



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951679305

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 725 497	20 216 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 725 497</b>	<b>20 216 845</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		639 119	636 709
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		319 186	440 451
Annen driftskostnad		14 031 323	12 374 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 989 628</b>	<b>13 451 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 735 869</b>	<b>6 765 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		599 317	475 403
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>599 317</b>	<b>475 403</b>
Annen finanskostnad		4 500 628	3 831 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 500 628</b>	<b>3 831 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 901 311</b>	<b>-3 356 547</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 558	3 408 517
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 852 412	59 914 564
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		926 642	1 245 827
Sum varige driftsmidler		60 779 053	61 160 391
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		670 113	685 100
Sum finansielle anleggsmidler		687 313	702 300
Sum anleggsmidler		61 466 366	61 862 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		92 056	95 000
Andre fordringer		254 858	391 816
Sum fordringer		346 914	486 816
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 743 098	13 410 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 743 098	13 410 461
Sum omløpsmidler		12 090 012	13 897 277
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 556 378</b>	<b>75 759 967</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		26 200	26 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 200</b>	<b>26 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		21 880 637	22 715 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 880 637</b>	<b>-22 715 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-21 854 437</b>	<b>-22 688 995</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 111 596	82 161 875
Øvrig langsiktig gjeld		14 646 620	14 590 789
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>94 758 216</b>	<b>96 752 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>94 758 216</b>	<b>96 752 664</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 296	550 080
Leverandørgjeld		531 220	1 141 734
Skyldige offentlige avgifter		2 615	2 438
Annen kortsiktig gjeld		94 468	2 047
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>652 599</b>	<b>1 696 299</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 410 815</b>	<b>98 448 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 556 378</b>	<b>75 759 967</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 370089

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 951 679 305  
NORDRE GRAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 725 497	20 216 845
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 725 497</b>	<b>20 216 845</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		639 119	636 709
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		319 186	440 451
Annen driftskostnad		14 031 323	12 374 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 989 628</b>	<b>13 451 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 735 869</b>	<b>6 765 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		599 317	475 403
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>599 317</b>	<b>475 403</b>
Annen finanskostnad		4 500 628	3 831 950
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 500 628</b>	<b>3 831 950</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 901 311</b>	<b>-3 356 547</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		834 558	3 408 517
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>



Organisasjonsnr: 951 679 305  
NORDRE GRAN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 852 412	59 914 564
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		926 642	1 245 827
Sum varige driftsmidler		60 779 053	61 160 391
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		670 113	685 100
Sum finansielle anleggsmidler		687 313	702 300
Sum anleggsmidler		61 466 366	61 862 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		92 056	95 000
Andre fordringer		254 858	391 816
Sum fordringer		346 914	486 816
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 743 098	13 410 461
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 743 098	13 410 461
Sum omløpsmidler		12 090 012	13 897 277
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 556 378</b>	<b>75 759 967</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	26 200	26 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>26 200</b>	<b>26 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	21 880 637	22 715 195
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-21 880 637</b>	<b>-22 715 195</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-21 854 437</b>	<b>-22 688 995</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 111 596	82 161 875
Øvrig langsiktig gjeld	14 646 620	14 590 789
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>94 758 216</b>	<b>96 752 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>94 758 216</b>	<b>96 752 664</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 296	550 080
Leverandørgjeld	531 220	1 141 734
Skyldige offentlige avgifter	2 615	2 438
Annen kortsiktig gjeld	94 468	2 047
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>652 599</b>	<b>1 696 299</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>95 410 815</b>	<b>98 448 963</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 556 378</b>	<b>75 759 967</b>



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 2025

## Innkalling

S.nr. 457

NORDRE GRAN BORETTSLAG



## 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:

3. april 2025 kl. 18:00, Furuset Forum, Adr. 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 honorarer
7. Fastsettelse av honorar til byggestyret
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital 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 fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



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. 0457 Nordre Gran Borettslag.pdf
2. 0457 Årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets utfyllende beretning for året 2024\_07.03.25.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til byggestyret

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Dette honoraret er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med søknader om tilskudd til ferdigstillelse av pergola og planting av trær. Videre utbedring av tak og bereder rom, utredning av rør- og våtrom samt formalisering av vei-avtale og utbygging av egen vei for alternativ kjøre-atkomst til borettslaget. Noe som går utover den tid man kan regne med at et styremedlem skal være tilgjengelig for borettslaget.

### 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 Essekkouri

**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 valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 2 ?
- 3 ?
- Geir Johan Juliussen



## Styrets årsrapport

I kalenderåret 2024 er det behandlet 61 saker over 10 møter (styremøter, regnskapsmøte og konstituerende møte). I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført 03.04.2024. Styret består av 5- medlemmer hvorav en leder, nestleder og resten styremedlemmer. I tillegg er det 2-vara. Styregruppen har lang erfaring med styrearbeid og har høy teknisk og administrativ kompetanse, hvor det er lagt gode planer for forvaltning, drift og vedlikehold for kort og lenger sikt.

Borrettslaget har god økonomi og betydelig med oppsparte midler som et resultat av systematisk styrearbeid over flere år. Bygningsmassen, uteområder og teknisk-infrastruktur er i god tilstand som følge av gjennomførte rehabiliteringer de siste årene. Bygningsmassen er fra slutten av 70- tallet og krever tiltak, de oppsparte midlene er tiltenkte brukt verdibærende vedlikehold.

Felleskostnadene ble økt 7% fra februar 2025 grunnet generell prisstigning og særlig pga. vesentlig økning i kommunale utgifter som renovasjon og vann- og avløps samt forsikringer som er de største utgiftspostene. Den primære husleien har ikke økt siden 2015, det som har medført økning i husleien siden 2015 skyldes renteendringer som berører den delen av husleien din som betjener fellesgjelden på din andel. Selv om borettslaget har god økonomi og betydelig med oppsparte midler er det viktig å ha en riktig og kostands-dekkende husleie med bærekraftig økonomi.

Styret jobber hver dag for å skape et godt, sikkert og trivelig bomiljø. Samarbeider med Bydel Alna, politiet og nærmiljøet generelt. Gjennomfører tiltak og aktiviteter sammen, som inkluderer både voksne, barn og unge i nærområdet, noe som også skal bekjempe hærverk og øke trivsel.

Situasjonen i Furuset vaktmestersentralen er at det er besluttet en virksomhetsovertagelse hvor et profesjonelt vaktmesterfirma i det private markedet vil ta over driften med tilhørende ansatte og maskinpark. Dette kan skje når den utnevnte styringsgruppen har innstilt et egnet firma blant de forespurte tilbydere fra privatmarkedet som leverer driftstjenester. Bakgrunnen for denne beslutningen er at ett borettslag nylig (01.01.25) og flere tidligere har meldt seg ut av sentralen da driftstjenester på det private markedet tilbys til mye lavere pris, med den fleksibilitet å kunne bytte leverandør om tilbudet/prisen ikke er som forventet. Dette gjør det økonomisk ugunstig å drive sentralen videre for de gjenværende borettslag/ sameiere når enkelte borettslag melder seg ut. De gjenværende sameiere/borettslag har derfor vedtatt en virksomhetsovertagelse på et ekstraordinært årsmøte i sentralen den 23.01.25. Det er koblet inn jurister for å ivareta denne prosessen på en lovmessig riktig måte slik at situasjonen til de ansatte og regnskapet blir korrekt avsluttet. Når et nytt firma overtar driften vil det komme mer informasjon om dette, det vil kreves tålmodighet i innfasingen til rutinene har satt seg. Dette er en krevende oppgave for styrene i samtlige borettslag å ivareta, men samtidig nødvendig for å holde et forsvarlig kostnadsnivå på driftstjenester. Dette henger også sammen med Gransdalen 29 AS som er et bygg som huser sentralen i dag. Bygget eies av flere borettslag tilknyttet sentralen. Her kan det også bli aktuelt med salg av bygget i neste fase, ettersom regnskapet viser lav lønnsomhet hvor tilstanden knyttet til bruksslitasje, elde og behov for modernisering av et gammelt bygg også krever tunge investeringer. Men dette vil vi kunne si mer om i neste fase når vi har kommet så langt i prosessen, etter at virksomhetsovertagelsen av sentralen først er gjennomført.



## Byggekomiteens arbeid i 2024-2025:

- Pergolaene er fullført, beisning og blomstekasser med vaiere for klatreplanter er installert.
- Planting av 21 trær, herav 10 kirsebær og resterende 11 rognebær-trær til en svært lav subsidiert pris. Dette er et samarbeid mellom Oslo-trær, Ulven-hagen, Den Norske Kirke og bydel Alna og Bjerke. Som også har gitt ungdommer i Oslo høst-jobb.  
*Disse to uteområdeprosjektene er i stor grad tilskudds-finansiert av midler fra Groruddalsatsningen og Miljø-midler fra Obos samt Ulvehagen som byggekomiteen har søkt og fått innvilget, noe som har muliggjort gjennomføring av trivselsfremmende tiltak.*
- Formalisering av veiavtale med OBOS Nye Hjem. Rett til kjørbare adkomst – etablering av veilag. Rettigheter plikter samt drift, vedlikehold og kostnadsfordeling.
- Bygging/ utvidelse av gangvei for alternativ kjøreatkomst inn til borettslaget fra garasjesiden (mellom Granstangen 16c og 10a). Dette i tråd med betingelser i veiavtalen og pga. bygging på senterensiden og Trygve Lies plass, ref. ekstraordinær årsmøtet 2024.
- Utbedring av taklekkasjer og årlig kontroll av tak. Klimaendring/ekstremvær og værpåkjennning har de siste årene krevd ekstra utbedring og oppfølging (klimatilpasning).
- Utbedring av avvik til varmtvannsberedere særlig i blokk 18 og 14, 16 er under oppfølging. Enkelte komponenter har forårsaket lite varmtvannsproduksjon. Komponenter er fornyet og hovedsakelig er havari av varmepumpen årsaken til feil.
- Oppfølging/dialog mot byggeprosjektet på naboeiendommer, herunder Karihaugveien 22 samt øvrige prosjekter.
- Utredning av rør -og våtrom: I 2015 estimert vi en forventet levetid til 2025 for rørene i borettslaget. Faktisk levetid kan være forskjellig fra forventet levetid. Styret er av den oppfatning at lekkasje-statistikken ikke har vist en merkbar økning igjennom årene. Men det gjøres nærmere utredninger og analyser for å få frem mulige alternativer og kostnader knyttet til alternativene. Vi håper å kunne legge frem info om dette innen 2025, når dette arbeidet er utført. Vi må finne svar på flere spørsmål igjennom undersøkelser: *Kan vi vente i noen år til, må vi ta alt nå, hva vil det koste?*  
  
*Mer utfyllende beretning fra styret medfølger som eget vedlegg. Det vises ellers til publisert informasjon fra styret på Vibbo til enhver tid (elektronisk informasjonsside for borettslaget).*



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
047 Nordre Gran Borettslag.pdf



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 avviklet.

### 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>.

Oslo, 6. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>12 200 978</b>	<b>12 323 310</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		834 558	3 408 517
Tilbakeføring av avskrivning	15	319 186	440 451
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	1
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-1 457 151
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-1 879 300	-2 065 746
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-170 979	-458 822
Innsk. øremerk. bankkto		-2 226	-1 939
Reduksjon langsiktig fordring		73 044	73 044
Økning egenkapital i fellesanlegg		62 152	-60 688
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-763 565</b>	<b>-122 332</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>11 437 413</b>	<b>12 200 978</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		12 090 012	13 897 277
Kortsiktig gjeld		-652 599	-1 696 299
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>11 437 413</b>	<b>12 200 978</b>





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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		6 379 675	5 897 696	6 023 748	6 361 658
Innkrevde felleskostnader	2	12 743 752	12 930 272	13 050 252	13 721 342
Andre inntekter	3	431 091	930 055	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>19 554 518</b>	<b>19 758 023</b>	<b>19 074 000</b>	<b>20 083 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-99 119	-96 709	-113 000	-113 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-319 186	-440 451	-450 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-36 450	-12 000	-12 000
Andre honorarer	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Forretningsførerhonorar		-251 630	-238 965	-253 000	-266 000
Konsulenthonorar	7	-144 289	-460 963	-265 000	-265 000
Kontingenter		-52 400	-52 400	-52 400	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-4 562 965	-2 605 848	-2 978 000	-2 240 000
Forsikringer		-1 337 317	-1 209 410	-1 330 000	-1 550 000
Kommunale avgifter	9	-2 964 902	-2 532 430	-2 948 000	-3 342 320
Kostnader sameie	27	-1 431 299	-1 285 517	-1 545 000	-1 545 000
Energi/fyring	10	-1 774 182	-2 038 307	-2 400 000	-1 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-801 142	-1 281 945	-1 346 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-695 823	-632 385	-700 000	-716 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 989 628</b>	<b>-13 451 782</b>	<b>-14 932 400</b>	<b>-14 091 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 564 890</b>	<b>6 306 241</b>	<b>4 141 600</b>	<b>5 991 680</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		170 979	458 822	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 735 869</b>	<b>6 765 063</b>	<b>4 141 600</b>	<b>5 991 680</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	599 317	475 403	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-4 500 628	-3 831 950	-4 406 000	-4 403 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 901 311</b>	<b>-3 356 547</b>	<b>-4 401 000</b>	<b>-4 398 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>834 558</b>	<b>3 408 517</b>	<b>-259 400</b>	<b>1 593 680</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		834 558	0		
Til annen egenkapital		0	3 408 517		





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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	57 918 000	57 918 000
Tomt		1 178 326	1 178 326
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	756 086	818 238
Andre varige driftsmidler	15	926 642	1 245 827
Aksjer og andeler	16	17 200	17 200
Miljøbankkonto, øremerket		116 176	58 119
Langsiktige fordringer	17	553 937	626 981
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 466 366</b>	<b>61 862 690</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		92 056	95 000
Forskuddsbetalte kostnader		192 735	336 377
Andre kortsiktige fordringer	18	62 123	55 439
Driftskonto OBOS-banken		632 709	1 753 407
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 303	1 089
Sparekonto OBOS-banken		10 353 962	10 979 484
Sparekonto OBOS-banken II		755 124	676 482
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 090 012</b>	<b>13 897 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 556 378</b>	<b>75 759 967</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 262 * 100		26 200	26 200
Annen egenkapital (udekket tap)	19,20	-21 880 637	-22 715 195
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-21 854 437</b>	<b>-22 688 995</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	80 111 596	82 161 875
Borettsinnskudd	22	14 502 800	14 502 800
Annen langsiktig gjeld	23	32 800	32 800
Avsetning bomiljøtiltak	23	111 020	55 189
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>94 758 216</b>	<b>96 752 664</b>





## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		531 220	1 141 734
Skyldige offentlige avgifter	24	2 615	2 438
Påløpte renter		24 296	390 405
Påløpte avdrag		0	159 675
Annen kortsiktig gjeld	25	94 468	2 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>652 599</b>	<b>1 696 299</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**73 556 378 75 759 967**

Pantstillelse	26	112 520 800	112 520 800
Garantiansvar	27	963 768	1 021 856

Oslo, 05.03.2025

Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir

Siham Essekkouri

Gjermund Hobøl

Nina Charlotte Steen

Rashid Mahmood

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 434 172
Uteparkering gate 18	289 500
Ekstra kjellerbod	64 800
Strøm motorvarmere	57 600
El-bil ute fast	39 600
El.-bil garasje 16	19 200
Kapitalkostnader på IN-lån	6 362 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 575
Overført til kapitalkostnader	-6 379 675
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 904 872</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Uteparkering gate 18	-131 820
Strøm motorvarmere	-14 400
Ekstra kjellerbod	-11 700
El-bil ute fast	-3 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 743 752</b>



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

Lading av kjøretøy mm	328 892
Nøkler	250
P-Service AS	48 920
Paypal	53 029
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>431 091</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 885
Påløpte feriepenger	-2 254
Arbeidsgiveravgift	-78 980
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-99 119</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 15 344, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er utbetalt byggestyrehonorar på kr 140 000,- som er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med elektroprosjektet, uteområdet, fjernvarme og øvrige byggetiltak

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

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

OBOS Prosjekt AS	-121 296
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 993
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-144 289</b>



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

Drift/vedlikehold bygninger	-464 078
Drift/vedlikehold VVS	-972 934
Drift/vedlikehold elektro	-887 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 095 573
Drift/vedlikehold heisanlegg	-407 311
Drift/vedlikehold brannsikring	-166 463
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 197
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 195
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-347 491
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-97 104
Egenandel forsikring	-58 000
Kostnader dugnader	-8 564
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 562 965</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 044 749
Renovasjonsavgift	-920 153
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 964 902</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-881 323
Strøm oljefyr el.bereder	-901 683
Andre fyringskostnader	8 824
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 774 182</b>



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-74 566
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 068
Diverse leiekostnader/leasing	-8 095
Verktøy og redskaper	-8 113
Telefon-/kontormaskiner	-3 764
Driftsmateriell	-26 849
Lyspærer og sikringer	-1 616
Vakthold	-4 620
Renhold ved firmaer	-414 465
Andre fremmede tjenester	-49 185
Kontor- og datarekvista	-9 959
Trykksaker	-27 056
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 063
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 344
Andre kontorkostnader	-8 166
Telefon, annet	-7 412
Porto	-1 325
Gaver	-5 553
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-729
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-695 823</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	402 317
Kundeutbytte fra Gjensidige	130 956
Andre renteinntekter	58 879
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>599 317</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 500 375
Renter på leverandørgjeld	-253
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 500 628</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	57 918 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 918 000</b>

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		
Tilgang 2023	71 138		
Avskrevet tidligere	-31 727		
Avskrevet i år	-14 228		
			42 683
Pergolaer			
Tilgang 2023	911 763		
Avskrevet tidligere	-182 353		
Avskrevet i år	-182 353		
			547 058
Kameraanlegg			
Tilgang 2022	104 940		
Avskrevet tidligere	-41 976		
Avskrevet i år	-20 988		
			41 976
Ladestasjon for elbil			
Tilgang 2023	105 000		
Avskrevet tidligere	-21 000		
Avskrevet i år	-21 000		
			63 000
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	794 676		
Avskrevet tidligere	-794 675		
			1
Videospillere			
Tilgang 2021	15 818		
Avskrevet tidligere	-9 491		
Avskrevet i år	-3 164		
			3 164
Avfallsanlegg			
Kostpris	1 526 932		
Avskrevet tidligere	-1 526 931		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2022	18 019		
Avskrevet tidligere	-7 208		
Avskrevet i år	-3 604		
			7 208
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2023	369 250		
Avskrevet tidligere	-73 850		
Avskrevet i år	-73 850		
			221 550





Parkeringsplasser		
Kostpris	1 697 733	
Avskrevet tidligere	-1 697 732	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>926 642</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-319 186</b>

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

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	553 937
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>553 937</b>

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	27 891
Lading av kjøretøy mm (desember 2024)	34 232
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>62 123</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-22 812 216
Egenkapital fra IN tidligere	946 442
Egenkapital fra IN 2024	170 979
Reduksjon EK fra IN	-185 842
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-21 880 637</b>

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: 5,5, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2018

-97 210 552

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

14 102 235

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 879 300

Nedbetalt tidligere, IN

946 442

Nedbetalt i år, IN

170 979

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-80 111 596**

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

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978

-14 502 800

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-14 502 800**

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer

-32 800

Avsetning bomiljøtiltak

-55 189

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-87 989**

**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-1 303

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 312

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-2 615**

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-2 254

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap

-158

Lyse Tele AS, basestasjon 2025

-92 056

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-94 468**



**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 502 800
Pantelån	80 111 596
Beregnete IN-forpliktelser	931 579
<b>TOTALT</b>	<b>95 545 975</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 918 000
Tomt	1 178 326
<b>TOTALT</b>	<b>59 096 326</b>

**NOTE: 27****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,62 % 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 963 768. Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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



## UTFYLLENDE -STYRETS BERETNING 2024-2025: 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 best mulig. Byggekomitéen har lagt mye arbeid i gjennomføring av diverse prosjekter, det har vært flere møter og befaringer samt oppfølging underveis.

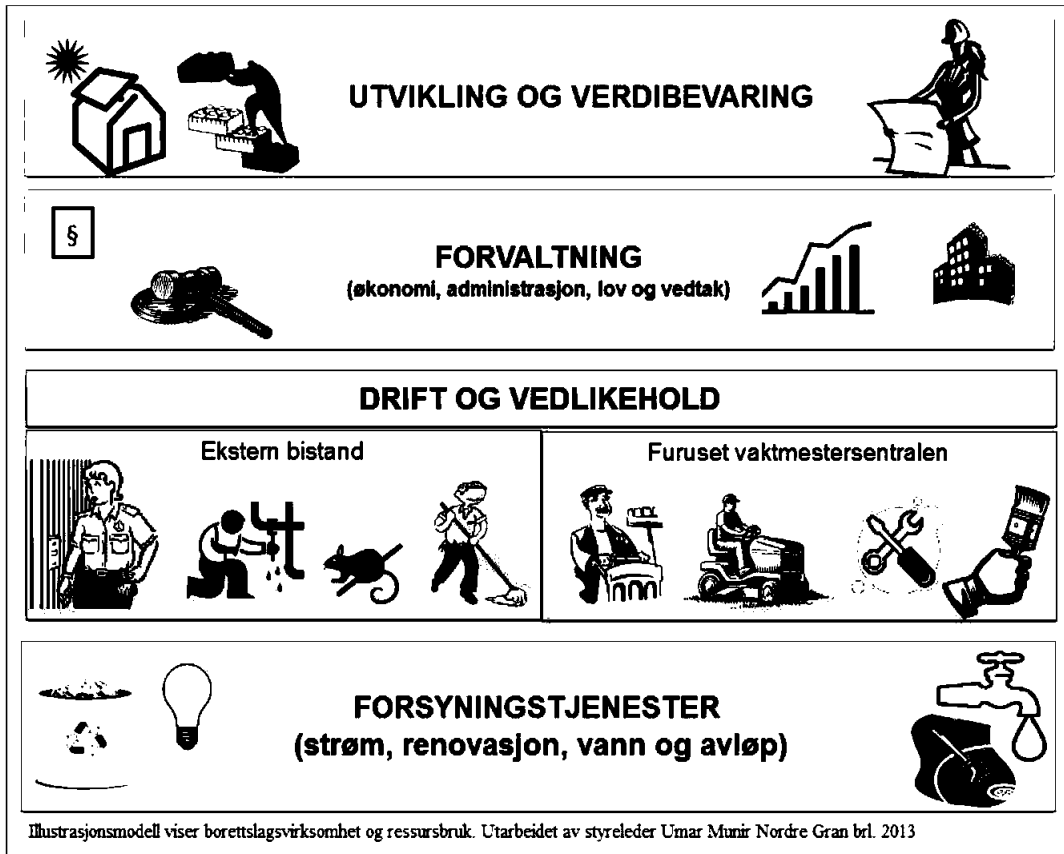
Nordre Gran borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 262 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar.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

I kalenderåret 2024 er det behandlet 61 saker over 10 møter (styremøter, regnskapsmøte og konstituerende møte). I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført 03.04.2024.

I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre arbeidsmøter, 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 nærområder.

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



## 02. Kompetanse ved sittende styret:

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styreleder
<b>Navn:</b>	Umar Sheikh Munir
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	18år: Styreleder 2009-2025 og Nestleder fra 2007-2009
<b>Utdanning:</b>	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.
<b>Yrkeserfaring:</b>	Totalt 19 år som bygningsingeniør og arkitekt. Derav 5 år i Multiconsult AS som rådgivende ingeniør.
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	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.



<b>Styreverv i NGB:</b>	Nestleder
<b>Navn:</b>	Rashid Mahmood
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	Ca. 16 år
<b>Utdanning:</b>	Innen IT
<b>Yrkeserfaring:</b>	Kundebehandler, saksbehandler, selger
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Yrkessjåfør /skiftansvarlig dagligvarer

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styremedlem
<b>Navn:</b>	Siham Esseouri
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	10 år
<b>Utdanning:</b>	Yrkesskole /Almen påbygg / Lederskole / tospråklig utdanning.
<b>Yrkeserfaring:</b>	Servicemedarbeider/ kundekonsulent/ helse og omsorg / IKT / Oversetter / kulturkonsulent.
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Politiker bydelsutvalget (folkevalgt) Alna, konsulent, rådgiver, Driftsstyret Bakås og Ellingsrud skole. Makeupartist.

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styremedlem
<b>Navn:</b>	Nina Charlotte Steen
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	3 år
<b>Utdanning:</b>	Grunnskolen og videregående skole (yrke skole, landbruksskole)
<b>Yrkeserfaring:</b>	Gårdsmedarbeider
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Kampen Gård

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styremedlem
<b>Navn:</b>	Gjermund Hobøl
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	8 år
<b>Utdanning:</b>	Folkehøgskole
<b>Yrkeserfaring:</b>	Fjordkrus, Folkemuseum
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Alna Ridesenter

<b>Styreverv i NGB:</b>	Første vara (tidligere nestleder)
<b>Navn:</b>	Solbjørg Larsen
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	19 år som styremedlem/vara i Nordre Gran brl.
<b>Utdanning:</b>	Handelsskole, økonomi og saksbehandler opplæring
<b>Yrkeserfaring:</b>	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.
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	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, en slik modell gir skattemessige fordeler på driftstjenester. Borettslaget har også eierandel i Gransdalen 29 som er det bygget vaktmestersentralen bruker, øvrig del av bygget leies ut for å sikre Gransdalen 29 inntekter.

#### Virksomhetsovertagelse av Furuset vaktmestersentral- under prosess:

Dagens situasjon er slik at samtlige sameiere (borettslag) som er tilknyttet sentralen har vedtatt at sentralen overdras til en privat og profesjonell aktør som leverer borettslagene driftstjenester, en såkalt virksomhetsoverdragelse. Da det ikke lenger er økonomisk gunstig å eie og drift egen sentral med tilhørende egne ansatte, maskinpark og lokaler. I overgangsfasen av driften må vi regne med noen utfordringer til rutineene har satt seg, og må derfor være tålmodige. Dette er en utfordrende oppgave for styret å innfase ny driftsmodell med et privat firma noe som krever samarbeidsvilje fra beboere. Å etablere avtale med et privat firma gir oss den fleksibilitet at vi kan bytte leverandør dersom tjeneste og/ eller pris ikke tilfredsstillende i tillegg til at det er billigere ift. å eie egen sentral.

#### Bakgrunn for virksomhetsovertagelse:

Bakgrunnen for dette er at flere borettslag har med tiden gått ut av sentralen hvor de gjenværende må bære kostnadene, som etter hvert blir veldig høye sammenliknet med hva disse tjenestene tilbys på det private markedet av eksterne vaktmesterfirmaer. Dersom de gjenværende sameiere (borettslag) i Furuset vaktmestersentralen ikke utfører en slik endring vil de høye kostnadene medfører en økning av husleien til beboerne for kunne dekke opp for de høye kostnadene. Vi er en del av denne prosessen hvor det skal foretas en virksomhetsovertagelse som er omfattende, jurister og folk med rett kompetanse vil ivareta denne prosessen slik at dette blir lovmessig korrekt. I en slik prosess er det flere forhold som hensyntas som for eksempel de ansattes rettigheter, maskinparken, regnskap, lokaler og mye mer. Dette henger også sammen med eierskapet til bygget i Gransdalen 29 som de tilknyttede borettslagene også må ta stilling i forhold til videre drift og/ eller salg. Da formålet var å eie bygget var opprinnelig for å huse sentralen, hvor leieinntekter fra øvrige lokaler i dette bygget skulle lette økonomien til selskapet Gransdalen 29 til fordel for driftskostnader. Bygget er av en tilstand og standard som kreve større investeringer for å opprettholde driften på sikt, noe som også gjenspeiler lave leieinntekter sammen med lokasjon. Gransdalen 29 har en økonomi som etter hvert viser seg å være lite lønnsomt.

### 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](mailto: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 ligger. 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 var det viktigere enn noensinne at styret kunne 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 for øvrig informasjon om vibbo og digitalkommunikasjon på internett (Obos.no og på borettslagets hjemmesider).

#### 05. Bomiljø- parkering og trafikkforhold- adgangskontroll:

- Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjeanlegg, særlig på nattestid og i skoleferier. Det er også registrert tilfeller av tyveri og hærverk. Garasjeanlegg og øvrige fellesarealer er kameraovervåket. Kameraovervåkingen er oppgradert og i tillegg supplert med flere kameraer for å dekke problemområder, spesielt ved 20 og 22 blokk hvor det har vært gjentakende 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 250,- 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.
- **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 kr 500,- pr. stk. I helgene er gjesteparkeringen utvidet hvor KOLLEKTIV ladeplasser (ikke faste ladeplasser) kan benyttes som gjesteparkering. Se skilter på plassen for lokasjon for KOLLEKTIV plasser og for øvrig tidspunkt og vilkår.
- **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. 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 styrerommet 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 noen ganger ikke fungert. 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. Det plasseres også ulovlig søppel (for eksempel oppussingsavfall) utenfor avfallsbrønnene som medfører store kostnader for opprydding. Det er plassert kameraer som peker mot avfallsbrønnene for å bekjempe slikt. Den type saker kan spores opp og resultere i faktura for opprydding til den som har forårsaket slikt.

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 sender 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 til 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 installert.

**Styret arrangerer dugnad og komprimorbil 2- ganger i året (høst og vår)** med sosial avslutning for voksne og barn, hvor man kan bidra til opprydding og kasting av møbler og rydding av søppel.

- 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 imellom naboer.

- **Det er satt 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:

- 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. Det avholdes dugnad som regel i forbindelse med komprimatorbil.
- Velferdsrommene kan leies/disponeres dersom noen ønsker å arrangere sosiale arrangementer, se egne priser på Vibbo.
- Styret bidrar med ressurser i forbindelse med aktiviteter i bydelen, eksempelvis oppslag i fellesområder om aktivitetsdager og festivaler i nærområdet.
- Styret har sammen med bydel Alna prøvd å tilby ungdommer aktiviteter på felles arealer/ arenaer for blant annet kunst og håndverk for å bekjempe hærverk og kriminalitet. Deriblant også samarbeid med å sysselsette ungdommer i høstferien i regi av Ulven hagen for planting av trær som er finansiert av tilskuddsmidler.
- Det organiseres garasjefeing 1- ganger i året, da må bilene flyttes ut.
- Ved behov bestilles det vannsugebil for å fjerne snø- smeltevann fra garasjene

#### 07. Generalforsamling:

Det blir avholdt ordinær generalforsamling, det er planlagt for et fysisk møte 03.april.2025, ref. innkalling om tid og sted.

#### 08. Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Felleskostnadene blir økt 7% fra februar 2025 grunnet generell prisstigning og særlig pga. av vesentlig økning i kommunale utgifter som renovasjon og vann- og avløps samt forsikringer som er de største utgiftspostene.

Vi kan ikke påvirke økning i kommunale utgifter:

- Renovasjon øker med 8%
- Vann- og avløp øker med 18%
- Forsikring øker med ca.16%

Den primære husleien har ikke økt siden 2015, det som har medført økning i husleien siden 2015 skyldes **renteendringer** som bestemmes av **Sentralbanken** og berører den delen av husleien din som betjener fellesgjelden på din andel. Om renten settes ned av **Sentralbanken** fremover vil den delen av husleien medføre en reduksjon.

Situasjonen er ikke unik for vårt borettslag. De fleste borettslag og sameier må øke husleien for å betale utgiftene sine da alle er berørt av økninger som særlig skyldes kommunale utgifter. Samme økning gjelder også utleie av andre tilleggs objekter som parkering og boder.

**Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:**

Husleien ble økt med 35 %, for å gjennomføre rehabilitering i mars 2014.

Styret har gjennom 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/budsjettert. Dette betyr i praksis at vi har fått mer for pengene enn først antatt.

Styret har i flere år søkt om tilskudd og støtte på flere millioner kroner som har løftet opp fellesområdene, noe som har kommet godt med for økonomien og gjennomføring av gode tiltak. Dette er noe man vil fortsette med så langt det lar seg gjøre.

De siste årene har borettslaget fått tilskudd til planting av frukttrær, pergola, grillplasser og annet uteområde-tiltak gjennom Obos sin støtteordning til miljøtiltak, og midler fra Groruddalsatsningen og tidligere fra Husbanken. Styret vil fortsette å søke i årene fremover for å styrke miljø- og uteområdetiltak gjennom 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.

*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 utskiftning til nye heiser. Borettslaget har hatt god økonomisk styring gjennom 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 skrivi 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
18. A Hansen for årlig inspeksjon av tak

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


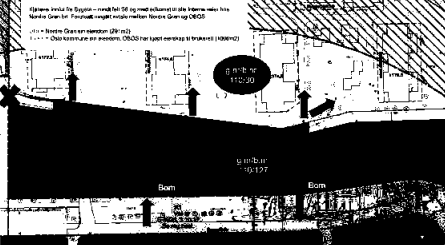




#### 11. Kurs, møter og korrespondanse:


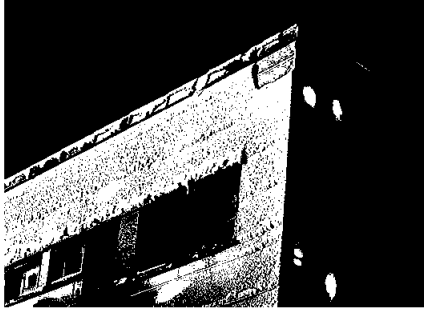
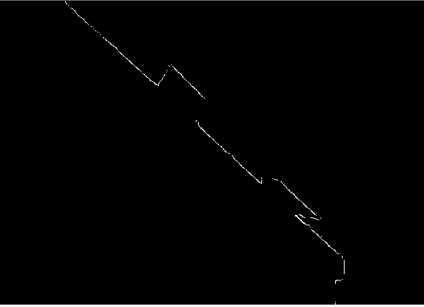


- Interne møter: styremøter, arbeidsmøter
- Møter og samtaler/ befaringer med leverandører/konsulenter
- Bydel, etater og kontakter i nærområdet
- Furuset vaktmestersentralen
- Byggemøter og befaringer
- Relevante kurs og seminar

Styremedlemmene/varamedlemmene kurses etter behov og interesse.

## 12. Rehabilitering nytt

Tiltak som byggekomiteen har utført det siste året er nevnt i dette kapitlet, se kap.14 for tidligere utførte tiltak.

Tiltak	Bilder og forklaring	
<p><b>Pergola fullført</b></p> <p>De er beiset, samt blomsterkasser og vaiere til klatreplanter er installert.</p>	<p>Det er bygd pergola på alle 3- tun, finansiert av tilskudd fra Obos- midler for miljøløft og midler fra Groruddalsatsningen som byggekomiteen har søkt og fått innvilget og utbetalt. Med krav til noe egenkapital. Vi prøver også å søke tilskudd til flere miljø-/område-løft tiltak i årene fremover. Dette året er det lagt kasser og vaiere for klatreplanter samt at pergolaene er beiset.</p>	
<p><b>Formalisering av veivtale med "Obos nye hjem"</b></p>	<p>Formalisering av avtale med OBOS Nye Hjem. Rett til kjørbare adkomst – etablering av veilag. Rettigheter plikter samt drift og vedlikehold og kostnadsfordeling er nedfelt i avtalen.</p>	
<p><b>Utvidelse av gangvei for atkomst fra egen eiendom fra garasjesiden.</b></p> <p>Dette er pga. begrenset atkomstsmuligheter fra sentersiden som følge av fremtidig bygging.</p>		
<p><b>Planting av trær</b></p> <p>Subsidiert av tilskuddsmidler</p>	<p>I samarbeid med Ulven-Hagen har vi søkt og fått godkjent planting av 21 trær, herav 10 kirsebær og resten rogn til en svært lav subsidiert pris. Dette er et samarbeid mellom Oslotrær, Ulven-Hagen, Den Norske Kirke og bydel Alna og Bjerke. Prosjektet har gitt høstjobb til ungdommer i Oslo.</p> 	

Tiltak	Bilder og forklaring	
<p><b>Utbedring av taklekkasjer og årlig kontroll av tak.</b></p> <p><b>Klimaendring/ekstremvær</b> og værpåkjenning krever ekstra utbedring og oppfølging.</p>	<p>Utbedring av taklekkasjer samt årlig kontroll av tak (overflater, gesims, sluk mm.) med bistand fra A. Hansen som er et taktekkingsfirma vi har avtale med. Ref. vedtak fra årsmøte 03.04.24.</p>  <p>Mye nedbør på kort tid kan medføre lekkasjer.</p>	 <p>Mye snø på kort tid, påkjenning for bygningskroppen og utearealer.</p>  <p>Sterk vind har medført at noen beslag løsnet på tak. Som er festet på plass.</p>
<p><b>Utbedring av varmtvannsberedere</b></p>	<p>Utbedring av avvik til varmtvannsberedere særlig i blokk 18 og 14, 16 er under oppfølging. Enkelte komponenter har forårsaket lite varmtvannsproduksjon. Komponenter er fornyet. Hovedsakelig er havari av varmpumpen årsaken til feil.</p>	
<p><b>Byggeprosjekter i nærområdet.</b></p> <p>Oppfølging og dialog.</p>	<p>Oppfølging/dialog mot byggeprosjektet på naboeiendommer, herunder Karihaugveien 22. Samt øvrige prosjekter</p>	

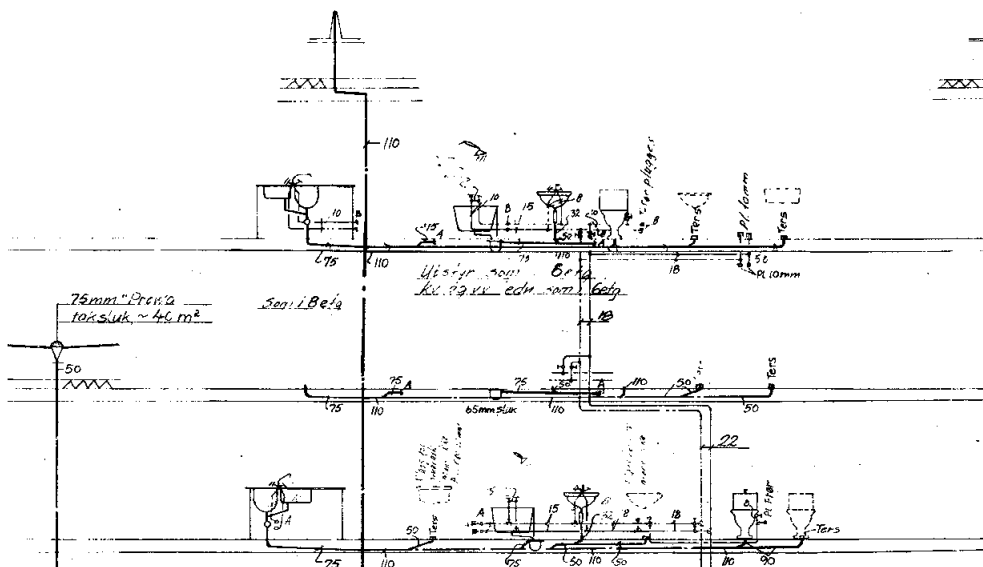
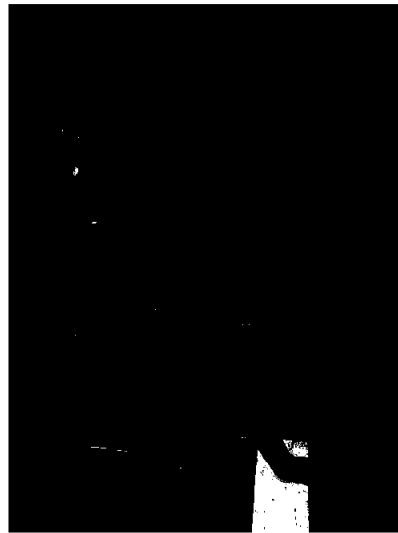
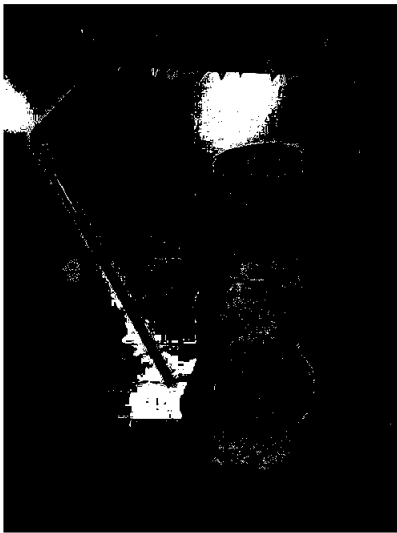
### 13. Behov for rør og våtromsrehabilitering- under utredning- info om veien videre kommer senere:

For 10- år siden i 2015, informerte styret at det kan være aktuelt med rør og/ eller våtromsrehabilitering i ca. 2025. Dette var et foreløpig estimat som var basert på forventet levetid den gangen for 10-år siden. Faktisk levetid kan være forskjellig fra forventet levetid. Styret har inntrykk av at lekkasjestatistikken ikke har vist en økende tendens med årene så langt (dette undersøkes nærmere).

Det gjøres utredninger og analyser for å finne veien videre, etter at dette arbeidet er utført vil vi være i stand til å legge frem mer informasjon med forskjellige alternativer og kostnader knyttet til alternativene. Vi håper å kunne presentere/ informere om dette innen 2025.

Kan vi vente i noen år til mens vi følger med på tilstand og skadestatistikken, må vi ta alt på en gang, hva vil det koste for den enkelte med forskjellige alternativer?

Dette er ting vi skal finne svar på før vi kan legge dette frem for å ta de rette valgene.



**14- Rehabiliteringstiltak og utredninger som er utført fra 2012-2024:**

Utførte tiltak de siste 11 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.
- Utskifting av **varmtvannsberedere** med grunnvarme og varmegjenvinner.
- Utskifting av **garasjedører**.
- Oppussing av **opp ganger**, 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-utskifting 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.
- Fornyelse 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 forprosjektert
- 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**
- **Ekspropriering av ballbane og Furuset Village 2021-2022**
- **Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap – elektrisk infrastruktur 2020-2023**
- **Planting av frukttrær finansiert av tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen 2022-2023**
- **Følge opp avslutning av fjernvarme under bakken og tilbake stilling av berørte områder 2023**
- **Utskiftning av sikringsskap i alle berederrom, reklamasjonsoppfølging 2023**
- **Fornylse og utvidelse av infrastruktur for ladning av EL-biler med leverandøravtale 2023**
- **Oppsetting av nye pergola på alle tre tun 2023**
- **Led-lys i garasjene**
- **Utforme avtaleforslag med "Obos nye hjem" angående fremtidig veilag 2023**

*Tiltak som er utført eller er under utførelse i 2024-2025 kommer frem i forrige kapittel. Mer utfyllende redegjørelse og bilder over tiltak utført før 2024 kan en finne i tidligere årsberetninger på Vibbo.*

**15. 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.

**16. 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 ifra en risiko og konsekvens vurdering.

**17. - 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 når det gjelder 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 med årlig kontroll. 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 generalforsamling som senere ble tillatt/vedtatt igjen med diverse forutsetninger. Hendelsen skjedde samme kveld som forbudet ble vedtatt. Heldigvis ble brannen raskt oppdaget og slukket uten større skader. Ref. punkt 4 i husordensregler.



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

Det er etablert avtale A. Hansen som skal gjøre årlig kontroll av takene for å redusere risikoen for lekkasjer og andre skader.

#### **19. Styremøter/ arbeidsmøter – kostnader ved styret:**

Styremøter og arbeidsmøter avholdes 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:

Valgkomitéen innstiller personer der tillitsvalgte står for valg.

Det å sitte i styret innebærer et stort ansvar og er dermed 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 kommer frem.

Det bemerkes at de pågående prosjektene kan være svært sårbare 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.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 457 Selskapsnavn: NORDRE GRAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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