



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 679 305
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE GRAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 915 708	17 325 504
Sum inntekter		18 915 708	17 325 504
Kostnader			
Lønnskostnad		613 739	573 868
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		270 289	454 246
Annen driftskostnad		11 733 764	11 467 729
Sum kostnader		12 617 791	12 495 842
Driftsresultat		6 297 916	4 829 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234 182	177 683
Sum finansinntekter		234 182	177 683
Annen finanskostnad		2 127 396	1 345 228
Sum finanskostnader		2 127 396	1 345 228
Netto finans		-1 893 214	-1 167 545
Ordinært resultat før skattekostnad		4 404 703	3 662 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 404 703	3 662 116
Årsresultat		4 404 703	3 662 116
Totalresultat		4 404 703	3 662 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 404 703	3 662 116
Sum overføringer og disponeringer		4 404 703	3 662 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 853 876	59 784 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		229 129	376 458
Sum varige driftsmidler		60 083 005	60 161 084
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		771 254	773 069
Sum finansielle anleggsmidler		788 454	790 269
Sum anleggsmidler		60 871 458	60 951 353
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 516	
Andre fordringer		385 842	329 996
Sum fordringer		436 358	329 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 384 833	10 758 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 384 833	10 758 614
Sum omløpsmidler		12 821 191	11 088 610
SUM EIENDELER		73 692 649	72 039 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		26 200	26 200
Sum innskutt egenkapital		26 200	26 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		26 123 712	30 528 415
Sum opptjent egenkapital		-26 123 712	-30 528 415
Sum egenkapital		-26 097 512	-30 502 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 686 443	87 466 940
Øvrig langsiktig gjeld		14 605 838	14 535 600
Sum annen langsiktig gjeld		99 292 281	102 002 540
Sum langsiktig gjeld		99 292 281	102 002 540
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 170	7 908
Leverandørgjeld		474 679	524 249
Skyldige offentlige avgifter		745	3 578
Annen kortsiktig gjeld		5 286	3 903
Sum kortsiktig gjeld		497 881	539 637
Sum gjeld		99 790 161	102 542 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 692 649	72 039 963



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442282

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 679 305
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE GRAN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 915 708	17 325 504
Sum inntekter		18 915 708	17 325 504
Kostnader			
Lønnskostnad		613 739	573 868
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		270 289	454 246
Annen driftskostnad		11 733 764	11 467 729
Sum kostnader		12 617 791	12 495 842
Driftsresultat		6 297 916	4 829 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		234 182	177 683
Sum finansinntekter		234 182	177 683
Annen finanskostnad		2 127 396	1 345 228
Sum finanskostnader		2 127 396	1 345 228
Netto finans		-1 893 214	-1 167 545
Ordinært resultat før skattekostnad		4 404 703	3 662 116
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 404 703	3 662 116
Årsresultat		4 404 703	3 662 116
Totalresultat		4 404 703	3 662 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 404 703	3 662 116
Sum overføringer og disponeringer		4 404 703	3 662 116



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 853 876	59 784 625
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		229 129	376 458
Sum varige driftsmidler		60 083 005	60 161 084
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		771 254	773 069
Sum finansielle anleggsmidler		788 454	790 269
Sum anleggsmidler		60 871 458	60 951 353
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 516	
Andre fordringer		385 842	329 996
Sum fordringer		436 358	329 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 384 833	10 758 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 384 833	10 758 614
Sum omløpsmidler		12 821 191	11 088 610
SUM EIENDELER		73 692 649	72 039 963

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	26 200	26 200
Sum innskutt egenkapital	26 200	26 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	26 123 712	30 528 415
Sum opptjent egenkapital	-26 123 712	-30 528 415
Sum egenkapital	-26 097 512	-30 502 215
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 686 443	87 466 940
Øvrig langsiktig gjeld	14 605 838	14 535 600
Sum annen langsiktig gjeld	99 292 281	102 002 540
Sum langsiktig gjeld	99 292 281	102 002 540
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 170	7 908
Leverandørgjeld	474 679	524 249
Skyldige offentlige avgifter	745	3 578
Annen kortsiktig gjeld	5 286	3 903
Sum kortsiktig gjeld	497 881	539 637
Sum gjeld	99 790 161	102 542 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 692 649	72 039 963



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

Nordre Gran Borettslag

16. mai 2023

Selskapsnummer: 457





Velkommen til årsmøte i Nordre Gran 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:

16. mai 2023 kl. 18:00, Furuset forum, Søren Bulls Vei 4, 1051 Oslo.

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 eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av byggestyrehonorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Gran 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Tor Kjetil Dedekam Pederssen

Forslag til vedtak

Som møteleder er Tor Kjetil Dedekam Pederssen foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 eier 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 Michael Winnem foreslått. Som protokollvitner ble

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000,-

Sak 7

Fastsettelse av byggestyrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette honoraret er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med elektroprosjektet, uteområder, fjernvarme og øvrige byggetiltak som går utover den tid man kan regne med at et styremedlem skal være tilgjengelig for borettslaget.

Kr. 50.000 av honoraret dekkes av ekstra midler krevd fra **Hafslund Oslo Celsio AS** utover det som opprinnelig var avtalt (kr. 400.000), dette med tanke på arbeid styret måtte utføre for oppfølging og administrasjon for legging av fjernvarme under bakken. Fjernvarmeprosjektet har gitt borettslaget en utbetaling på kr. 450.000 tilsammen.

Styrets innstilling

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

Forslag til vedtak

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Umar Sheikh Munir

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjermund Hobøl
- Rashid Mahmood
- Siham Esseouri

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Outhman Charroud
- Solbjørg Larsen



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin 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:

- Siham Esseouri

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rashid Mahmood

Sak 10

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Geir Johan Juliussen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Umar Sheikh Munir	Vestre Haugen 8
Nestleder	Rashid Mahmood	Granstangen 20 C
Styremedlem	Siham Essekkouri	Granstangen 22 A
Styremedlem	Gjermund Hobøl	Granstangen 20 C
Styremedlem	Nina Charlotte Steen	Granstangen 10 A
Varamedlem	Outhman Charroud	Granstangen 18 B
Varamedlem	Solbjørg Larsen	Granstangen 16 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Siham Essekkouri Granstangen 22 A

Varadelegert

Rashid Mahmood Granstangen 20 C

Valgkomiteen

Geir Johan Juliussen Granstangen 18 A

Furuset vaktmestersentral

Umar Sheikh Munir

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nordregran@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordre Gran Borettslag

Borettslaget består av 233 andelsleiligheter. I tillegg kommer 29 tjenesteleiligheter.

Nordre Gran Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951679305, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

110 30

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1987.



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

Nordre Gran Borettslag har ingen ansatte, men er tilknyttet Furuset vaktmestersentral.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av trase til Hafslund, støtte fra Obos gjennom miljøfond og bomiljøtilskudd fra Groruddalssatsingen.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre bruk av midler på drift og vedlikehold enn beregnet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4.290.000, - i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Gran Borettslag.

Lån

Nordre Gran Borettslag har et lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Furuset vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i Furuset Vaktmestersentral og eier 11,89 %. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Nordre Gran Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Gran Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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, ogv
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 887 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

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>.

Oslø, 30. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE GRAN BORETTSLAG ORG.NR. 951 679 305, KUNDENR. 457

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	10 548 973	11 486 264	10 548 973	12 323 310
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 404 703	3 662 116	2 907 100	-284 400
Tilbakeføring av avskrivning	15 270 289	454 246	450 000	450 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -122 959	-15 818	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -2 680 497	-5 036 821	-3 494 000	-2 369 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19 -100 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-991	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	73 044	73 044	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-69 251	-74 058	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 774 337	-937 291	-136 900	-2 203 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 323 310	10 548 973	10 412 073	10 119 910
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	12 821 191	11 088 610		
Kortsiktig gjeld	-497 881	-539 637		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 323 310	10 548 973		



NORDRE GRAN BORETTSLAG ORG.NR. 951 679 305, KUNDENR. 457

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 807 871	4 249 159	4 246 512	5 254 188
Innkrevde felleskostnader	2	12 914 339	12 862 789	12 914 488	12 961 812
Ladeinntekter EL-bil		0	23 397	0	0
Andre inntekter	3	1 093 498	190 159	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 815 708	17 325 504	17 311 000	18 366 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-123 739	-108 868	-111 500	-113 000
Styrehonorar	5	-400 000	-375 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-270 289	-454 246	-450 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-30 010	-11 825	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-229 335	-223 740	-230 000	-241 000
Konsulenthonorar	7	-612 269	-112 128	-115 000	-115 000
Kontingenter		-52 400	-52 400	-52 400	-52 400
Drift og vedlikehold	8	-2 411 497	-3 629 124	-3 475 000	-4 298 000
Forsikringer		-1 088 833	-1 002 754	-1 043 000	-1 198 000
Kommunale avgifter	9	-2 114 456	-2 023 890	-2 080 000	-2 524 000
Kostnader sameie	27	-1 158 346	-994 496	-1 545 000	-1 545 000
Energi/fyring	10	-2 333 369	-1 804 037	-2 000 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 077 512	-980 048	-1 000 000	-1 151 000
Andre driftskostnader	11	-625 737	-633 287	-579 000	-580 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 617 791	-12 495 842	-13 182 900	-15 769 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 197 916	4 829 662	4 128 100	2 596 600
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 297 916	4 829 662	4 128 100	2 596 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	234 182	177 683	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-2 127 396	-1 345 228	-1 226 000	-2 886 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 893 214	-1 167 545	-1 221 000	-2 881 000
ÅRSRESULTAT		4 404 703	3 662 116	2 907 100	-284 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 404 703	3 662 116		



NORDRE GRAN BORETTSLAG ORG.NR. 951 679 305, KUNDENR. 457

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	57 918 000	57 918 000
Tomt		1 178 326	1 178 326
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	757 550	688 299
Andre varige driftsmidler	15	229 129	376 458
Aksjer og andeler	16	17 200	17 200
Miljøbankkonto, øremerket		71 229	0
Langsiktige fordringer	17	700 025	773 069
SUM ANLEGGSMIDLER		60 871 458	60 951 353
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		50 516	0
Forskuddsbetalte kostnader		307 329	253 952
Andre kortsiktige fordringer	18	78 513	76 044
Driftskonto OBOS-banken		654 899	1 028 733
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 702
Sparekonto OBOS-banken		11 110 306	9 148 840
Sparekonto OBOS-banken II		619 628	579 340
SUM OMLØPSMIDLER		12 821 191	11 088 610
SUM EIENDELER		73 692 649	72 039 963
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 262 * 100		26 200	26 200
Annen egenkapital (udekket tap)	19,20	-26 123 712	-30 528 415
SUM EGENKAPITAL		-26 097 512	-30 502 215
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	84 686 443	87 466 940
Borettsinnskudd	22	14 502 800	14 502 800
Annen langsiktig gjeld	23	32 800	32 800
Avsetning bomiljøtiltak	23	70 238	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		99 292 281	102 002 540
KORTSIKTIG GJELD			



10

Nordre Gran Borettslag

Leverandørgjeld		474 679	524 249
Skyldige offentlige avgifter	24	745	3 578
Påløpte renter		17 170	7 908
Annen kortsiktig gjeld	25	5 286	3 903
SUM KORTSIKTIG GJELD		497 881	539 637

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 692 649	72 039 963
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	26	112 520 800	112 520 800
Garantiansvar	27	1 643 979	1 111 882

Oslo, 29.03.2023

Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir/s/

Siham Essekkouri/s/

Gjermund Hobøl/s/

Nina Charlotte Steen/s/

Rashid Mahmood/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. 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	12 434 172
Leie kollektiv el-bil parkering	213 267
Parkering	198 000
Bod	64 800
El-bil garasje	60 000
Kapitalkostnader på IN-lån	4 588 617
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	219 254
Overført til kapitalkostnader	-4 807 871
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 970 239

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 600
Bod	-10 800
Leie kollektiv el-bil parkering	-10 500
El-bil garasje	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 914 339

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	5 075
Hafslund, utbyggingsavtale fjernvarmerør	450 000
Icecom basestasjon, inkl. strømforbruk 2022	69 400
Miljøfond	210 649
Nettinnbetalinger	1 275
Nøkler	500
Paypal	35 247
P-Service AS	37 902
Bomiljøtilskudd - Groruddalssatsingen 2021	271 000



Utleie	12 450
SUM ANDRE INNTEKTER	1 093 498

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-42 610
Påløpte feriepengar	-5 286
Arbeidsgiveravgift	-75 843
SUM PERSONALKOSTNADER	-123 739

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 2021/2022, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 539, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 010.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-608 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 300
SUM KONSULENTHONORAR	-612 269

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lillestrøm Elektro AS	-62 500
Afry Norway AS	-55 300
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-117 800
Drift/vedlikehold bygninger	-101 819
Drift/vedlikehold VVS	-251 569
Drift/vedlikehold elektro	-292 337
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-614 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 978
Drift/vedlikehold brannsikring	-154 031
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 472
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-315 422
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-256 370
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-119 999
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-4 041
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 411 497



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 367 397
Renovasjonsavgift	-747 059
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 114 456

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 201 149
Strøm oljefyr el.bereder	-1 132 220
SUM ENERGI / FYRING	-2 333 369

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-122 769
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 967
Diverse leiekostnader/leasing	-7 645
Telefon-/kontormaskiner	-7 253
Driftsmateriell	-17 151
Lyspærer og sikringer	-2 878
Vakthold	-3 948
Renhold ved firmaer	-371 334
Andre fremmede tjenester	-19 813
Kontor- og datarekvisita	-4 957
Trykksaker	-23 928
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 375
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 430
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 539
Andre kontorkostnader	-1 789
Telefon, annet	-6 579
Porto	-60
Reisekostnader	-676
Bank- og kortgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-645
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-625 737

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 376
Kundeutbytte fra Gjensidige	116 853
Andre renteinntekter	30 022
SUM FINANSINNTEKTER	234 182

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 127 374
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-2 127 396

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	57 918 000
SUM BYGNINGER	57 918 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.30

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ		
Tilgang 2016	251 543	
Avskrevet tidligere	-251 542	1
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2017	17 500	
Avskrevet tidligere	-17 499	1
Kameraanlegg		
Tilgang 2022	104 940	
Avskrevet i år	-20 988	83 952
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	794 676	
Avskrevet tidligere	-794 675	1
Videospillere		
Tilgang 2021	15 818	
Avskrevet tidligere	-3 164	
Avskrevet i år	-3 164	9 491
Avfallsanlegg		
Kostpris	1 526 932	
Avskrevet tidligere	-1 526 931	1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	18 019	
Avskrevet i år	-3 604	14 415
Parkeringsplasser		



Kostpris	1 697 733	
Avskrevet tidligere	-1 333 933	
Avskrevet i år	-242 533	
		121 267
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		229 129
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-270 289

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 143. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 17 200.

Den samlede aksjekapital i Gransdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Gransdalen 29 AS	700 025
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	700 025

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	40 611
P-Service AS	37 902
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	78 513

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-26 550 651
Egenkapital fra IN tidligere	387 620
Egenkapital fra IN 2022	100 000
Reduksjon EK fra IN	-60 681
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-26 123 712

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.



Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 3,7, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2018 -97 210 552

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 9 355 992

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 680 497

Nedbetalt tidligere, IN 387 620

Nedbetalt i år, IN 100 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -84 686 443

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

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -14 502 800

SUM BORETTINNSKUDD -14 502 800**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer -32 800

Avsetning bomiljøtiltak -70 238

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -103 038**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -745

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -745**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -5 286

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 286**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 14 502 800

Pantelån 84 686 443

Beregnete IN-forpliktelser 426 939

TOTALT 99 616 182



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 918 000
Tomt	1 178 326
TOTALT	59 096 326

NOTE: 27

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 11,89 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 1 643 979. Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Kostnadene er fordelt etter brukerandel på 11,15%



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL ORG.NR. 977 459 486, KUNDENR. 192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 117 747	9 627 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		0	3 999	0	0
Andre inntekter	3	132 780	102 501	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 767 784	9 224 247	9 635 000	9 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 749 516	-5 536 321	-6 259 000	-6 289 000
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-398 945	-398 951	-535 000	-535 000
Revisjonshonorar	6	-51 388	-45 650	-50 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-267 163	-260 648	-263 900	-278 000
Konsulenthonorar	7	-27 448	-44 450	-90 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-214 543	-139 097	-173 000	-135 000
Forsikringer		-130 235	-129 066	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-101 795	-86 234	-85 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-2 174 803	-1 732 468	-1 779 000	-2 055 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 365 835	-8 612 885	-9 634 900	-9 922 700
DRIFTSRESULTAT		401 949	611 362	100	-279 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	44 276	11 503	0	0
Finanskostnader	11	-256	-161	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 020	11 343	0	0
ÅRSRESULTAT		445 969	622 704	100	-279 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		445 969	622 704		



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	713 060	1 112 005
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		914 302	1 313 247
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		31 518	32 008
Andre kortsiktige fordringer	14	14 798	127
Driftskonto OBOS-banken		128 932	74 701
Skattetrekkskonto OBOS-banken		187 672	160 870
Sparekonto OBOS-banken		5 753 576	6 473 163
SUM OMLØPSMIDLER		6 116 496	6 740 869
SUM EIENDELER		7 030 798	8 054 116
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 008 942	6 410 137
SUM EGENKAPITAL		6 008 942	6 410 137
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 869	102 403
Skyldige offentlige avgifter	16	388 050	390 055
Annen kortsiktig gjeld	17	534 938	1 151 520
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 021 856	1 643 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 030 798	8 054 116
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2023

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Umar Sheikh Munir

Trond Degerdal

STYRETS BERETNING 2022-2023: Nordre Gran borettslag (NGB)



01. Borettslagsvirksomhet, ressursbruk og styrets ansvar:

Når vi går ut døren og kommer hjem til vår leilighet for å bo og hvile forventer vi at alt fungerer tilfredsstillende, noe som ikke skjer av seg selv. Det ligger mye ressurser og administrativt arbeid bak borettslagets drift. Til tross for flere utfordringer gjør styret til enhver tid sitt beste for at ting skal fungere optimalt. I hele inneværende periode har det pga. Korona-situasjonen vært en svært krevende oppgave for styret å håndtere. Styret har gjort en god del omstillinger av sine rutiner for å få forvaltningen, driften og vedlikeholdet til å fungere. Byggekomitéen har også gjort en del ekstrainsats for å få pågående prosjekter til å gå fremover, det har vært flere digitale møter og mer elektronisk kommunikasjon generelt.

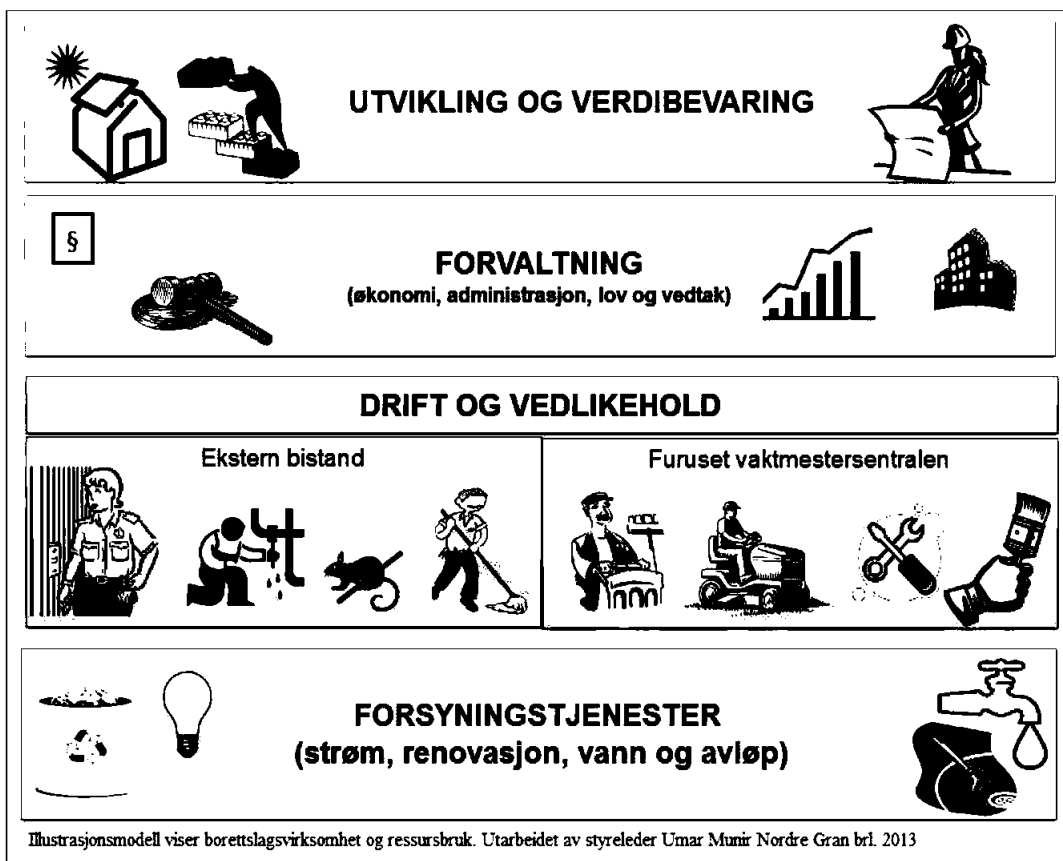
Nordre Gran borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 262 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker.

I kalenderåret 2022 er det behandlet 67 saker over 7 styremøter. I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 - 15. mai kl. 09:00-2022 pga. koronasituasjonen. Det å organisere digital generalforsamling krever en god del arbeid, før, under og etter. Styret har valgt å gjennomføre digital generalforsamling for å være "føre var" om det skulle komme nye varianter av virus som da igjen vil forhindre å gjennomføre et fysisk møte. I 2023 planlegges det for gjennomføring av et fysisk møte.

I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre arbeidsmøter, de fleste har vært digitale og noen fysiske, både internt og med eksterne aktører. Styrerommet for publikum har vært åpent annen hver tirsdag i Granstangen 20a mellom 18-19:30.

Det har vært gjennomført flere møter og befaringer i forbindelse med rehabilitering, med OBOS forvaltning og OBOS-prosjekt samt møter med andre rådgivere og entreprenører. I tillegg kommer daglig korrespondanse og befaringer med Furuset vaktmestersentralen, beboere, tjenesteleverandører samt etater og kontakter i nærrområder.

For å belyse ressursbruken (husleieinntekter) og ulike sider av borettslagets virksomheter har styret laget en illustrasjonsmodell (se under). Kostnadsfordelingen er forøvrig vist i et kakediagram i regnskapsdelen.



02. Kompetanse ved sittende styret:

Styreverv i NGB:	Styreleder
Navn:	Umar Sheikh Munir
Erfaring fra styret NGB:	16år: Styreleder 2009-2023 og Nestleder fra 2007-2009
Utdanning:	Mastergrad i byggeteknikk og arkitektur fra universitetet for miljø og biovitenskap i ÅS, uteksaminert 2005. Bachelor i ingeniørfag retning bygg og anlegg ved Høgskolen i Oslo, uteksaminert 2003.
Yrkeserfaring:	Totalt 18 år som bygningsingeniør og arkitekt. Derav 5 år i Multiconsult AS som rådgivende ingeniør.
Yrke/jobb p.t.:	Senior-ingeniør/rådgiver innen vedlikehold. Er pt. ansatt i Oslobygg som er kommunalt foretak underlagt Byrådet. Har tidligere vært ansatt i Forsvarsbygg i nesten 10 år innenfor bygningsforvaltning, som er underlagt Forsvarsdepartementet.



Styreverv i NGB:	Nestleder
Navn:	Rashid Mahmood
Erfaring fra styret NGB:	Ca. 14 år
Utdanning:	Innen IT
Yrkeserfaring:	Kundebehandler, saksbehandler, selger
Yrke/jobb p.t.:	Yrkessjåfør /skiftansvarlig dagligvarer

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Siham Esseouri
Erfaring fra styret NGB:	8 år
Utdanning:	Yrkesskole /Almen påbygg / Lederskole / tospråklig utdanning.
Yrkeserfaring:	Servicemedarbeider/ kundekonsulent/ helse og omsorg / IKT / Oversetter / kulturkonsulent.
Yrke/jobb p.t.:	Politiker folkevalgt i bydelen Alna / nestleder i driftsstyret ved Hellerud VGS

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Nina Charlotte Steen
Erfaring fra styret NGB:	1 år
Utdanning:	Grunnskolen og videregående skole (yrke skole, landbruksskole)
Yrkeserfaring:	Gårdsmedarbeider
Yrke/jobb p.t.:	Kampen Gård

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Gjermund Hobøl
Erfaring fra styret NGB:	6 år
Utdanning:	Folkehøgskole
Yrkeserfaring:	Fjordkrus, Folkemuseum
Yrke/jobb p.t.:	Alna Ridesenter

Styreverv i NGB:	Første vara (tidligere nestleder)
Navn:	Solbjørg Larsen
Erfaring fra styret NGB:	17 år som styremedlem/vara i Nordre Gran brl.
Utdanning:	Handelsskole, økonomi og saksbehandler opplæring
Yrkeserfaring:	34år i yrke, siste 15år i direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ved økonomiavdelingen. Arbeidsoppgaver: regnskap, økonomi og saksbehandling. Ettersyn av regnskap ytreetat (sivilforsvaret). Kursmedarbeider i regnskap, opplæring i bruk av dataprogrammer og regnskapsrapporter.
Yrke/jobb p.t.:	Pensjonist /AFP fra 2004



03. Vaktmester tjenester:

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmestersentralen for å sørge for daglig drift og forbedringer.

Nordre Gran borettslag (NGB) er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen, som sørver driftstjenester til borettslaget. NGB er en del av eierskapet i Furuset vaktmestersentral, som gir skattemessige fordeler på driftstjenester.

04. Beboerkontakt:

Den generelle kommunikasjonen med beboere har foregått via åpent styrerom, og Vibbo som er digital løsning, skriv i postkasser/ oppslagstavler og via Vibbo som erstatter den tidligere hjemmesiden til borettslaget. Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Granstangen 20 A, via e-post og på Vibbo.

Om det er noen som ønsker å bli oppgangskontakt, kan de ta kontakt med styret.

Formålet med oppgangskontaktene er å avlaste styret. Oppgangskontaktene skal være gode ambassadører blant beboere og bidrar til å informere om praktiske ting, samt motivere og oppfordre til å holde ro og orden i sin oppgang. Oppgangskontaktene har muligheten til å arrangere oppgangsmøter etter ønske og behov. Styret ønsker referat fra oppgangsmøter, og gjerne innkalling dersom dette er aktuelt.

I oppganger der det har vært klager, har styret hengt opp oppslag og/ eller sendt brev til den det gjelder.

Styrets e-postadresse er følgende: nordregran@styrerommet.no

Borettslaget har en informasjon/ kommunikasjons plattform som heter <https://vibbo.no>

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår egen side, hvor oppdatert informasjon om borettslaget vil ligge. Dette er en digital kommunikasjonsplattform som erstatter tidligere hjemmesideløsning.

Gå til **vibbo.no** og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. Under pandemien har det vært viktigere enn noensinne at styret kan nå frem til alle som bor her med viktig informasjon. Dersom du ikke har registret din mobiltelefon/ e-post hos Obos, kan du ta kontakt med Obos ved medlemservice for å få dette ordnet. Ring også Obos dersom du skulle ha problemer med å logge inn på Vibbo. Se forøvrig informasjon om vibbo og digitalkommunikasjon på internett (Obos.no og på borettslagets hjemmesider).

05. Bomiljø- trafikkforhold- adgangskontroll:

- Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattetid og i skoleferier. Det er også registrert tilfeller av tyveri og hærverk. Garasjeanlegg og øvrige fellesarealer er kameraovervåket. Kameraovervåkningen er oppgradert og i tillegg supplert med flere kameraer for å dekke problemområder, spesielt ved 20 og 22 blokka hvor det har vært gjentagende hærverk og innbrudd i bodene. Tiltaket har så langt hatt en preventiv effekt. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hærverk og bruk av rus etc. på borettslagets eiendom. Politiet har fått nøkler for alle fellesområder slik at de kan foreta inspeksjoner for å forebygge uønskede situasjoner. På grunn av personvern er det ikke satt opp kameraer i boder og vaskerier. Implementering av nøkkelbrikke-system er aktivt. Dette gir en adgangskontroll som skal bidra til å bekjempe uønsket opphold, hærverk og tyveri. Dersom det skjer alvorlige hendelser, er det også mulig å hente ut logg av passeringer, da samtlige brikker har et ID nr. som er knyttet opp mot andelseier og annet personell. Boder stenges mellom klokken 23-07, vaskerier stenges mellom klokken 21-07.
- Styret har valgt å innføre GSM- styrt åpning av garasjeporter. Dette er et system som gjør at brukeren kan åpne porten ved å ringe et bestemt nummer fra sin mobiltelefon. Tjenesten vil ha en engangskostnad på kun kr 75,- ved registrering pr. telefonnummer, og vil etter registrering være gratis å bruke/ringe. Systemet tillater å hente ut logg dersom det skjer en uønsket hendelse. Dette er et valgfritt tilbud for de som ønsker dette, alternativ er å bruke nøkkelbrikke. Det er ikke mulig å ringe til systemet med et skjult nummer, da systemet må gjenkjenne telefonnummeret med tilgang. Man kan gjerne oppgi et telefonnummer som er reservert mot ID i opplysningstjenester, men telefonnummeret må være tilknyttet et leilighets-nummer for å kunne administrere tilgangen, for eksempel ved eierskifte. Eksisterende system med håndsendere vil bli faset ut etter hvert, da sendere kan være på avveie og kan piratkopieres. Håndsendere tillater ikke adgangskontroll slik som et GSM- system.
- Det blir delt ut 2 stk. gjesteparkeringskort pr. leilighet hvert år med gjeldende årstall, eldre kort er ikke lengere gyldig. Dette er for å hindre misbruk av gjesteparkeringen, slik at parkeringen ikke okkuperes av fremmede som ikke er gjester. Gjesteparkeringen er kun for gjester, les øvrige regler på skiltene. Ved behov for flere kort, kan dette kjøpes for kr200,- pr. stk.
- Styret har hatt en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til bo-området. Dette av hensyn til sikkerhet og for å forebygge støy og forurensning. Hver passering koster kr.25,- og man har 20 minutter for nødvendig av- og pålessing. Det har over tid vært hærverk på bommen, der den også ved flere anledninger har vært utsatt for påkjørsel med påfølgende store skader. Det er derfor plassert et kamera mot bommen. Etter ønske fra generalforsamlingen har styret forenklet betalingsordningen inn til borettslaget, slik at man kan betale med kort og ikke via web. De med særskilt behov kan få GSM- styrt åpning ved å sende søknad med dokumentasjon, slik at de kan ringe til et nummer for å få opp bommen kostnadsfritt. De som skal flytte kan komme på styrevernet for å få tidsbegrenset tilgang med GSM styrt åpning. Passeringer loggføres i noen dager.
- Gatebelysning på tunene er fornyet, gatebelysning på baksiden av garasjene har i perioder ikke fungert optimalt. Mangelfull belysning varsles Bymiljøetaten, som har ansvaret for drift av dette. Styret har benyttet varslingstjenesten på Bymiljøetatens hjemmeside for å løse problemet med belysning. Beboere kan også benytte denne tjenesten, se hjemmesideadresse: <http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/>.

- Avfallsbrønnene har vært i drift i flere år. Størrelsen på sekker som sitter i beholderne, er tilpasset behovet av borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall- emballasje skal kastes i containere utenfor bommen. Det kan i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet, dette skyldes ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Den type saker spores opp og resulterer i faktura for opprydding til den som har forårsaket dette.

Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Nordre Gran har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene. Styret organiserer systematisk service, renhold og kontroll av disse i samarbeid med et firma.

- For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser blir belastet med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra OBOS som genererer faktura. Tiltaket har vist seg å fungere meget bra, og det er vesentlig mindre søppel på fellesområder enn tidligere. Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Det oppfordres foreldre å snakke med sine barn (bruke avfallskasser). Søppelkasser på fasadevegger, boder og garasjer er ikke aktuelt pga. brannfare, men det settes ut søppelkasser på tunene om sommeren.
- Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem. Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Beboere som blir tatt for ulovlig plassering av gjenstander blir belastet med oppryddingskostnader. Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune). Ved hjelp av nøkkelbrikkesystem stenges bodene mellom kl. 23-07.
Erfaring viser at de fleste av disse uønskede hendelsene skjer i dette tidsintervallet. Boder skal ikke være åpne. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installerer en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hærverk. Kamera i boder er pga. personvern ikke implementert.
- Styret har mottatt en del klager i forbindelse med brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt skriv til de involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret utført befarng. Ved nabo-konflikter har styret søkt bistand ved konfliktrådet. Styret har også hatt møter for å løse konflikter i mellom naboer.
- Det er i 2023 satt opp flere kameraer i fellesområder rundt garasjer og ganger ved trygdeblokka i Granstangen 22/ 20 samt ved avfallsbrønner. Dette for å bekjempe hærverk og uønsket aktivitet og forsøpling.

06. Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer:

Enkelte aktiviteter vil være berørt pga. pandemien, det gjøres vurderinger fortløpende med kompenserende tiltak.

- Vi har komprimatorbil to ganger i året, en gang om våren og en gang om høsten. Når man har komprimatorbil, er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og miljøfarlig avfall ikke kastes. Til tross for informasjonsskriv har dette medført brudd på retningslinjer om kasting av helse- og miljøfarlig avfall (olje, kjemikalier, maling, lakk, bildekk, el-artikler og kjøleskap). Disse bruddene medfører store ekstrakostnader for borettslaget.
- Velferdsrommene kan leies/disponeres dersom noen ønsker å arrangere sosiale arrangementer, men under pandemien har man til tider valgt å redusere/stenge disse.
- Styret bidrar med ressurser i forbindelse med aktiviteter i bydelen, eksempelvis oppslag i fellesområder om aktivitetsdager og festivaler i nærområdet.
- Styret har dugnad en gang i året om våren, gjerne før 17. mai, med hyggelig avslutning for både voksne og barn, men pga. pandemien kan man ikke få gjennomført det.
- Det organiseres garasjefeing 1- ganger i året, da må bilene flyttes ut.

07. Generalforsamling:

Det blir avholdt ordinær generalforsamling, det er planlagt for et fysisk møte 16. mai.2023, ref. innkalling om tid og sted.

08. Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Husleien ble økt med 35 %, for å gjennomføre rehabiliteringen. Siste husleieøkning ble foretatt mars 2014. Ut ifra dagens situasjon, er det på nåværende tidspunkt ikke planlagt å øke husleien. Styret gjør løpende vurdering av kostnader og inntekter. Skulle det mot formodning være behov for økning, vil dette varsles og begrunnes, og være et resultat av tiltaksbehov, normal prisstigning på varer, tjenester og/eller offentlige avgifter. Det man har sett av økninger på faktura det siste året, skyldes renteøkning som bestemmes av Sentralbanken i Norge. Denne økningen er knyttet til renten på lånet borettslaget har tatt opp ifm. rehabiliteringer, dette er ikke noe som bestemmes av styret eller Obos.

Styret har igjennom tiden fått en rekke tilskudd fra forskjellige instanser. Dette har resultert i at Nordre Gran borettslaget har fått mye mer oppgradering enn først antatt, samt noe mindre lånebehov enn forventet/budsjettet. Dette betyr i praksis at vi har fått mer for pengene enn først antatt.

Styret har søkt og til sammen fått innvilget **7,6 millioner i tilskudd** frem til 2017, noe som har kommet godt med for økonomien og gjennomføring av gode tiltak. Se oversikt over dette i egen tabell under.

Dette siste året har borettslaget fått tilskudd til planting av frukttrær og annet uteområde tiltak igjennom Obos sin støtteordning til miljøtiltak, og midler fra Groruddalsatsningen. Styret vil fortsette å søke i årene fremover for å styrke miljø- og uteområdetiltak igjennom disse tilskuddene for å berike og styrke uteområder, som vil skape bedre trivsel for beboerne. Les mer om hva som er utført videre i dette hefte.



En over tilskudd frem til 2017 er vist i tabellen under:

Innstans	Tiltak	Innvilget men ikke sluttført	Motatt da avsluttet	Planlagt	Uplanlagt
Husbanen	Uteområder fase-1		kr 2 000 000	x	
Husbanen	Uteområder fase-2		kr 2 000 000		x
Husbanen	Uteområder fase-3		kr 2 000 000		x
Klima- og energifondet	Energi økonomiserende tiltak		kr 836 429	x	
Obos midler	Ballbane ved barnehagen/12a		kr 350 000		
Klima- og energifondet	EL-biler		kr 220 000		x
Obos-prisen 2017	Pris for beste rehabilitering 2017		kr 200 000		x
	Sum	kr -	kr 7 606 429		

Samlet tilskudd	kr 7 606 429
------------------------	---------------------

Borettslaget var med i konkurransen om OBOS-prisen 2017 for beste rehabilitering i Norge. Nordre Gran borettslag ble kåret til vinner av denne prisen, med en premie på **200.000 kroner**. En slik pris gir borettslaget oppmerksomhet, og har en positiv innvirkning på omdømme.

Borettslaget har ved hjelp av oppsparte midler betalt ned lånet som i sin tid ble tatt opp i forbindelse med utskifning til nye heiser. Borettslaget har hatt god økonomisk styring igjennom de siste årene som har resultert i godt med oppsparte midler, noe som er tiltenkt brukt forestående prosjekter.

09. Informasjon og rundskriv:

I løpet av denne perioden er det utgitt flere skriv i postkassene og på oppslagstavlene, samt publisert på den nye plattformen som heter Vibbo.no.

10. Inngåelse av avtaler med vaktmesterfirma og andre leverandører av varer og tjenester:

I tillegg til Furuset vaktmestersentral, har Nordre Gran til daglig følgende leverandører som leverer varer og tjenester.

Når det gjelder tjenestene 1-5, står borettslaget fritt til å bruke andre enn de som er nevnt under. Borettslaget har ikke rammeavtale med disse, men har et samarbeid. Ved større oppdrag innhentes flere tilbud.

1. Kjenn- totalentreprenører og Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS (behovet har vært mye mindre etter rehabilitering)
2. Høybåten Rørleggerbedrift – rørlegger
3. Henry Hansen & Sønn AS og Lillestrøm papp og membran AS
4. Lillestrøm elektro AS
5. Netcam Norge as for evt. bistand til reparasjon på kameraovervåkning
6. Motum AS heis og Nokas Security
7. Heiskonsulenten AS overvåker og kontrollerer Motum AS for å stille krav til service og godkjenner fakturer. Tiltaket har medført reduksjon i reparasjonskostnader.
8. P-service for parkeringskontroll
9. Det Norske Renholdsbyrå AS
10. Telia for internett og tv, avtalen er fornyet og vil medføre modernisering av tilbudet
11. Oslo Veggdyrkontroll AS for skadedyr
12. ASSA ABLOY Entrance Systems, for service og reparasjon av garasjeporter
13. Norsk Brannvern AS
14. Rein Tek AS (avfallsbrønner)
15. Gjensidige på bygningsforsikring
16. Verisure Alarm på styrerommet
17. Tore Orevei AS for service og vedlikehold av varmtvannsberedere

Etter fasaderehabilitering er avtalen med Gjensidige reforhandlet, noe som gir gunstige forsikringspremie og noe bedre vilkår.

11. Kurs, møter og korrespondanse:

- Interne møter: styremøter, arbeidsmøter
- Møter og samtaler/ befaringer med leverandører/konsulenter
- Bydel, etater og kontakter i nærområdet
- Furuset vaktmestersentralen
- Byggemøter og befaringer
- Relevante kurs og seminar

Styremedlemmene/varamedlemmene kurses etter behov og interesse.

12. Rehabiliteringsnytt**12.1-Forord**

Nordre Gran borettslag består av 7 blokker og 18 oppganger, med til sammen 262 leiligheter. Blokkene ble oppført i perioden 1977-79 som en del av Furuset-utbyggingen. Før 2012 har det ikke vært utført større rehabiliteringsarbeid for å bevare og modernisere bygningsmassen, uteområder og teknisk infrastruktur.

Bygninger, uteområder, og tekniske- installasjoner var preget av bruksslitasje og forfall pga. elde og manglende vedlikehold over tid, der enkelte bygningsdeler var i svært dårlig forfatning. Om ikke tiltak hadde blitt utført, ville disse verdiene forfalt ytterligere og konsekvensene kunne være alvorlige.




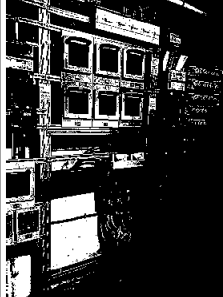
I mer enn en 10- årsperiode har byggekomitéen i styret utført systematisk planlegging, hvor man har utarbeidet kortsiktige og langsiktige planer for rehabilitering. Som et resultat av denne planleggingen er det gjennomført omfattende rehabilitering og modernisering for å heve standarden i tråd med borettslagets økonomi. Dette er en omfattende oppgave som krever mye ansvar og erfaring, samt forståelse for økonomi, teknisk tilstand, juss, sikkerhet, fremdrift og kommunikasjon. Dette håndteres av byggekomitéen som består av 3 personer.

Vi kan i dag være stolte av å kunne vise til fine uteområder, med flotte bygninger, som har spennende arkitektur hvor vi fikk Obosprisen for beste rehabilitering i 2017. Ikke minst er det viktig at de tekniske installasjonene fungerer og har god tilstand som også i stor grad er fornyet.

Boligen er for mange den største investeringen i livet. Det sittende styret med byggekomitéen anser som sin viktigste strategioppgave å drive verdibevarendevedlikehold av bygningsmassen, uteområder og installasjoner, både på kortere og lengere sikt, med gode tall for livssyklus-kostnader til valgte løsninger. Vi skal ha en miljøriktig, ensartet og fremtidsrettet plan for verdibevaring sett i langsiktig perspektiv i forhold til tilstand, økonomi og estetikk. Godt rehabiliterte og vedlikeholdte arealer vil effektivisere den daglige driften, noe som vil ha stor innvirkning på de løpende driftskostnadene i mange år frem i tid. Dette vil gjenspeile vår husleie. Optimal forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling gir gunstigere husleie sett over tid.

I neste kapitelene er det redegjort for hva som er utført av tiltak og utredninger med mulighetsstudier:

- I den siste styreperioden 2022-2023
- Før den siste styreperioden mellom 2012-2021 (historikk).
- Fremtidige planer

			
2012: Slitt bygningsmasse med løse fasadeplater, sprukket betong, råte på vinduer og panel, samt fukt i vegger (sopp/mugg).	2012: Slitte uteområder med hull og snublepunkter på veier og enkelte plasser.	2015: Gamle varmtvannsberedere	Elektriskanlegg/hovedtavler og skrusikringer, fra 1977.
Rehabiliterert 2013-2015	Rehabiliterert 2013-2016	Rehab. 2015-2016	Rehabiliteres 2020-2023

Kort illustrasjon med bilder av utførte rehabiliterings- tiltak igjennom tiden.

12.2- Hva har skjedd det siste året av utført rehabiliteringsarbeid og prosesser håndtert av byggekomiteen i styret (april 2022-april 2023):

12.2.1- Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap – elektrisk infrastruktur

Rehabilitering og modernisering av elektrisk infrastruktur med utskiftning av hovedtavler og sikringsskap. Det er et prosjekt som har blitt avsluttet i 2023 som hadde oppstart i 2020, og er det et omfattende arbeidet styret med byggekomiteen nå har sluttført. I tidligere faser er det utført følgende forarbeid: Prosjektering, beskrivelse, tilbudsinnhenting, forhandling og kontraktsinngåelse samt gjennomføring.

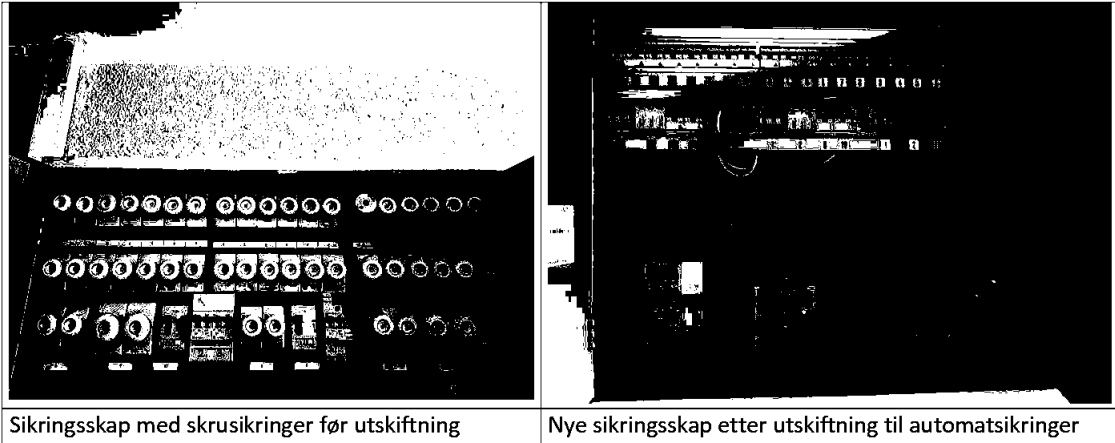
Byggekomiteen utfører prosjektet sammen med rådgivende-ingeniørfirmaet AFRY og Lillestrøm Elektro som utførende part. Ved gjennomføringsfasen dukket det opp flere praktiske og tekniske utfordringer som krevde daglig oppfølging, kommunikasjon, samarbeid og kompetanse. Prosjektet ble ferdigstilt april 2022 men hadde en del etterslep og behov for justeringer, gjennomføringstiden ble lengere enn først antatt pga. kompleksiteten og restriksjoner under pandemien som medførte forsinkelser samt oppdøkkende kunnskap om tilstand underveis. Det vises likevel til god kontroll på økonomi, HMS og kvalitet. Etterslepet og justeringer ble tatt i 2023, herunder kjøfyrvakter som hadde produksjonsfeil.



Bildet over viser gamle hovedtavler før utskiftning. Hovdtavlene gir strøm til hele blokka og er viktig å bytte ut, da den tekniske levetiden til anlegget er gått ut på dato. Om dette ikke skiftes nå, kan det oppstå brann, fare for strøm og kortslutning hvor hele blokka kan være uten strøm i lengre tid, hvilket er meget uheldig, og farlig, med påfølgende store kostnader.



Bilder fra prosessen hvor hovedtavler byttes, dette krever mye planlegging og koordinering.



Sikringsskap med skrusikringer før utskiftning

Nye sikringsskap etter utskiftning til automatsikringer



Bilder fra utførelse og kontroll, oppgradering av stikk og komfyrvakt på kjøkkenet pluss sikringsskap til alle.

12.2.2- Planting av frukttrær finansiert av tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen:

Byggekomitéen med styret sammen med Obos prosjekt og Blå landskapsarkitekter har utarbeidet en søknad om tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen for planting av frukttrær og busker. Prosjektet er i stor grad gjennomført, hvor tilskuddet er utbetalt for årets som er tilbakelagt. Frukttrær og busker vil igjennom fremtidig vekst skape grønne korridorer på gårdstunene og langs blokkene, mot veien og fremtidig bebyggelse som er ventet, dette som følge av områdefortetning i tråd med nye reguleringsplaner.

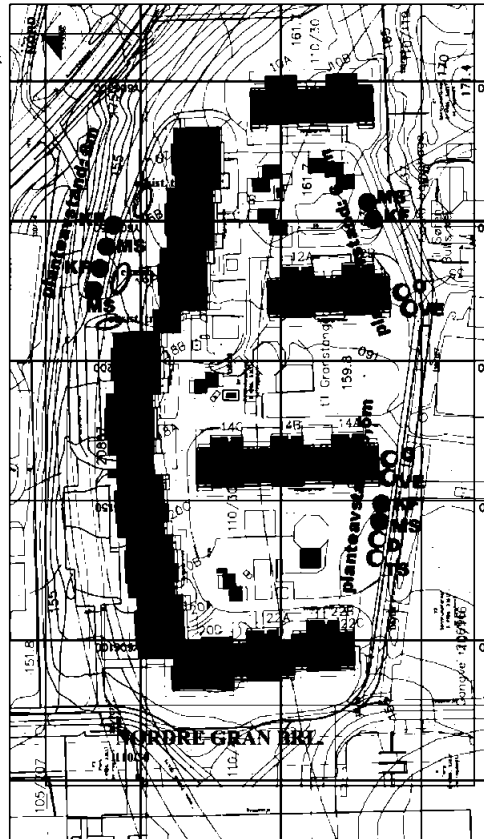
Formålet er å adskille/skjerme blokkene og uteområdene mot veien og fremtidig bebyggelse, slik at det blir mindre sjenerende og mindre visuell- og hørbar støy, bedre trivsel og bedre estetisk opplevelse av uteområder. Med planting av trær vil det kunne invitere beboere i større grad til å ta i bruk uteområder som er usjenerte. Trær vil også suge og magasinere vann, hvilket vil forebygge overvannsproblematikk/"flom" etter som det blir klimaendringer, samt bedre harde flater (som asfalt) og tildekkede arealer som følge av fortetninger i nærområdet.



- D** ○ Eple Discovery so 10-12, 3stk
- TB** ○ Eple Transpernt Blanche so 12-14, 2stk
Eple, Katja E so12-14, 1stk
- O** ○ Plomme Opal so 8-10, 4stk
- VE** ○ Plomme Victoria Embla E so 8-10, 4stk
- KF** ● Kirsebær Fanal so 10-12, 8stk
- MS** ● Morell Sunburst so 12-14, 8stk

Rundt hvert tre plantes 5stk rosetorkenebb (150stk), og 25 stk løk av påskeilije Narsiss Carlon (750stk).

4stk rundstokk for hvert tre. Plasseres i hjørnene av plantefeltet som er 1 x 1m.
8cm Oslokompost i plantefelt.



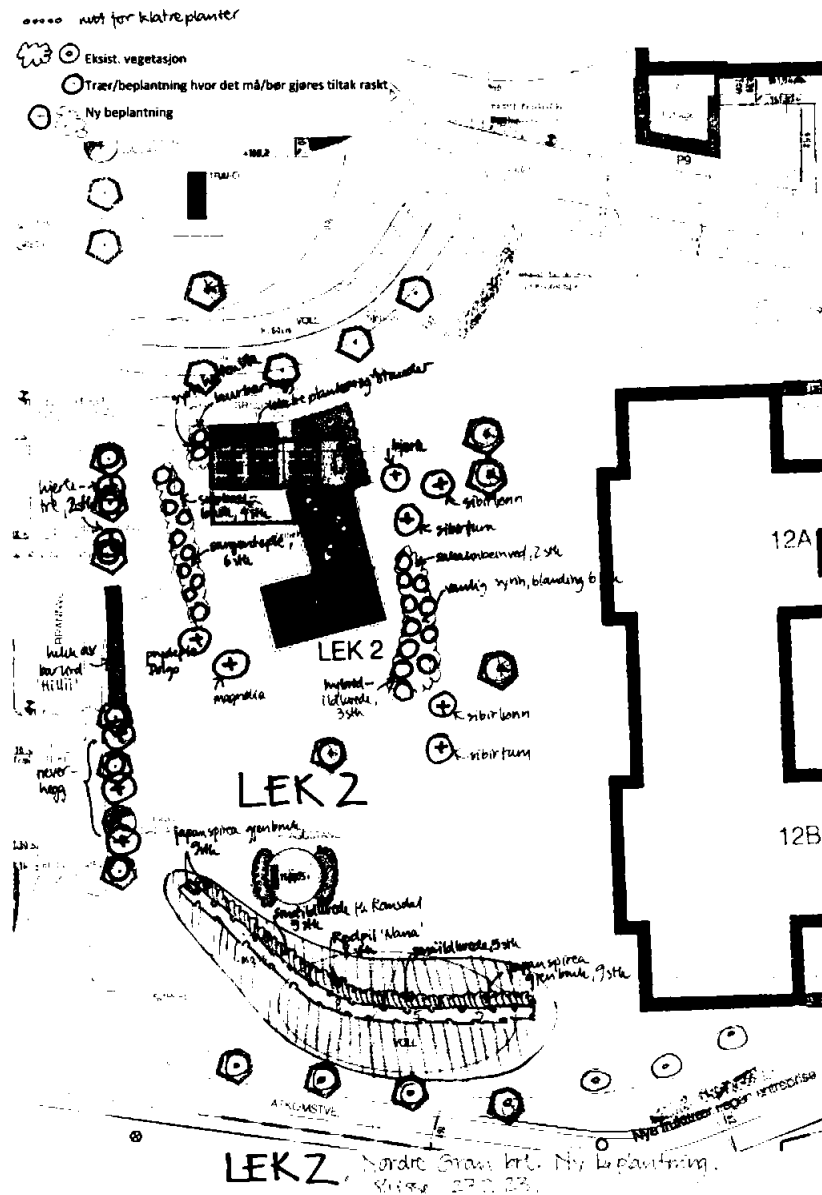
Tentativ planskisse som ble laget.

Bilder viser planting av frukttrær:



12.2.3- Utarbeidelse av søknad med underlag til miljøtiltak/ uteområder:

Byggekomiteen har sammen med Obos-prosjekt og Blå landskapsarkitekter jobbet med å utarbeide underlag og søknad om tilskudd fra Obos- midler til gjennomføring av sosiale tiltak for å lage gode uteområder/ miljøtiltak. Den 03.03.22 ble det overført kr 210 649,- til Miljøkonto for Nordre Gran borettslag, utbetalingen forutsetter at man innfrir betinger og kriterier for gjennomføring av gode tiltak som vil løfte trivselen for beboerne. Dette beløpet er utbetalt for året 2022, flere tilskudd vil trolig bli utbetalt i noen år fremover. Det stilles krav til egenkapital som vil bli brukt av oppsparte midler uten at det vil være behov for å øke husleien. Dette beløpet har i 2022 og 2023 blitt brukt som delfinansiering av frukttrær og busker som nevnt i forrige kapittel. En representativ og uforpliktet skisse for mellom-tunet er vist under, den illustrerer tanker og ideer som vil danne grunnlag for videre arbeid og søknad, som vil berike uteområdene. Dette finansieres også blant annet gjennom tilskuddsmidler. Slike skisser er også laget for resten av tunene, samt for nordsiden/bak blokk 16:





12.2.4- Hafslund Oslo Celsio AS har bygd infrastruktur for fjernvarme under bakken på borettslagets eiendom:

Saksbeskrivelse:

Fortum som nå heter Hafslund Oslo Celsio AS søkte om tillatelse fra NGB (Nordre Gran borettslag) om å bygge fjernvarmerør over eiendommen til borettslaget. Trase for rør er vist i skissene på neste side. Samt noen bilder fra gjennomføringen. Hafslund Oslo Celsio AS mente at dette er fordelaktig for NGB av flere grunner:

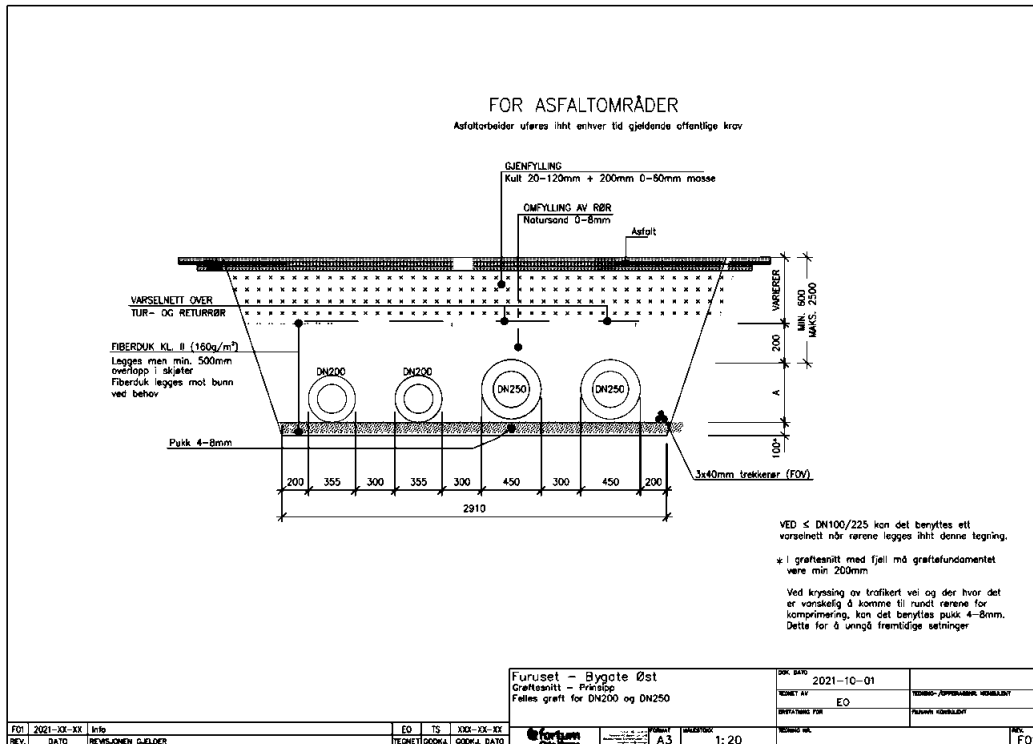
1. Hafslund Oslo Celsio AS har kompensert NGB med kr 400.000 for det arbeid og ulemper NGB har med arbeidene. De er forhandlet også om ytterligere kr.50.000 i ettertid som er tiltenkt og foreslås å honorere byggekomiteen for den koordineringen, oppfølgingen og administrasjonen som har vært nødvendig under gjennomføring av prosjektet.
2. Med fjernvarmerør liggende over eiendommen gir det en mulighet for å koble NGBs bygg til fjernvarmenettet en gang i fremtiden. Hafslund Oslo Celsio AS leverer energi fra fornybare kilder (over 99% fornybarandel). "Hafslund Oslo Celsio AS har tilbakestilt berørte arealer, der borettslaget står fritt til å disponere de kr. 400.000 etter eget ønske til evt. sosiale tiltak."
3. Ved å koble bygningene til Hafslund Oslo Celsio AS forsyning vil borettslaget evt. i fremtiden få en rabatt på energiforbuket sammenlignet med elektrisitet. Eksempel: i 2022 gjelder 5%-rabatt sammenlignet med elektrisitetspris.
4. Dersom bygningenes oppvarmingsbehov leveres fra Hafslund Oslo Celsio AS i fremtiden vil det frigjøres betydelig elektrisk effekt til andre formål, eksempelvis til lading av elbiler.
5. De trekkerør som er lagt vil også kunne benyttes av en bredbåndsleverandør, dersom borettslaget skulle trenge en ny leverandør inn på eiendommen i fremtiden.

Saken ble vedtatt i generalforsamlingen 2022 for gjennomføring, som nå er utført. Det har vært en krevende oppgave å koordinere og følge opp, noe byggekomiteen har håndtert i 2022. Kr 400.000 er utbetalt til borettslagets konto pluss ytterligere kr.50.000 slik at byggekomiteen evt. kan honoreres for sitt arbeid for oppfølging av dette prosjektet.

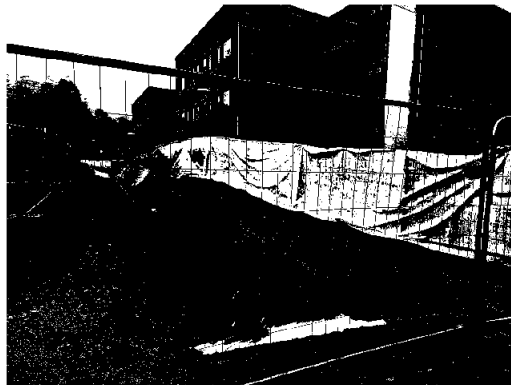
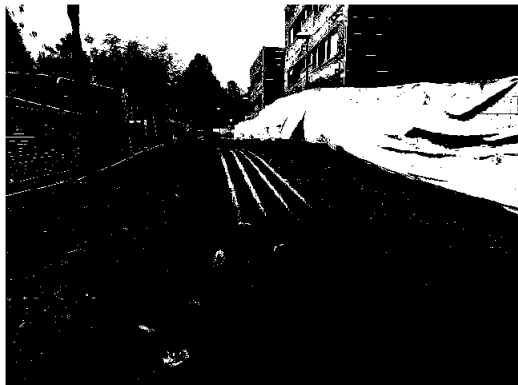
Skisser under viser terrasser og rør, dette er en orienteringsskisse og dermed ikke i målestokk:



	Fortum Oslo Varme AS Postadresse: PB 990 Skøyen, 0247 Oslo Besøksadresse: Drammensveien 144 Samtalsbetj: 22 43 59 80 www.fortumoslovarme.no	Fjernvarmetrasè Nordre Gran borettslag		MÅLESTO 1:1000
				FÖRMAT A4
				DATO 11/02/2022



Bilder under, viser under og etter gjennomføringen:

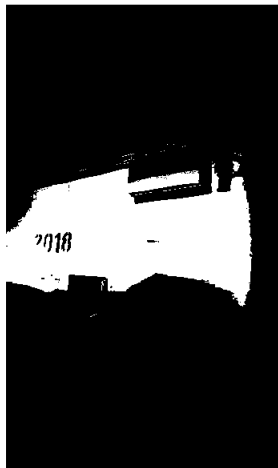


12.2.5- Etablering av infrastruktur for EL-bil i garasjeanlegget:

Byggekomiteen har satt i gang prosjektet med etablering av infrastruktur for ladebokser i garasjeanlegget. De leilighetene som har garasjeplass vil få tilbud om å få installert ladere på sin plass, hvor borettslaget bekoster infrastrukturen. Hvor de som da ønsker lade-boks kan få satt opp dette av borettslagets entreprenør. Entreprenøren vil sette opp en bestemt type lader som støtter det valgte systemet, dette til en fordelaktig pris, der ladeboksen bekostes av beboer og infrastrukturen av borettslaget. Det er utgitt et eget skriv med informasjon og påmelding med priser for ladebokser via entreprenøren. Det vil ikke være tillatt å sette opp lader selv, kun tillatt av Lillestrøm Elektro som borettslaget har valgt som ansvarlig entreprenør. Den valgte ladeboksen som leveres er kompatibel med infrastrukturen som er satt opp.

Ladeboksen vil være utstyrt med måler som rapporterer forbruket til et selskap som sender faktura for faktisk forbruk, ladebokser vil også være utstyrt med en APP som gir god oversikt. Uteplasser med stolper som allerede er satt opp vil få et annet faktureringsmønster/avtale som er mer regningsvarig for borettslaget som også følger faktisk forbruk ettersom strømprisene har økt og varierer mye fra tid til annen. Eksisterende avtaler blir fornyet i henhold til det nye systemet, det kommer mer informasjon om dette fortløpende.

Prosjektet er planlagt å være gjennomført første halvdel av 2023, hvor det i forkant er utarbeidet beskrivelse, kontrahering, kontraktsinngåelse, oppstart og byggemøter med befaringer. Store deler av prosjektet skal være ferdig innen mai 2023.



12.2.6- Ekspropriering av ballbane og Furuset Village

Ballbanen er en del av det området som i det siste er blitt omregulert til sentrumsformål med boligbebyggelse. Borettslaget eide omtrent halvparten av ballbanen som er blitt ekspropriet av Eiendom og byfornyelsesetaten i Oslo kommune (EBY). På denne tomten skal det bygges boliger i kombinasjon med en aktivitet-senter for sosial arena som er kalt for Furuset Village. Det er avholdt flere beboermøter om Furuset Village i gjennom 2022/203 angående kommende byggeplaner. Dette kan man lese mer om på Obos sine hjemmesider, hvor Obos har vunnet prosjektet og har laget planer for fremtidig bebyggelse. Dette i tråd med den vedtatte reguleringsplanen (S-4926, 03.10.17). Styret ved byggekomitéen har hatt flere møter og korrespondanse rundt dette med både EBY og Obos for å løse utfordringene og ivareta borettslaget interesser. Borettslaget har som et resultat av eksproprieringen fått kompensert kr.1.880.000 for de 267 m² som vi eide. Pr. nå står det infrastruktur og maskiner/ biler for rigg og drift på denne tomte som er klargjort for byggeplassdrift, til dels for å fasiliteter bygging av den nye "Bygata" og etter hvert bygging av Furuset Village. Scala barnehage er også blitt stengt og omfattes av byggeplanene. For fremdrift og mer informasjon, se informasjon på Bydelshuset, samt på Obos og kommunens hjemmesider. Se bilder og illustrasjoner av situasjonen videre i dette kapitlet.

Den gamle ballbanen som er ekspropriet:



Scala barnehage er stengt og blir omfattet av fremtidig bygging:



Ballbanen som er avviklet, på tomten hvor Furuset Village skal bygges:



Ballbanen som er avviklet ved tomten ved siden av tomten hvor Furuset Village skal bygges:



Det er trukket ledning fra borettslagets trafo for strøm til bygging av "Bygata". Borettslaget tar leie for dette, strømmen bekostes av byggeplassen selv og belastes ikke borettslaget:



Furset Village- nytt aktivitetssenter og boliger på ballbanen ved Nordre Gran borettslag:

OBOS og LPO arkitekter har avholdt informasjonsmøte om Furset Village den 23.03.22 (tidligere kalt Urban Village) på Innbyggertorget Bydelshuset Furuset – det nye fellesskapet på Furuset. Byggekomiteen og styret i borettslaget har vært i løpende dialog med Obos og LPO for å ivareta borettslagets interesser.



Modellskisse av komplekset er vist over, komplekset består av boliger og et nærmiljø hus for folk som bor i området 0457Nordregranborettslag

Kort beskrivelse av LPO arkitekter:

Furuset Village skal bli en liten landsby i byen hvor det er lett å bli kjent med naboene, der det er rimelige boliger, og hvor bærekraft og kollektive løsninger blir selve navet i bomiljøet. Et nytt nærmiljøhus skal bli en unik møteplass for folk som allerede bor i området.

Vinnerutkastet gir meget gode løsninger for en rekke prinsipper som juryen anbefaler at legges til grunn for det videre arbeidet:

Forhold mot bygata

The Urban Village gir mye tilbake til konkurranseområdets sosiale liv og til gatestrukturen rundt, med blant annet en foreslått samlingsplass med god tilgjengelighet, et grendehus åpent for alle og et åpent og inviterende gårdsrom.

Bygningskropp- og struktur

Prosjektet har et godt løst konsept for bygningskropp, som egner seg godt for det videre arbeidet.

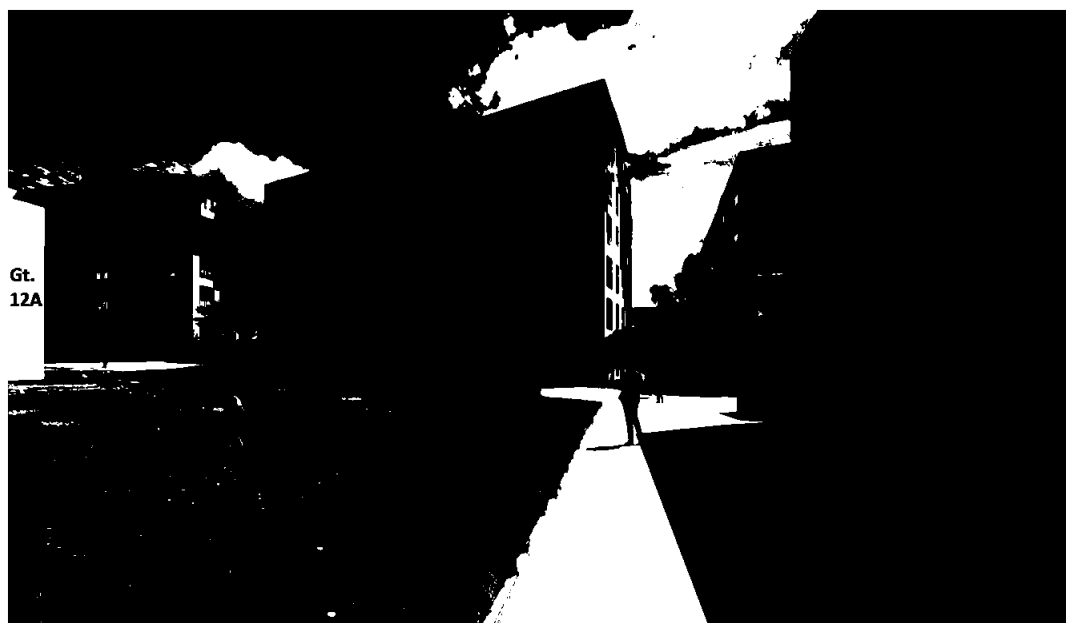
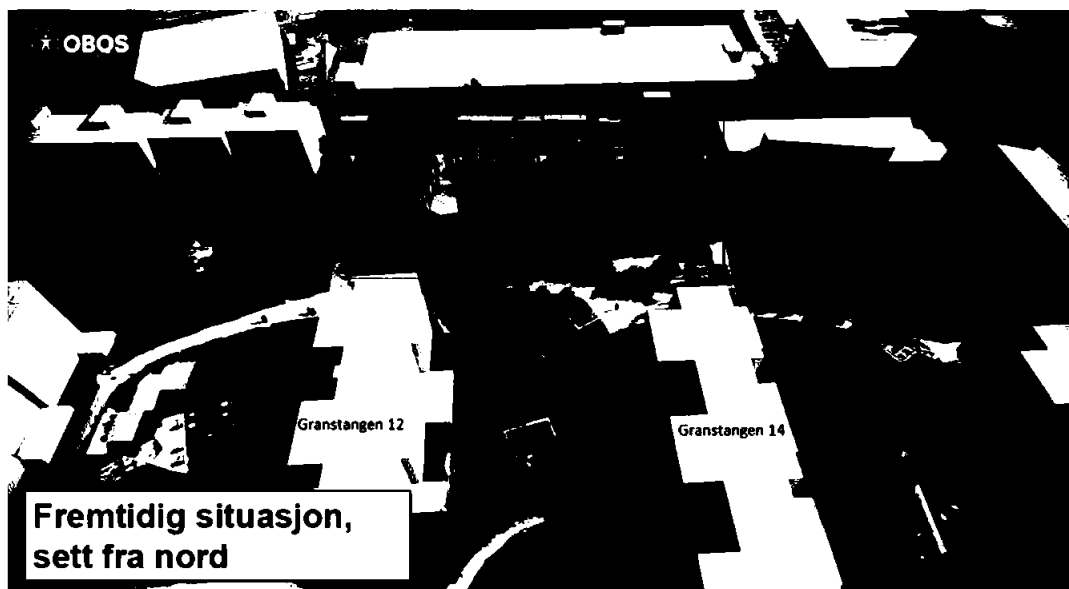
Fellesløsninger

Prosjektet har godt utviklede fellesområder, særlig det felles veksthuset som fungerer som stedets sosiale hjerte, samtidig som det henvender seg til gata. Dette konseptet egner seg godt for det videre arbeidet.

Bærekraft

Prosjektet har mål om å oppnå BREEAM outstanding og dette mener juryen bør være et hovedmål i det videre arbeidet. The Urban Village har potensiale til å bli et internasjonalt foregangsprosjekt innen bærekraft og bør fokusere på dette i det videre arbeidet.

Bildene under viser illustrasjon av Furuset Village, slik at vi kan danne oss et inntrykk av fremtidig bebyggelse.



Kildehenvisning: LPO og Obos (mottatt nabovarsel sep.2022)

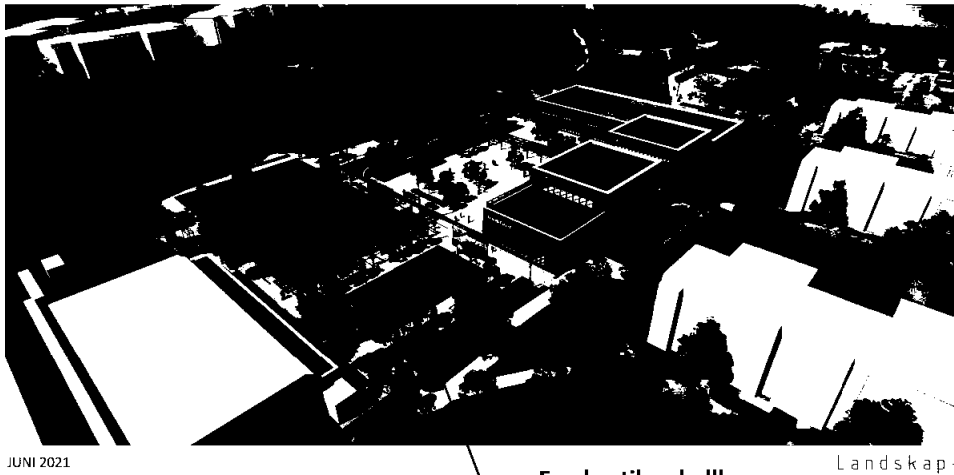
Forsøk på å få bygd ny ballbane på tomten til den gamle Gran skole:

Ballbane som sto delvis på borettslagets tomt og resten på kommunens tomt, er blitt ekspropriert og skal rives til fordel for bygging av Furuset Village. Det er nå foreslått å bygge en ballbane på tomten hvor den gamle Gran skole lå som nå er revet. Styret ved byggekomiteen i Nordre Gran borettslag har tatt del i prosessen og har krevd å få etablert en ballbane på tomten til gamle Gran skole, blant annet for å kompensere ballbanen som ble revet ved Nordre Gran. Det er uvisst når og om dette blir gjennomført.

Utdrag fra mulighetsstudie med kort beskrivelse:

UTVIKLINGSOMRÅDE GRANSDALEN - FURUSET

MULIGHETSSTUDIE



JUNI 2021

Forslag til ny ballbane

Landskap+

kilde Landskap +, klikk på link for å se hele dokumentet: [Furuset Gransdalen Verdensparken - Mulighetsstudie av juni 2021 \(5\).pdf](#)

INNLEDNING

Goruddalsatsningen og Områdeløft Furuset skal bidra til å gi et løft til Furuset. Et resultat av denne satsningen har blant annet resultert i Verdensparken som stod ferdig i 2016. Samme år laget Oslo kommune en områderegulering for Furuset (Områderegulering for miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling på Furuset) Planen legger føringer for videre utvikling og opprusting av Furuset.

Denne mulighetsstudien vil se på området som ligger mellom Verdensparken i øst, Furuset idrettshall og Furuset senter i sør og Granstangen borettslag i vest. Dette er et svært sentralt område og ligger i gangavstand fra 13 borettslag, boligsameier og villabebyggelse på gamle Furuset med tilsammen ca. 10.000 beboere. I prosjektområdet stod tidligere Gran ungdomsskole, denne er nå revet. Her har det tidligere vært fotballbane, basketballbane og løpebane, men området bærer imidlertid sterkt preg av forfall og er ikke lenger brukbart. I områderegulering er området avsatt som felt T4 (Undervisning (skole/ barnehage) Det foreligger planer om en ny skole her, men denne er i Skolebehovsplanen utsatt til 2031. I mellomtiden ligger arealene brakk i påvente av oppstart.

Furuset stadion ved IKEA, med fotballbaner, tennisanlegg og klubbrom som eies av Furuset Idrettsforening ligger forholdsvis langt unna der de fleste av beboerne på Furuset bor og oppleves som usentralt og langt unna. Furuset Idrettsforening ønsker at det på deler av felt T4 innpasses et fellesområde med fokus på idrett. Tidligere undersøkelser viser at dette området brukes mye av lokal ungdom, til tross for manglende vedlikehold. Imidlertid oppleves også området som utrygt og mange velger å unngå denne delen av Furuset. Området har potensial til å bli en populær og sentral del av Furuset. En oppgradering her vil kunne gi et løft til hele bydelen og beboerne i området.

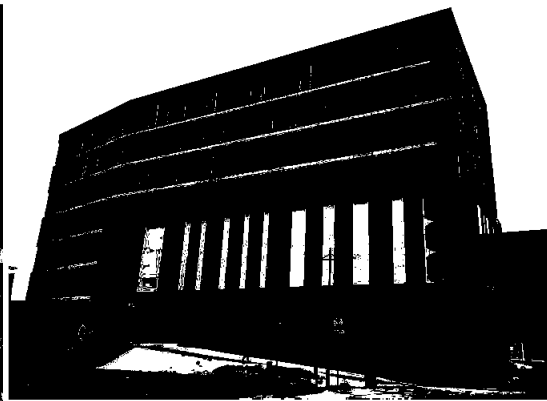
På bakgrunn av dette lages en mulighetsstudie som skal vise hvordan denne sentrale delen av Furuset kan utvikles basert på ønsker og behov fra beboerne på Furuset slik at dette forankres i lokalt. Mulighetsstudiens fokus er utearealene og de mulighetene som ligger der. Målet har ikke vært å tegne et nytt skolebygg utover at det settes av plass til en fremtidig skole og at det reflekteres rundt hvordan skolens utearealer kan innpasses og samordnes med foreslått løsning.

Mulighetsstudien er laget av Landskap+ på oppdrag av Furuset Idrettsforening, i samarbeid med Furuset Vel, Alnaskolen, FAU på Furuset skole og OBOS Prosjekt. Dette skal kunne brukes som et utkast til videre arbeider inn mot offentlig myndighet, politikere og grunneiere. Mulighetsstudien skal vise og gjenspeile hva Furuset ønsker for videre utvikling av området.

12.2.7- Diverse byggprosjekter på våre naboeiendommer:

Furuset området er under utvikling, hvilket betyr høring, utredning og gjennomføring av flere prosjekter i vårt nærområde med fortetning som et resultat av den nye reguleringsplanen. Byggekomitéen med styret er i stadig dialog med utbygger, bygningsmyndigheter, entreprenører og rådgivere for å komme med innspill og påpekninger slik at borettslagets interesser blir ivaretatt så langt det er mulig. Det er viktig å komme med innspill på nabovarsler for å bevare borettslagets interesser og bidra til god områdeutvikling. Det kan dreie seg om forhold som angår utsikt, støy, sol og skygge, trafikk, miljø, overvann, uteområder, infrastruktur og mye mer. Flere prosjekter er, og har vært under oppføring/ utredning i vårt nærområde som krever engasjement fra styret/ byggekomite. Styreleder har vært med i styringsgruppa i Områdeløft Furuset, for blant annet å ivareta borettslagets interesser.

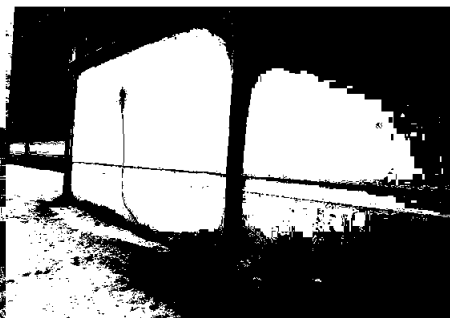
Dere kan lese mer om dette på kommunens hjemmesider eller besøke utstillingen på det nye Bydelshuset for å få mer informasjon om pågående prosjekter.

Det nye bydelshuset:

Trygve Lies plass 1 – under oppføring av Bydelshuset Det nye Bydelshuset er nå ferdig oppført

Det nye dementsentret:

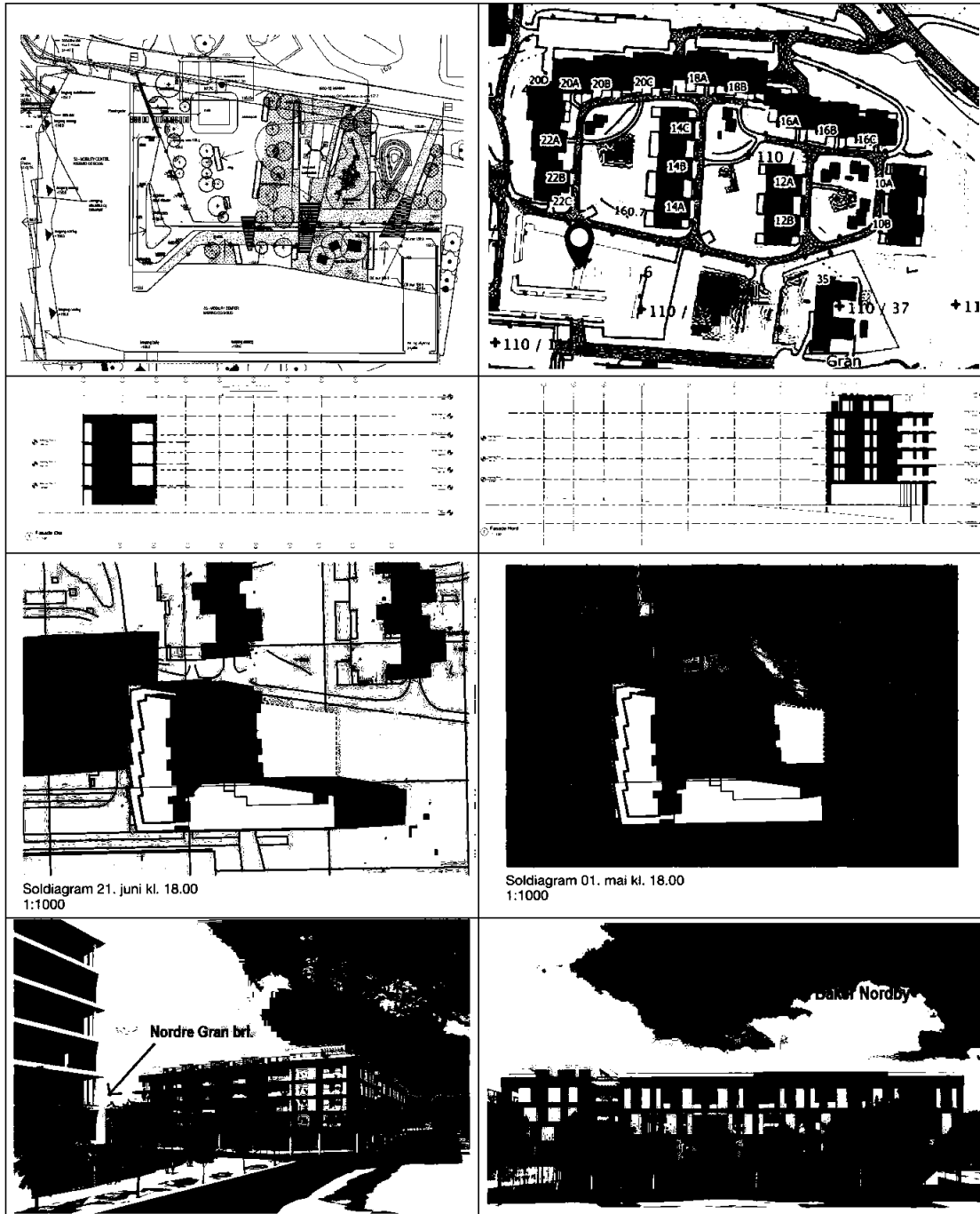
Oppføring av dementsenter Furuset Hageby ved Nordre Gran bussholdeplass med adresse Granstangen 51.



Oppføring av målere for måling av støy og setninger på våre bygg som følge av sprengning og byggearbeid ved Granstangen 51. Byggekomitéen følger opp.

Nabovarsel om nybygg med bolig og næring på Søren Bulls vei 2, og våre nabobemerkninger til saken:

NGB har fått nabovarsel om nybygg på vår nabolomt hvor det i dag er parkeringsplass ved bommen inn til borettslaget. NGB har kommet med bemerkninger ift. atkomst, sol- og skyggeforhold, innsyn, støy, trafikk, overvann og grunnforhold, samt estetisk utforming og arkitektur. Bemerkningene er også sendt til Plan- og bygningsetaten (PBE) slik at våre interesser kan hensyntas ved byggesaksbehandlingen. Under er det vist kart, fasade mot øst og nord, soldiagram og modell. Saken kan følges på hjemmesidene til PBE i saksinnsyn.



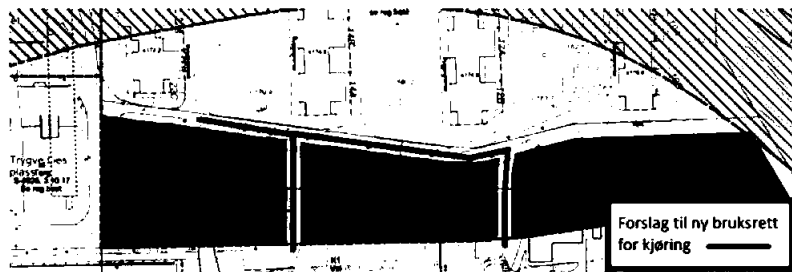
Vedlegg 1

Opparbeidelse av gang- og sykkelvei til dels på og mot vår eiendom på sørsiden:

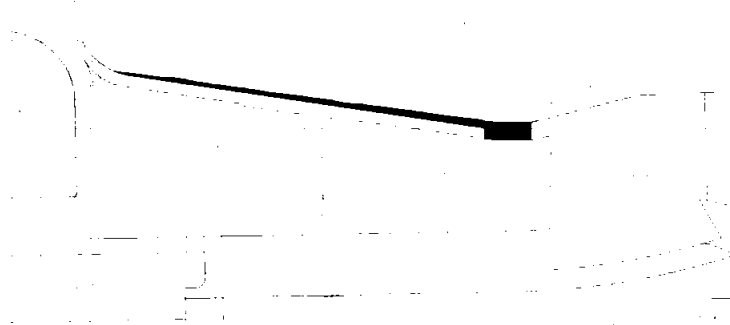
Det ble i 2017 vedtatt en områderegeringsplan for Furuset. Reguleringsplanen er politisk vedtatt og legger premisser for fremtidig utvikling på Furuset. Planen viser at torget (Trygve Lies plass) skal utvikles, sammen med tomtene på sørsiden av Nordre Gran borettslag, hvor det skal bygges gang- og sykkelvei mellom eiendommene. Når Trygve Lies plass blir opparbeidet til et offentlig torg, som vedtatt i områderegeringen for Furuset, vil dette torget bli stengt for biltrafikk. Bussene som kjører her i dag vil da etter planen kjøre via bygata mot Granstangen.

For Nordre Gran borettslag vil dette bety at adkomsten i sør, som renovasjonsbilene og annet nødvendig trafikk som brukes i dag inn til borettslaget, vil bli stengt for biltrafikk. Alle partene som jobber med Furuset synes denne konsekvensen er uheldig, og har forsøkt å lage en alternativ løsning.

For å sikre at alle eiendommene rundt den regulerte gang- og sykkelveien får adkomst for renovasjon i fremtiden, tilbyr EBY å sikre en evigvarende (tinglyst) rettighet til kjøreadkomst for kun renovasjon og uttrykingskjøretøy, mot at Nordre Gran borettslag avgir ca. 260 m² av sitt areal som er regulert til gang- og sykkelvei. Denne utfordringer medfører at Nordre Gran borettslag må opparbeide stien bak blokk 16 på nordsiden for at den blir kjørbær, dette for annet nødvendig transport utover renovasjon og uttrykingskjøretøy som må inn til borettslaget. Noe som fort kan koste borettslaget 1,5 millioner kroner pluss mva. denne kostnaden vil verken OBOS eller EBY ta. Borettslaget har argumentert for at det blir urimelig at borettslaget skal bære denne kostnaden, hvor nye planer ikke kan sette borettslaget i en ugunstig situasjon. Saken er også fremmet i media ved Akersavis i tillegg til i møter med EBY og Obos. Borettslagets byggekomite er fortsatt i dialog med EBY og Obos for å få tillatelse til å kunne ha bruksrett til også annet nødvendig trafikk utover renovasjon og uttrykingskjøretøy inn til borettslagets område. Se artikkelen under nyheter på Vibbo om dette. Vi prøver å komme til en enighet via pågående dialog og forhandlinger, slik at borettslaget unngår kostnader med å opparbeide stien bak 16 blokka til kjørbær vei.



Reguleringskartet viser hvordan bruksretten for nødvendig trafikk vil bli dersom partene blir enige.



Eiendomskartet viser ca 260m² areal som foreslås overført fra borettslaget til gang- og sykkelveien. Eiendommen til gang- og sykkelveien blir da seende ut som den rosa stripen



Regulert gang- og sykkelvei vist med pil på bildet over.



Stien på nordsiden bak blokk 16 er bratt, svingete og smal. Se bilder over.

Må bytte innkjøring - og ta regninga selv

En stor bytte og en klar beslutning om å bytte innkjøring er nå tatt av styret i Nordre Gran Borettslag. Dette betyr at de som bor i blokk 16 og 17, må bytte innkjøring og ta regninga selv. Dette er en viktig beslutning som vil påvirke mange av de som bor i disse blokkene. Styret har tatt denne beslutningen etter en lang og grundig behandling av saken. Det er viktig for alle som bor i disse blokkene å være oppmerksomme på dette og ta de nødvendige forholdsregler.

Styret har tatt denne beslutningen etter en lang og grundig behandling av saken. Det er viktig for alle som bor i disse blokkene å være oppmerksomme på dette og ta de nødvendige forholdsregler. Dette betyr at de som bor i blokk 16 og 17, må bytte innkjøring og ta regninga selv. Dette er en viktig beslutning som vil påvirke mange av de som bor i disse blokkene.



Det er viktig for alle som bor i disse blokkene å være oppmerksomme på dette og ta de nødvendige forholdsregler. Dette betyr at de som bor i blokk 16 og 17, må bytte innkjøring og ta regninga selv. Dette er en viktig beslutning som vil påvirke mange av de som bor i disse blokkene.

Saken har fått oppmerksomheten i media/ Akersavisa. Du kan lese hele saken på Vibbo.

12.2.8- Andre prosjekter byggekomitéen har håndtert det siste året:

- Kartlegging og planlegging for utskiftning til ledlys med bevegelsessensor i garasjer, boder og fellesområder.

12.3- Rehabiliteringstiltak og utredninger som er utført fra 2012-2022:

Utførte tiltak de siste 10 årene er i dette kapitlet oppsummert i korte punkter, det vises til eget billag med redegjørelse og bilder som viser før og etter- situasjon av de utførte tiltakene, samt utredninger og diverse mulighetsstudier som er gjort på tiltak som kan realiseres. Dette billaget vil være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside/Vibbo.

- **Fasadekledning** bestående av plater og paneler er skiftet, ytterveggen er tillegg- isolert utvendig.
- **Inngangspartier**, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonssystemet er skiftet.
- Alle **vinduer og dører** er skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger og leilighetsdører.
- **Uteboder** på balkonger og terrasser ble revet og tilsvarende nye boder er bygd.
- **Gulv, vegger og tak**(himling) på balkongen ble rehabilitert og malt.
- **Balkongsbrystninger** inklusiv blomsterkasser av betong ble skiftet ut med glassrekkverk. *
- **Innglassing** av alle balkonger over bakkeplan.
- Innglassing av terrasser på bakkeplan ved stuesiden.
- * Enkelte trygdeleiligheter i blokk 22 har fått rekkverk av tre tilsvarende det som var opprinnelig, rekkverk av tre er ikke forenlig med innglassing og solavskjerming. Solavskjerming er tilvalg.
- En bestemt type **solavskjermingssystem** som sitter på innsiden av glasset. Kan kjøpes igjennom felles bestilling som borettslaget foretar ved jevne mellomrom (tilvalg).
- **Omtrekking av samtlige tak.**
- Rehabilitering av alle **garasjer**.
- Rehabilitering av **uteområder fase 1**: senter av tunene med lekeplasser og sittegrupper/sosiale-soner samt avfallsbrønner.
- Rehabilitering av gjenstående **uteområder på tunene- fase-2**, dvs. området rundt fasadene, hagene på bakkeplan, samt veier og arealer som ligger utenfor kjernene på hvert tun.
- Utskiftning av **varmtvannsberedere** med grunnvarme og varmegjenvinner.
- Utskiftning av **garasjedører**.
- Oppussing av **oppganger**, maling og nytt gulvbelegg.
- **Uteområder fase-3**: områder rundt blokkene på baksiden/garasjesiden og områder som vender mot senteret og Granstangen, samt den lille ballbanen ved barnehagen og område mellom blokk 16 og 10 (grillplass).
- Oppussing og maling av **uteboder** innvendig og utvendig, samt dør-utskiftning med nøkkelbrikker/adgangskontroll, sensorbelysning, asfaltering og drenskum.
- **Fliselegging** av rom mellom heis og garasjer
- Oppussing av **velferden** ved 18b
- **Vindel trappen** mellom blokk 18 og 20
- **Veien og parkeringsplassen** på garasjesiden/nordsiden av blokk 20,18 og 16
- 22 nye **ladestasjoner** på den nye parkeringsplassen
- Nye **sykkelparkeringer**
- Tilbakestilling av eksisterende **ballbane** ved blokk 12 som var forfalt grunnet elde og slitasje
- Oppsetting av **skjerm** for å redusere lysforurensing fra parkeringsplass. mot Granstangen brl.
- Sørsiden av blokk 22: rehabilitering/sikring av eksisterende **støttemur** med forlengelse, og fylling av grøft, samt rehabilitering av vei med ny asfalt frem til inngang 22c-nedreplan
- **Åpning av vegg** for tilkomst mellom **velferden** og fellesterrasse blokk 18/16

- Registrering, formidling og oppfølging for **oppretting av feil, mangler og reklamasjoner** etter utført rehabiliteringsarbeidene. Dette gjøres også fortløpende.
- Fornylse av **bunnledning** for vanninntak etter ledningsbrudd i **blokk 22**, utført
- Kartlegging for energieffektivisering- **strømbesparende tiltak**
- Fjerning av **trær** som belaster fasaden
- Tilstandskontroll for utskiftning av **hovedtavler og sikringsskap**, kartlagt og forprosjektet
- Kartlegging av helse- og **miljøfarlige stoffer** i bygningsmassen
- **Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap** prosjektet er under utførelse
- **Ekspropriering av ballbanen** er gjennomført, det har vært forhandlinger, møter og korrespondanse med jurister, kommunen og rådgivere. Rivetidspunktet er udefinert og ballbanen kan benyttes frem til stenging. Borettslaget har fått 1.880.000 millioner for ballbanen.
- **Fasadeplater pga. avvik i fargenyanser** er i stor grad byttet ut som følge av reklamasjon
- **Fasadeløsninger med svake detaljer er fikset** slik at følgeskader ikke forekommer og den tekniske levetid blir lengst mulig. Følgeskader er utbedret etter beste evne.
- **Lysskilt i fasaden** er montert på gavlsiden blokk 22, ved inngangen til borettslaget
- **Forhagegjerder** på bakkeplan er malt sommeren 2019
- **Belysning på garasjesiden**, langs gangveien og mot grillplassen mellom 10a og 16c, økt trygghet og sikkerhet ved å belyse baksiden av blokkene.
- **Markiser på de kommunale boligene** mot Furusetsenter var forfalt og er fjernet av kommunen. Byggekomitéen har fulgt opp denne saken mot Oslo boligbygg.
- **Tak - renner og nedløp** er forbedret der det har vært svakheter
- Forebyggende tiltak mot **duer på tak og fasader**, duestikkere og fugleskremser
- **Rørinspeksjon** og innsamling av data ved lekkasjer og svikt. Kartlegging av årsak, tilstand og preventive tiltak er utført i berørte områder.
- Ny og **enklere system for bom**-installasjon inn til borettslaget, ny kortautomat. Mulighet for åpning med telefon er forbeholdt driftspersonell og for de med særskilt behov eller ved flytting.
- **Ny alarmsystemet** fra Verisur er installert på styrerommet
- Fornylse av **infrastruktur for internett og Tv** av GET/Telia, nye TV bokser er delt ut høsten 2019
- **Nye vaskerikort og nøkler** til tavler er tilgjengelig for de som ønsker å benytte fellesvaskeri
- Nye **varmeovner i festlokalet** ved Granstangen 20a er installert
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger- rehab. og/ eller bruksendring av vaskerier til leiligheter.
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger - omgjøring av velferdslokalet i Granstangen 20a og tidligere barneparklokalet til leilighet.
- **Drenering av garasjevegg blokk 16**
- **Oppgradering av svake punkter på tak etter mye vind og regn**

Tiltak som er utført eller er under utførelse i 2022-2023 fremgår i forrige kapittel.

13. Øvrige nødvendige oppgraderinger, utskiftninger og påkrevd vedlikehold:

13.1-Innledning

Under rehabiliteringsprosjektet har styret kun utført nødvendig sikringsarbeid og tiltak som forhindrer kritisk skadeutvikling. Dette gjelder på områder som skulle rehabiliteres i nærmeste fremtid, det meste er i varetatt igjennom den omfattende rehabiliteringen som er gjennomført de siste årene.

Man har konsekvent budsjettert med en høy vedlikeholdspost de siste årene før rehabiliteringen, således en konsekvent innkalkulert buffer med god sikkerhetsmargin. Dette har sammenheng med den uforutsigbarheten man har med ting som ikke er ferdig rehabilitert, der det plutselig kan dukke opp skader av ukjent omfang som er kritisk med HMS som konsekvens (påkrevd vedlikehold). Forsikringen dekker ikke slike tiltak relatert til forfall. Det er ikke meningen at man skal bruke vedlikeholdsbudsjettet på materialer og bygningsdeler/områder som har forfalt og skal skiftes ut i forbindelse med rehabilitering. Et positivt avvik i forhold til budsjettert vedlikeholdspost ansees ikke som forsømmelse av vedlikehold, men er en bekreftelse på god innkalkulert sikkerhetsmargin som overføres til egenkapital. Man har også tatt høyde for at nye ting under de første årene vil ha behov for utbedringer/ optimaliseringer.

13.2-Større rehabiliteringstiltak i fremtiden

Nå er vi ferdig med å rehabilitere fasaden, garasjen, utenom-hus og varmtvannsberedere, elektroteknisk infrastruktur.

Alt har en levetid, ingen ting varer evig. Slik er det også med vannrør i borettslaget, på ett eller annet tidspunkt vil rørene være modne for utskiftning/rehabilitering. Etter dagens teknologi kan det ofte være nødvendig å ta våtrommene samtidig som rørene. Det er uvisst om dette vil være tilfelle for vår bygningsmasse, eller om teknologien på det aktuelle tidspunktet vil tillate at badene kan bevares igjennom en rørutskiftning/fornyning.

Pr. i dag har vi ikke hatt en økning i lekkasjestatistikken sett over ett tidsintervall, antall lekkasjer har ikke økt med årene. Dersom lekkasjeantallet holder seg stabilt og det ikke oppstår andre forhold som skulle tilsi noe annet, vil styret gå ut ifra at rørene vil ha en forventet levetid på 45 til 50 år. Byggeåret er 1977, og **styret har planlagt å utføre rør- og våtromsrehabilitering i år 2025**. Denne prognosen basert på statistisk grunnlag og levetidsbetraktninger. Styret vil foreta en grundigere analyse nærmere år 2025 for å få meste mulig oppdatert underlag, når vi er nærmere den oppbrukte levetiden. I mellomtiden bruker vi lekkasjestatistikken som indikasjon for å overprøve prognosen med estimert levetid. På den måten får vi brukt det maksimale potensialet i eksisterende infrastruktur. En teknisk undersøkelse vil naturligvis/erfaringsmessig basere seg på en mer konservativ anbefaling. Flere borettslag på Furuset er bygd likt og på samme tidspunkt, det sees på muligheter for å samarbeide om dette. Vi er i dialog med øvrige borettslag på Furuset for å kunne få til et felles prosjekt, da dette kan gi gevinster ved samarbeid.

Det er enhver andelseiers plikt å holde våtrommene tette, slik at det ikke oppstår lekkasjer i bygningen. De aller fleste har modernisert våtrommene sine siden 1977. Det kan være tekniske, funksjonelle eller estetiske behov hos den enkelte som kan utløse utbedring i/av våtrom. Det vil derfor være opp til den enkelt å vurdere hvor omfattende en eventuelt utbedring man ønsker å gjøre i sin bolig.

**14- Praktisk informasjon:**

- 14.1- Retningslinjer for plassering av parabol, materialer og solavskjerming
- 14.2- Solavskjerming
- 14.3- Håndtering av vann på balkongen
- 14.4- Sykkelparkeringsystem
- 14.5- Plassering av barnevogner
- 14.6- Parkeringsplasser til leie (også El-bil)
- 14.7- Boder til leie
- 14.8- Inneklimaveileder- veien til sunnere boliger med mindre fukt, kodens og mugg
- 14.9- Registrering av avvik eller skader på fellesanlegg, bygg eller bolig

14.1- Retningslinjer for plassering av parabol, materialer og solavskjerming

Det er strengt **forbudt å feste paraboler eller andre bygningsmaterialer på de nye overflatene**. Dette på grunn av fuktgjennomtrengning med skader, arkitektur og sikkerhet.

Det er heller ikke lov å montere markiser, eller gardiner i balkonger eller terrasser. Tilbud/ info om standard solavskjerming kommer senere. Ved fravik under særtilfeller må tillatelse fra styret foreligge. Trygdeleiligheter der solavskjerming ikke er forenlig med rekkverk kan markiser installeres etter avtale med styret, der fargevalget vil være gitt.

Eventuelle egnede tepper, gulvbelegg, heller og/ eller paraboler kan plasseres frittstående på gulv uten feste, og må enkelt kunne flyttes grunnet vedlikehold og fuktskader (vegg og gulv må «puste» for å unngå fuktskader). Egnede tepper, belegg, heller er de som ikke klistrer seg fast på balkongsdekket men har knotter, riller eller tilsvarende som sørger for lufttilgang/uttørking.

Paraboler kan f.eks. plasseres på frittstående stativ på balkongsgulv uten feste. Paraboler eller annet kan ikke stikke ut/ eller over balkongskanten, fasadelivet eller vinduer og kan heller ikke plasseres på fellesområder som f.eks. tak eller mark (gjelder også plassering av tepper).

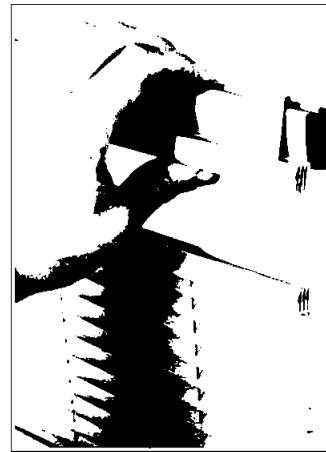
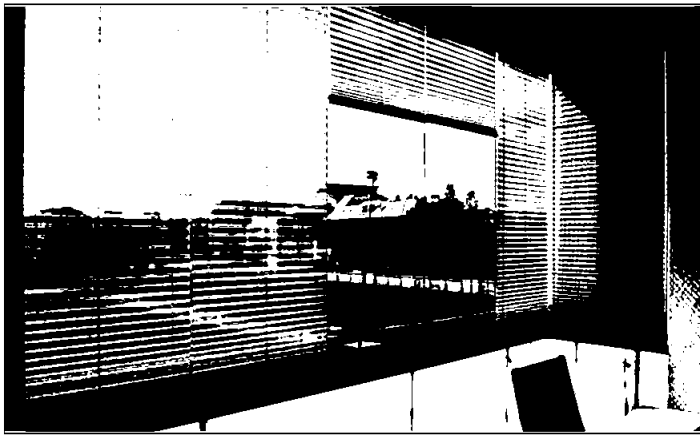
Det også viktig å ta vare på de flotte arealene slik at vi klare å bevare de felles verdier vi har skapt i vårt borettslag. Dette gjelder fra og med oppganger til og med uteområder og annet fellesarealet.

14.2- Solavskjerming (kun tillat på innsiden i ensfarget grå):

Det er ikke tillatt med markiser. Det tillates at beboerne kan sette opp solavskjerming som persienner/gardiner på eget initiativ og på innsiden av inglassingen. Farger som tillates er ensfarga grå uten mønster, som passer med fasaden. Det oppfordres å koordinere med styret i forhold til type system og farge som du planlegger å sette opp, for å være sikker på at dette blir riktig.

Skulle den oppsatte solavskjermingen avvike fra disse retningslinjene kan en få pålegg om fjerning.

En leverandør som leverer et system som passer godt til inglassingen og kjenner borettslaget godt, er vist en link til under. Om man ønsker kan man bestille dette igjennom denne leverandøren på eget ansvar. Det er delte erfaringer med dette produktet mht. forventet solavskjermingseffekt.



Besøk produsentens hjemmeside for nærmere info om produktet: www.visorqueen.com (velg engelsk)
Og besøk deretter leverandøren for å få tilbud og evt. for å bestille produktet: www.thoresenglass.no



NB! – Solavskjerming kun i tråd med retningslinjene er tillatt, dette pga. ryddighet og sikkerhet. Uoverensstemmelse medfører pålegg om fjerning slik som tidligere varslet. Det forutsettes også at man holder orden på balkongene slik at fasadene fremstår som ryddige.

14.3- Håndtering av vann på balkongen-trakt for håndtering av vannavrenning i ballonger:

De opprinnelige balkongsdekkene (gulvene) er ikke byttet grunnet kostnader og kompleksitet.

Balkongsdekket har nedbøyning og dermed fall på midten. Balkongsdekke tåler ikke last for å legge støp for avretting av fall. Dekkene er rehabilitert med betongbeskyttende-lag og det er montert innglassing i alle balkonger for å redusere vanninntrenging. Det forutsettes at man lukker igjen glassene ved nedbør, samt at man ikke heller på vann for å vaske gulvet, bruk en fuktig klut for å vaske gulvet ved behov.

Sluket med nedløpsrør igjennom alle etasjer i balkongene er likevel etablert/beholdt. Dermed kan vannet som likevel måtte komme i balkongen ledes bort, for eksempel ved bruk av nal dersom vannet blir stående. For at vannet som måtte komme fra etasjene over ikke skal ligge på underliggende dekker er det montert trakt i munningen av nedløpsrøret. Trakten er av en enkel variant og kan kjøpes på jernvarehusene til under 50 kr ("bensinrakt"). Trakten som er valgt kan skrues av for å fjerne rusk å løv. Trakten må trolig fornyes etter noen år da den har en varighet som er mindre enn byggets levetid. Traktene må førstegangsmonteres av vaktmesteren, da røret må skjæres til med et spesiell verktøy. **Dersom du ikke var hjemme ved monteringsstidspunktet kan du ringe Furuset vaktmestersentralen for å avtale montering av dette.** Førstegangsmontering er kostnadsfritt for beboeren.



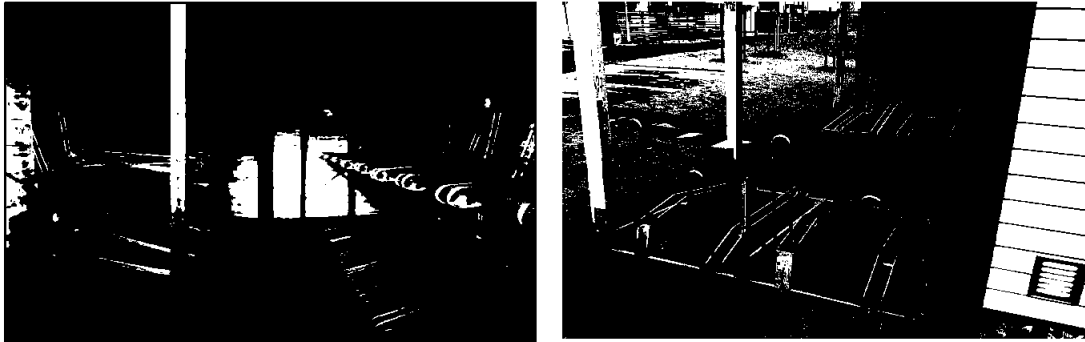
Nedløpsrøret over sluket må skjæres til med et spesielt verktøy. Gjøres av vaktmesteren.



Demonterbar trakt monteres til nedløpet, der slangen tres inn i sluket. Trakten har en rist som hindrer inntrenging av rusk og løv i sluk og rør. Trakten kan demonteres for å rense.

14.4- Sykkelparkeringssystem

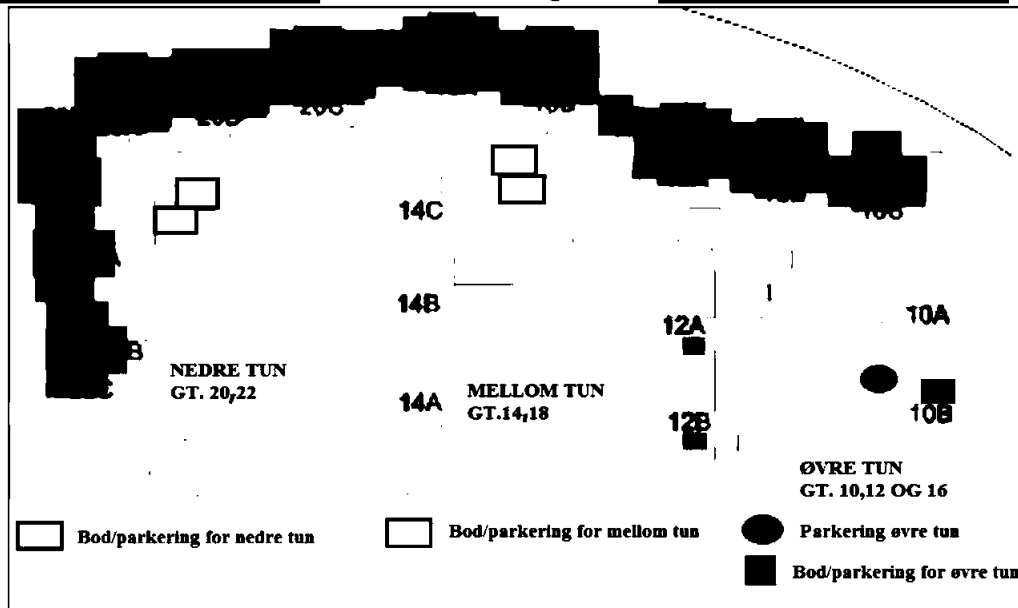
Det er etablert nye sykkelparkeringer som vist på bildet under:



De nye sykkelparkeringene er klare til bruk og er gratis å bruke. Parkeringsstativene for sykkel finner du i sykkelboder og utenfor eller langs bodene. Se kartoversikt under.

Sykkelparkeringen for din blokk finner du i kartoversikten under:

Gul: blokk 18 og 14

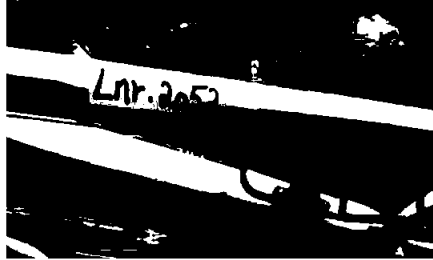


Dersom du ikke har fått tilgang på din nøkkelbrikke for en bod som hører til din blokk/tun, tar du med brikken ned til Furuset vaktmestersentralen i Gransdalen 29 for å få tilgang. Sentralen er åpen fra 07-15 på hverdager. Normalt vil du ha tilgang til sykkelboder som er vist i kartoversikten over.

ADVARSEL:

Alle som ønsker å bruke sykkelparkering må **merke** syklene sine med **leilighetsnummer**.

Teip en lapp med leilighetsnummer som er lett synlig og sitter godt på sykkelen, se eksempel på bildet under. Sykkelparkeringene er gratis å bruke og ikke faste, man bruker til enhver tid en ledig parkering. Umerkede sykler er ikke tillatt og kan blir fjernet/kastet uten forvarsel.

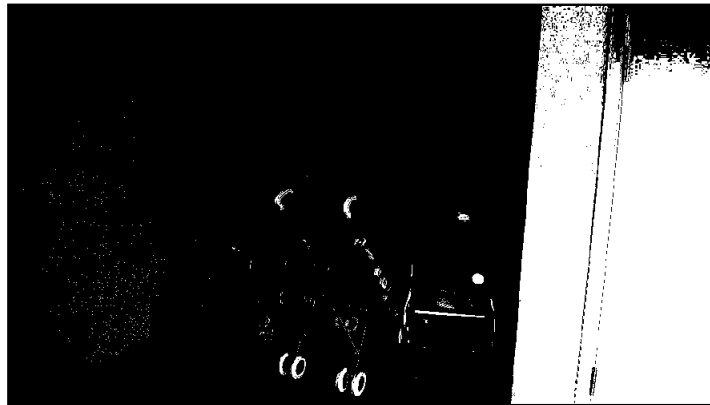


Eksempel på merking av sykkel med leilighetsnummer

Det er ikke lov å plassere syklene hvor som helst på fellesområdene. Feilplasserte sykler blir fjernet/kastet av vaktmesteren uten forvarsel, eventuell utlevering/fjerning kan medfører timekostnader for vaktmestertjenester.

14.5- Plassering av barnevogner

Det er kun tillatt å plassere barnevogner på angitte plasser der det er henvist med skiltet. Barnevogner skal være merket med leilighetsnummer.



Det er ikke lov å plassere barnevogner hvor som helst på fellesområdene. Feilplasserte barnevogner blir fjernet/kastet av vaktmesteren uten forvarsel, eventuell utlevering/fjerning kan medfører timekostnader for vaktmestertjenester. Vi må ha slike regler for å holde orden og ryddighet, samt på grunn av brannsikkerhet (rømningsveier og brannfare).



14.6- Parkeringsplasser til leie (også for EI-bil)

Borettslaget har parkeringsplasser til leie, der vi har både vanlige plasser uten ladestasjoner og plasser med ladestasjon for EL-biler. De fleste plassene befinner seg på utendørs parkeringsareal. Det er noen få EL-bil plasser inne. Uteplasser for EL-biler var ferdig i løpet av sommeren 2017. Dessverre så har tilgangen til plassene vært begrenset grunnet kapasitetsmangel, da de fleste er utleid. Vi er i gang med å installere infrastruktur for EL- billadere i garasjen, noe som også vil frigjøre plasser ute.

Det blir et nytt system for eksisterende plasser, med en annen pris ordning, hvor eksisterende avtaler oppdateres. Det kommer mer informasjon om dette.

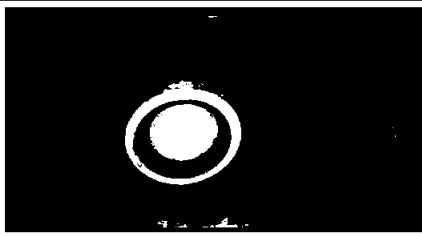
Å trekke strøm fra udefinerte ladepunkter på fellesområder er forbudt, slike installasjoner vil bli fjernet uten forvarsel for eierens regning. Det er heller ikke lov å stå på reserverte plasser uten oblat fra styret.

14.7- Boder til leie:

Borettslaget har også ekstra boder til leie, ta kontakt med styret for mer informasjon.

14.8- Inneklimaveileder- veien til sunnere boliger med mindre fukt, kodens og mugg

Dersom du har problemer med fukt, kondens eller dugg i boligen, kan dette skyldes bruken av boligen. For å holde godt inneklima er det viktig å luften og ventilere boligen, om vi ikke gjør det kan dette være usunt for vår helse og skadelig for boligen/bygningen. Dette er en veiledning som viser hvordan du med riktig bruk, kan få bedre luft og sunnere inneklima i din bolig. Se også egen brosjyre om inneklima på vår hjemmeside som er utarbeidet av OBOS: <http://nordregran.herborvi.no/0457>

Tiltak for bedre inneklima med bedre lufting	Bilde- illustrasjon
<p>Bruk/ åpne spalter over vinduer eller åpne opp vinduer ved behov for lufting. Særlig etter matlaging, dusjing, eller ved samling av flere mennesker kan det bli høyt fuktinnhold i luften, da er det viktig å luften.</p> <p>Ikke plasser gjenstander som skap eller seng rett mot en yttervegg/kald vegg, dette kan medføre kondens.</p>	
<p>Åpne luftenventiler på veggen dersom din leilighet er utstyrt med dette. Boligene er tileggsisolert med nye vinduer, bygningene har mindre varmetap og mindre luflekasje enn før. Dette betyr at boligene blir tettere og at det er større behov for lufting. De nye vinduene er utstyrt med flere ventiler enn de gamle, og de større leilighetene har i tillegg fått en ekstra ventil på veggen som kan åpnes. Merker du undertrykk eller tung luft i leiligheten, må ventilen åpnes ved å dreie.</p>	
<p>Bruk varmeovner under vinduer, og skru på varme etter behov på kalde dager. Dersom du merker at det er mye dugg/kondens på vinduene er det nødvendig å sette på varmeovnene. På kalde dager kan det bli dugg/kodens på vinduene når forskjellen på innetemperatur og utetemperatur er stor. Bruk varmeovner i kombinasjon med luftig. Det er viktig å <u>ikke fjerne varmeovner under vinduer</u>, slik at man kan bryte kulden fra vindusglasset.</p>	
<p>Åpne avtrekket på kjøkken og bad. Fjern eventuelt støv, og sjekk med papir om det er trekk/sug i ventilen. Avtrekket skal gå hele døgnet, men på morgningen og på ettermiddagen skal hastigheten økes i forhold til ellers på døgnet. Ta kontakt med vaktmestersentralen dersom avtrekket i din bolig ikke fungerer. Det er ikke lov å koble noe på avtrekket, verken på kjøkkenet eller på bad.</p>	
<p>Dører bør ha luftspalter over eller under dørbladet. Slik at luften kan sirkulere og fuktigheten kan ventileres ut. Særlig er det viktig å bevare/installere dører med luftespalte på våtrom som bad/wc og kjøkken.</p>	



14.9- Registrering av avvik eller skader på fellesanlegg, bygg eller bolig

Dersom du oppdager et avvik, kan skjemaet under fylles ut og sendes til styret pr. epost.
nordregran@styrommet.no

Om det er noe som haser kan man ta kontakt på styrets vakttelefon (980 58 779), typiske hastesaker kan være vann-lekkasjer.

Bruk gjerne skjemaet under for å melde inn avvik og skader.

**Dersom du har problemer med fukt, kondens og inneklime i boligen kan dette skyldes feil bruk av boligen. For å holde godt inneklime er det viktig å lufte og ventilere boligen, om vi ikke gjør det, kan dette være usunt for vår helse og skadelig for boligen og bygningen. Se veiledning om lufting i forrige kapittel (inneklime veileder).*

Avvik skjema

Navn:	Leilighets nr./sted	Oppgang	Tlf.	E-post
Bygningsdel	Avviks beskrivelse (hva, hvor, hvorfor, antall mv.)			Evt. foto-vedlegg

Bruk eget ark dersom plassen er for liten.

15. Rettssaker og oppsigelsessaker:

Styret har ikke hatt noen rettssaker mot leverandører. Dette skyldes grundig forarbeid og god kommunikasjon. Styret har sagt opp bevegelsesalarm med Verisure i bodene da dette ikke virket til tiltenkt formål med mye signalfeil og unødvendig kostnader.

Styret har praksis med å sende advarsel og evt. varsle om salgspålegg og påfølgende utkastelse dersom vesentlig mislighold utføres. Ved behov engasjeres OBOS med evt. bistand fra deres advokatavdeling. Annet bistand kan være aktuelt ved mislighold av husleie eller brudd på vedlikeholdsplikt.

16. Samarbeid med ansatte/ beboere:

Styret har et godt samarbeid og en god kommunikasjon med Furuset vaktmestersentral mht. daglig drift. Dette gjøres i form av oppfølgingsmøter, telefonsamtaler samt kommunikasjon via e-post.

Styret har et godt samarbeid med enkelte beboere som er behjelpelig med innspill for å bedre sikkerheten og bekjempe forsøpling, herunder oppgangskontakter.

17. Helse miljø og sikkerhet (HMS):

Styret prioriterer arbeid som er relatert til HMS. Det foretas jevnlig inspeksjoner i oppganger og fellesområder, der avvik registreres, bemerkes med skriv i form advarsler. Registrerte avvik følges opp, strakstiltak kategoriseres ut i fra en risiko og konsekvens vurdering.

17.1- Service og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere:

Alle beboere er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin egen bolig. Der det er noe uklart står styret til disposisjon for veiledning og tilrettelegging med nødvendige tiltak. Det er lav terskel for å spørre om ting som angår helse, miljø og sikkerhet. Alle må vise aktsomhet i forhold til å ivareta sikkerheten.

Styret i Nordre Gran Borettslag har utført en stikkprøvemessig kartlegging av tilstanden på tidligere utleverte brannslukningsapparater og røykvarslere. Basert på disse kartleggingsresultatene har styret inngått en avtale med Norsk Brannvern for å forbedre brannsikkerheten.

Med samarbeid og bistand fra Norsk Brannvern har styret foretatt utskiftning av brannslukningsapparater og røykvarslere (fra ioniske til optiske detektorer). Videre har borettslaget også inngått serviceavtale om brannforebyggende tiltak med Norsk Brannvern. Dette for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå som har en tendens til å avta ved manglende oppfølging. Et tilstandsløft vurderes jevnlig i lys av årlig inspeksjonsrapport.

Det er enkelte beboere som ikke har vært til stede/ eller nektet adgang når Norsk Brannvern har stilt seg til disposisjon (ved flere tidspunkter og anledninger) for å utføre oppdraget. De dette angår bes å ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av avtalt bistand fra Norsk Brannvern. Det forutsettes at enhver beboer holder oppsyn med sitt brannvernutstyr. Ved registrering av avvik og/ eller behov for veiledning og bistand eller anskaffelse av brannvernutstyr kan styret kontaktes.

Det har vært ett tilfellet av brann som følge av grilling på balkongen i blokk 10 B i 2016. Det ble vedtatt forbud om grilling og matlaging på balkong ved en tidligere generalforsmaling. Hendelsen skjedde samme kveld som forbudet ble vedtatt. Heldigvis ble brannen raskt oppdaget og slukket uten større skader. Ref. punkt 4 i husordensregler.



17.2- Rehabiliteringstiltak og HMS:

Det gjøres oppmerksom på at gjenstander, installasjoner, materialer kan ligge omkring, der arealer kan være okkupert/forfalt etter og under pågående arbeider. Beboere bes vises ekstra oppmerksomhet og følge informasjon fra entreprenører for at sikkerheten skal være i behold. Foreldre må informere og passe på sine barn. Det er strengt forbudt å kaste avfall, møbler eller annet i entreprenørenes containere, evt. mislighold vil bli fulgt opp med viderefakturering av opprydningskostnader. Denne fasen går nå mot slutten.

18. Skiftning og etablering av avtaler/ vilkår for å rasjonalisere kvalitet og pris på tjenester:

Det er etablert avtale med Tore Orevei AS for gjennomføring av service på varmtvannsberederne, det er samme firma som har installert disse. Det gjøres stadig arbeid for å optimalisere avtaler som foreligger med respektive aktører, for å sikre gode priser og leveranser.

19. Styremøter/ arbeidsmøter – kostnader ved styret:

Styremøter og arbeidsmøter avholds jevnlig, avhengig av saksmengde. Kostnader er vanlig kontordrift som telefoni, internett og kontorrekvisita. Ved arbeidsmøter/ styremøter blir det kjøpt enkel mat og mineralvann.

20. Styrets rutiner for å behandle restanser:

- Med bistand fra OBOS, utarbeides det en likviditets plan for den respektive perioden. Planen brukes til orientering for å betjene kostnader på kortere og lengere sikt.
- Borettslaget har lån som betales iht. nedbetalingsplan.
- Løpende drifts, vedlikehold og andre kostnader betales fortløpende.
- Styret har gode rutiner for sjekking av fakturaer før betaling, dobbel sjekkes av hhv. styreleder og nestleder/styremedlem før dette sendes til utbetaling.



21. Underutvalg og komiteer:

Valgkomiteén innstiller personer der tillitsvalgte står for valg.

Det å sitte i styret innebærer et stort ansvar og er således en meget utfordrende oppgave. Styret består av fem personer hhv. styreleder, nestleder og tre styremedlemmer. Det sittende styret karakteriserer sitt samarbeid som svært vellykket. Styret har nødvendig/ høy kompetanse innenfor økonomi, logistikk, ledelse og byggeteknikk. Dette gjør kommunikasjonen og arbeidet effektivt. Vi har varamedlemmer som er benyttet i den grad det har vært behov for det. Hyppig styrebytte er svært uheldig for gjennomføring av langsiktige planer og rasjonell drift. Hver gang styremedlemmer skiftes eller tilføyes, må det sittende styret bruke mye tid og ressurser for nødvendig opplæring og erfaringsoverføring før disse kan nyttiggjøres. Det å kunne være en god ressurs for borettslaget gjennom styrearbeid krever god kompetanse og nyttig erfaring over flere styreperioder samt kjennskap til det aktuelle borettslaget. Se kapittel 02, der kompetanse ved det sittende styret fremgår.

Det bemerkes at de pågående prosjektene, særlig rehabiliteringsprosjekter kan være svært sårbar for et evt. styrebytte. Dersom det likevel skulle være ønskelig med utskiftning av styremedlemmer/leder bør dette være godt begrunnet og gjennomtenkt, slik at man ikke påfører borettslaget store uheldige konsekvenser. Med hensyn til rehabiliteringsprosjekter er det viktig å følge opp reklamasjoner og optimalisere driften også i ettertid, noe som forutsetter et stabilt styret som har vært igjennom utførelsen og kjenner bygningsmassen og anleggene godt.

Et stabilt og kompetent styret i et borettslag er en viktig forutsetning for å oppnå gode økonomiske resultater, noe som vil gjenspeiles i forestående husleie. Dagens husleie gjenspeiler og er et resultat av tidligere valg og forvaltning.



Styret

Styret har kontor i Granstangen 20 A med åpent styrerom annen hver tirsdag mellom kl. 18.00 og kl. 19.30. Styret kan treffes på telefon 98 05 87 79 og e-post: nordregran@styrerommet.no

Vibbo

Du 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med 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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Furuset Vaktmestersentral. Sentralen har kontoradresse i Gransdalen 29, og kan kontaktes på telefon 22 16 48 23. Åpningstiden er hverdager mellom kl. 06:45 og kl. 14:45. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne og måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Det er adgangskontroll med nøkkelbrikker og det er montert flere kameraer i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker kan kjøpes ved henvendelse til Furuset vaktmestersentralen innenfor angitte åpningstider.

Skilt til postkasse bestilles ved henvendelse til firmaet som er merket på innsiden av postkassedøren. Det er kun disse som er godkjent for bruk i borettslaget og hver andelseier er selv pliktig til å ha dette i orden.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Granstangen 16 A, B og C, 18 A, 20 A og 22 C og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kort fås kjøpt eller ladet opp kortet på åpent styrerom, kun betaling med bankterminal.

Renhold

Borettslaget har avtale med Den norske renholdsbyrå AS om renhold (trappeoppgangene, heisene og vinduene).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78765757. 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.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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. 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.5 og 20.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom 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.

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 fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Gran Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-tv

Teila er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2023	Infrastruktur for EL-bil ladere i garasjer.	Ladebokser kan bestilles fra borettslagets entreprenør, for de som har garasje plass.
2020-2022 2015 - 2016	Hovedtavler og sikringskap Utomhusrehabilitering, fase III	Alle hovedtaller og sikringskap er byttet Uteområdene skal oppgraderes og tilbakestilles etter fasaderehabiliteringen med nye grillplasser, lekeplass osv.
2013 2011 - 2011	Fasaderehabilitering Nye avfallsbrønner, tak	Oppstart fasaderehabilitering Nye søppelbrønner, fjerning av kulestein på flate takutspring.
2008 - 2008	Tak og nye inngangsdører	Utskifting av inngangsdører er slutført. Reparasjon av tak i 16 A og mellombygget mellom 20 A og 22 B
2007 - 2007 2006 - 2006 2005 - 2005	Nye heiser Tak 10 A Tak i 16 B og 10 B	Byttet 8 stk heiser Reparasjon av tak i 10 A Reparasjon av tak i 16 B og 10 B



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.05.23

Selskapsnummer: 457 **Selskapsnavn:** Nordre Gran Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.