
Nedbetalt i år, IN	12 015 000	
		-102 627 500
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-102 627 500

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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 og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.



Granitten Borettslag

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. Hvis avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027	Første avdrag er 30/06-2027
1010		250
5001		450
2004		650
1009		850
2007		950
2009		1 000
1012, 4003		1 050
1004, 3009		1 100
2012, 3004		1 150
2003, 3012, 4004, 4009		1 200
4011, 4012		1 250
1008		1 300
1011, 1013, 2008, 3011		1 400
3008		1 450
1003, 1005, 4008, 5010		1 500
3003		1 600
2002, 2005, 2010, 3010, 5006		1 650
1007, 2011, 3005, 4005		1 700
3007		1 850
1002		1 900
4007		2 000
4002		2 050
6002, 6003		2 200
1001		2 250
5003, 5007		2 300
2006		2 450
3006, 5004, 5008		2 550
4001, 4006		2 650
6001		2 850
NOTE: 17		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 2021		-144 182 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-144 182 500



Granitten Borettslag

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-97 561
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 561

NOTE: 19

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-248 832
SUM INNETEKTER	-248 832

KOSTNADER

Administrasjon	23 603
Strøm	256 095
SUM KOSTNADER	279 698

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING 30 866

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

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

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	144 182 500
Pantelån	102 627 500
Beregnete IN-forpliktelser	41 555 000
TOTALT	288 365 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	268 965 000
Tomt	19 400 000
TOTALT	288 365 000

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/ LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 5234/10150 deler av Gneisen Utomhussameie.



Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til til den samlede gjelden i sameiet.

Selskapets andel av driftskostnadene og i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr.7984719. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03 og 01.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. (via epost: oef@obos.no) Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Svar til Tor Kristian Andersen

Punkt 1. Mener du alle vannbrett?

Punkt 2. Mener du alle kledningsbord?

Punkt 3. Luftavsug i garasjen fungerer som det skal, dersom eksosmengden er stor nok starter viftene.

Punkt. 4. Vask av vinduer i trappeoppganger, der blir det i disse dager hentet inn tilbud og det vil skje i løpet kort tid.

Punkt 5. Mattebytte er bestilt hver 14. dag i stedet for månedlig, ordningen vil komme i gang i løpet av kort tid.

Punkt 6. Varmekabler i garasjen fungerer slik de er ment. Vi har nå fjernet jorden i blomsterbedet, og vil i løpet av kort tid støpe igjen dette, slik at ferdselen blir fri.

Punkt 7. Strøing av uteområder vinterstid; vi ordnet med strøkasser både i garasjenedgang og ved søppelbod.

Punkt 8. Forsikringene våre er i orden så vidt vi vet, forsikring på leilighetene hviler på hver enkelt eier.

Punkt 9. Vår «formue» bygges opp fordi vi vil få større kostnader med vedlikehold, renhold og diverse frem i tid.

Punkt 10. Vann i garasje; vi kan ikke lage hull i garasjegulvet da vi vil måtte sette inn oljeutskiller. Vi kan heller ikke gjøre det da vi vil ødelegge radonsperren vår. Vi har undersøkt med tilsvarende borettslag og garasjene er bygget på samme måte.

Punkt 11. Kullfilter kan ikke brukes i våre vifter. Da vil vi måtte bytte ut alle viftene i borettslaget.

Punkt 12. Tilbakemeldinger fra styremøtene har vi lagt ut fortløpende på Vibbo, samtidig vil alle få mere informasjon i årsrapporten.



Forslag

- pkt.1 Vannbrett – Venter på svar
- pkt. 2 Kapping av kledningsbord på blokkene.
- Pkt. 3 Luft-avsug i garasjen.
- Pkt. 4 Vask av vinduer i trappoppgangene.
- Pkt. 5 Matter innganger og kjellere.
- Pkt. 6 Nedkjøring til garasjen.
- Pkt. 7 Strøing av uteområdene.
- Pkt. 8 Forsikringer? Underskrifter/protokoller?
- Pkt. 9 Andel av formue i boligselskap/sameie.
- Pkt. 10 Vann i garasje.
- Pkt. 11 Flexit
- Pkt. 12 Referater etter styremøter.



FORSLAG TIL VEDTAK

- Pkt. 1 Det må omgående utbedres før det blir vannskader i kledningen. Vannbrettene er ikke fagmessig riktig utført. Det er nå vi har garanti på bygningsmassen. Når den er over, må vi bekoste feil og mangler selv!
- Pkt. 2 Ref. Pkt. 1.
- Pkt. 3 Montering av filter, og sensorer slik at viftene starter ved for mye eksos.
- Pkt. 4 Ble lovet av Tommy, OBOS.
- Pkt. 5 Bør byttes oftere.
- Pkt. 6 Varmekabler fungerer ikke tilfredsstillende.
Nedgangen må utbedres, slik at ferdsele blir fri.
- Pkt. 7 Må benytte grus eventuelt is-fjerner. Henviser til vinterens resultat i garasjen og oppganger.
- Pkt. 8 Er det ordnet opp i?
- Pkt. 9 Hva er bakgrunn for så stor kapital «på bok»? Kan det ikke kjøpes inn uten kostnad for andelseierne? Terrassebeis, Sko-koster ved inngangs-parti etc.
- Pkt.10 Her må noe gjøres, så vi blir kvitt vannet som samler seg opp. Sak for Byggherren.
- Pkt. 11 Gå over til kullfilter. Lenger holdbarhet. Stopper svevestøv og gasser. Fjerner lukt.
- Pkt. 12 Referater/tilbakemeldinger fra styremøter savnes.

Kompaniveien 4, 20.04.2024
Med hilsen
Tor Kristian Andersen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 1967 Selskapsnavn: Granitten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.