



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 415 943	19 439 853
Sum inntekter		17 415 943	19 439 853
Kostnader			
Lønnskostnad		501 531	519 556
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		455 276	455 277
Annen driftskostnad		12 403 909	10 604 887
Sum kostnader		13 360 716	11 579 720
Driftsresultat		4 055 227	7 860 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		202 080	222 652
Sum finansinntekter		202 080	222 652
Annen finanskostnad		1 712 199	2 092 132
Sum finanskostnader		1 712 199	2 092 132
Netto finans		-1 510 120	-1 869 480
Ordinært resultat før skattekostnad		2 545 107	5 990 653
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 545 107	5 990 653
Årsresultat		2 545 107	5 990 653
Totalresultat		2 545 107	5 990 653
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 545 107	5 990 653
Sum overføringer og disponeringer		2 545 107	5 990 653



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 710 567	59 710 567
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		814 886	1 270 162
Sum varige driftsmidler		60 525 453	60 980 729
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		846 113	919 157
Sum finansielle anleggsmidler		863 313	936 357
Sum anleggsmidler		61 388 766	61 917 086
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		53 292	54 680
Andre fordringer		297 782	857 344
Sum fordringer		351 074	912 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 207 954	11 857 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 207 954	11 857 496
Sum omløpsmidler		12 559 028	12 769 520
SUM EIENDELER		73 947 794	74 686 606



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		34 190 531	36 735 638
Sum opptjent egenkapital		-34 190 531	-36 735 638
Sum egenkapital		-34 164 331	-36 709 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 503 761	95 721 463
Øvrig langsiktig gjeld		14 535 600	14 535 600
Sum annen langsiktig gjeld		107 039 361	110 257 063
Sum langsiktig gjeld		107 039 361	110 257 063
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 582	12 851
Leverandørgjeld		1 023 718	1 110 353
Skyldige offentlige avgifter		15 490	12 233
Annen kortsiktig gjeld		25 974	3 544
Sum kortsiktig gjeld		1 072 764	1 138 981
Sum gjeld		108 112 125	111 396 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 947 794	74 686 606



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421209

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 03.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 415 943	19 439 853
Sum inntekter		17 415 943	19 439 853
Kostnader			
Lønnskostnad		501 531	519 556
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		455 276	455 277
Annen driftskostnad		12 403 909	10 604 887
Sum kostnader		13 360 716	11 579 720
Driftsresultat		4 055 227	7 860 133
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		202 080	222 652
Sum finansinntekter		202 080	222 652
Annen finanskostnad		1 712 199	2 092 132
Sum finanskostnader		1 712 199	2 092 132
Netto finans		-1 510 120	-1 869 480
Ordinært resultat før skattekostnad		2 545 107	5 990 653
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 545 107	5 990 653
Årsresultat		2 545 107	5 990 653
Totalresultat		2 545 107	5 990 653
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 545 107	5 990 653
Sum overføringer og disponeringer		2 545 107	5 990 653



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 710 567	59 710 567
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		814 886	1 270 162
Sum varige driftsmidler		60 525 453	60 980 729
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		846 113	919 157
Sum finansielle anleggsmidler		863 313	936 357
Sum anleggsmidler		61 388 766	61 917 086
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		53 292	54 680
Andre fordringer		297 782	857 344
Sum fordringer		351 074	912 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 207 954	11 857 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 207 954	11 857 496
Sum omløpsmidler		12 559 028	12 769 520
SUM EIENDELER		73 947 794	74 686 606
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	34 190 531	36 735 638
Sum opptjent egenkapital	-34 190 531	-36 735 638
Sum egenkapital	-34 164 331	-36 709 438
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 503 761	95 721 463
Øvrig langsiktig gjeld	14 535 600	14 535 600
Sum annen langsiktig gjeld	107 039 361	110 257 063
Sum langsiktig gjeld	107 039 361	110 257 063
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 582	12 851
Leverandørgjeld	1 023 718	1 110 353
Skyldige offentlige avgifter	15 490	12 233
Annen kortsiktig gjeld	25 974	3 544
Sum kortsiktig gjeld	1 072 764	1 138 981
Sum gjeld	108 112 125	111 396 044
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	73 947 794	74 686 606



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Nordre Gran Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 03. juni 2021







Til andelseierne i Nordre Gran Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling på www.vibbo.no fra 31. Mai 2021 kl. 09.00 til 3. Juni kl. 09.00

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Gran Borettslag det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nordre Gran Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 31.05.21 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 03.06.21 kl.09

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (bakerst) til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Gran Borettslag
Avholdes digitalt på www.vibbo.no fra 31. Mai kl. 09 til 3. Juni kl.09.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE til Styret kr 375 000,-

5. Byggestyrehonorar kr 90 000 (Knyttet opp mot elektroprosjektet og øvrige byggetiltak)

6. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om overvåkning av avfallsbrønner og tilstøtende områder

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

8. Valg av representant til styret i Furuset vaktmestersentral

Oslo, 28.04.2021

Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir /s/ Rashid Mahmood /s/ Siham Essekkouri /s/
Gjermund Hobøl /s/ Oddlaug Riis /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Oddlaug Riis	Granstangen 12 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
Stian Mikal Nygaard Granstangen 12 A
Eva Nyhus Granstangen 18 A

Furuset Vaktmestersentral

Umar Sheikh Munir Vestre Haugen 8
Rashid Mahmood Granstangen 20 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

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 med følgende adresse:

Granstangen 10-22

Gårds- og bruksnummer :

110 30

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1987 er på 34 839 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 17 415 943,-.

Dette er kr 405 057 lavere enn budsjettert og skyldes lavere finansinntekter pga. lavere rente.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie til basestasjon og lizetle elbil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 360 716,-.

Dette er kr 1 146 484,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre forbruk på drift/vedlikehold og billig strøm.

Resultat

Årets resultat på kr 2 545 107,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 11 486 264,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter bytte av hovedtavler, sikringsskap og lovpålagt brannsikringstiltak; komfyrvakt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 57 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Gran Borettslag.

Lån

Nordre Gran Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honorar til Obos er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



FURUSET VAKTMESTERSENTRAL. Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2017 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.

Nordre Gran borettslag er sameier i Furuset Vaktmestersentral. I tråd med sameiets vedtekter skal generalforsamlingen velge en representant til styret i vaktmestersentralen. Representanten velges for 2 år.



Til generalforsamlingen i Nordre Gran Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Gran Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordre Gran Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 04. mai 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 630 539	8 500 256	11 630 539	11 486 264
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 545 107	5 990 653	1 164 100	4 148 600
Tilbakeføring av avskrivning	15	455 276	455 277	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 217 702	-3 038 859	-2 984 000	-3 405 000
Reduksjon langsiktig fordring		73 044	73 044	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-349 832	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-144 275	3 130 283	-1 819 900	743 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 486 264	11 630 539	9 810 639	12 229 864

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 559 028	12 769 520
Kortsiktig gjeld	-1 072 764	-1 138 981
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 486 264	11 630 539



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 411 519	4 609 367	4 592 316	4 246 788
Innkrevde felleskostnader	2	12 814 422	12 745 056	13 108 684	12 861 212
Vaskeri		0	13 320	0	0
Andre inntekter	3	190 002	2 072 110	120 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 415 943	19 439 853	17 821 000	17 258 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-126 531	-144 556	-88 500	-108 500
Styrehonorar	5	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000
Avskrivninger	15	-455 276	-455 277	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 135	-9 750	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-90 000	-87 250	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-218 280	-212 750	-210 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-16 241	-194 166	-215 000	-115 000
Kontingenter		-52 400	-52 400	-56 000	-52 400
Drift og vedlikehold	8	-5 036 940	-3 002 150	-5 988 000	-3 300 000
Forsikringer		-944 084	-907 360	-960 000	-1 001 000
Kommunale avgifter	9	-1 997 405	-1 844 930	-2 000 000	-2 020 000
Kostnader sameie	27	-1 453 944	-1 283 588	-1 500 000	-1 545 000
Energi/fyring	10	-1 031 035	-1 311 428	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-963 667	-949 033	-1 000 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-588 777	-750 082	-712 700	-601 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 360 716	-11 579 720	-14 507 200	-11 744 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 055 227	7 860 133	3 313 800	5 513 600
DRIFTSRESULTAT		4 055 227	7 860 133	3 313 800	5 513 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	202 080	222 652	165 000	0
Finanskostnader	13	-1 712 199	-2 092 132	-2 314 700	-1 365 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 510 120	-1 869 480	-2 149 700	-1 365 000
ÅRSRESULTAT		2 545 107	5 990 653	1 164 100	4 148 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 545 107	5 990 653		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	57 918 000	57 918 000
Tomt		1 178 326	1 178 326
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	614 241	614 241
Andre varige driftsmidler	15	814 886	1 270 162
Aksjer og andeler	16	17 200	17 200
Langsiktige fordringer	17	846 113	919 157
SUM ANLEGGSMIDLER		61 388 766	61 917 086
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		53 292	54 680
Forskuddsbetalte kostnader		245 723	754 696
Andre kortsiktige fordringer	18	52 059	102 648
Driftskonto OBOS-banken		1 886 588	4 223 583
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 843	8 719
Sparekonto OBOS-banken		9 741 023	7 114 684
Sparekonto OBOS-banken II		569 500	510 510
SUM OMLØPSMIDLER		12 559 028	12 769 520
SUM EIENDELER		73 947 794	74 686 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 262 * 100		26 200	26 200
Annen egenkapital (udekket tap)	19,20	-34 190 531	-36 735 638
SUM EGENKAPITAL		-34 164 331	-36 709 438
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	92 503 761	95 721 463
Borettsinnskudd	22	14 502 800	14 502 800
Annen langsiktig gjeld	23	32 800	32 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		107 039 361	110 257 063
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 023 718	1 110 353
Skyldige offentlige avgifter	24	15 490	12 233



Påløpte renter		7 582	12 851
Annen kortsiktig gjeld	25	25 974	3 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 072 764	1 138 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 947 794	74 686 606

Pantstillelse	26	116 020 800	117 306 781
Garantiansvar	27	1 080 625	1 080 625

Oslo, 28.04.2021
Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir /s/

Siham Essekouri /s/

Gjermund
Hobøl /s/

Oddlaug Riis /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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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.



PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 434 172
Parkering	173 250
Leie kollektiv el-bil parkering	117 500
Bod	60 300
El-bil garasje	60 000
Forretningslokale	1 400
Kapitalkostnader på IN-lån	4 480 248
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-68 729
Overført til kapitalkostnader	-4 411 519

SUM INNKREVDE

FELLESKOSTNADER 12 846 622

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 600
Forretningslokale	-1 400
El-bil garasje	-2 000
Bod	-4 200

SUM INNKREVDE

FELLESKOSTNADER 12 814 422

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 502
Leie basestasjon 2019/2020 Ice Communication Norge AS	98 177
Strømforbruk el-bil	8 502
OBOS Forsikring	3 750
Strømforbruk Ice Communication Norge AS	19 000
Izettle	52 220
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	525
Paypal	4 226

SUM ANDRE INNTEKTER

190 002

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 899
Overtid	-3 797
Påløpte feriepenger	-6 867
Arbeidsgiveravgift	-74 386
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	19 887
Arbeidsklær	-9 469
SUM PERSONALKOSTNADER	-126 531

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 2019/2020, og er på kr 375 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 432, jf. noten om andre driftskostnader. Det er i tillegg utbetalt honorar til byggekomitén, bestående av 4 styremedl., totalt kr 90 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 135.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 156
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-7 245
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 089
Andre konsulentonorarer	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-16 241

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lillestrøm Elektro AS	-2 732 301
AFRY Norway AS	-67 758

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD**

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 800 059
Drift/vedlikehold bygninger	-178 733
Drift/vedlikehold VVS	-122 487
Drift/vedlikehold elektro	-91 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-256 154
Drift/vedlikehold heisanlegg	-380 485
Drift/vedlikehold brannsikring	-803 683



Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-63 018
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-223 393
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-77 725
Egenandel forsikring	-39 000
Kostnader dugnader	-580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 036 940

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 265 066
Renovasjonsavgift	-732 339
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 997 405

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-688 217
Strøm oljefyr el.bereder	-342 818
SUM ENERGI / FYRING	-1 031 035

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-87 547
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 776
Telefon-/kontormaskiner	-6 626
Driftsmateriell	-17 332
Lyspærer og sikringer	-4 958
Vakthold	15 935
Renhold ved firmaer	-356 443
Andre fremmede tjenester	-7 500
Kontor- og datarekvisita	-22 111
Trykksaker	-44 375
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-545
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 432
Andre kontorkostnader	-25 274
Telefon, annet	-5 273
Porto	-3 478
Gaver	-732
Bank- og kortgebyr	-2 998
Velferdskostnader	-1 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-588 777

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 561
Kundeutbytte fra Gjensidige	126 146
Andre renteinntekter	34 127
SUM FINANSINTEKTER	202 080

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 666 774
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 882
Renter på leverandørgjeld	-1 543
SUM FINANSKOSTNADER	-1 712 199

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**

Sykelstativ		
Tilgang 2016	251 543	
Avskrevet tidligere	-155 119	
Avskrevet i år	-50 309	46 116
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2017	17 500	
Avskrevet tidligere	-10 500	
Avskrevet i år	-3 499	3 501
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	794 676	
Avskrevet tidligere	-476 806	
Avskrevet i år	-158 935	158 935
Avfallsanlegg		
Kostpris	1 526 932	



Avskrevet tidligere	-1 526 931	1
Parkeringsplasser		
Kostpris	1 697 733	
Avskrevet tidligere	-848 866	
Avskrevet i år	-242 533	
		606 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		814 886
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-455 276

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

Lån til Gransdalen 29 AS

Renter 31.12.19: 3,8%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2002	1 978 200	
Nedbetalt tidligere	-1 059 043	
Nedbetalt i år	-73 044	
		846 113

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		846 113
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	41 082
-------------------	--------

Avregningskonto	10 977
-----------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 059
---	---------------

NOTE: 19

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-34 552 414
-------------	-------------

Egenkapital fra IN tidligere	387 620
------------------------------	---------

Egenkapital fra IN 2020	0
-------------------------	---

Reduksjon EK fra IN	-25 737
---------------------	---------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-34 190 531
------------------------------	--------------------

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-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2018	-3 233 055	
Nedbetalt tidligere	650 502	
Nedbetalt i år	472 957	
		-2 109 596

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån

Renter 31.12: 2,45, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2018	-97 210 552	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 684 022	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 744 745	
Nedbetalt tidligere, IN	387 620	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-90 394 165

SUM PANT- OG

GJELDSBREVLÅN

-92 503 761

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
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-32 800

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 843
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 647
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 490

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 867
Påløpte kostnader	-19 107
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 974

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 502 800
Pantelån	92 503 761
Beregnete IN-forpliktelser	361 883
TOTALT	107 368 444

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 27***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

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 1 080 625. 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%



Sak 6 - Forslag om overvåkning av avfallsbrønner og tilstøtende områder

I det siste har det vært gjentatte hendelser; forsøpling, hærverk av postkasser, tyveri i boder av sykkel, rullestol. Folk tar med seg handlevogn fra butikkene, disse blir slengt i fellesområdene. Vi har også ved flere tilfeller opplevd at ukjente folk oppholder seg i garasjen.

Selv om det er gjort flere tiltak fra dere, er det derimot fremdeles en del utfordringer, og flere beboere føler seg utrygge. Jeg vil foreslå overvåkning av avfallsbrønner og tilstøtende områder som kan ha forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av slike hendelser.

Med vennlig hilsen Fattoum Tetuani

Styrets innstilling:

Styret er positiv til overvåkning rundt avfallsbrønnene og kan være enig i det at loven vil kunne tillate dette.



SAK 7 - VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Umar Sheikh Munir Vestre Haugen 8

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rashid Mahmood Granstangen 20 C

Siham Essekkouri Granstangen 22 A

Gjermund Hobøl Granstangen 20 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Oddlaug Riis Granstangen 12 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Outhman Charroud Granstangen 12 A

2. Solbjørg Larsen Granstangen 16 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Siham Essekkouri

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rashid Mahmood

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Geir Johan Juliussen Granstangen 18 A

Stian Mikal Nygaard Granstangen 12 A

Eva Nyhus Granstangen 18 A

F. Valg av representant til Furuset vaktmestersentral

Umar Sheikh Munir

I valgkomiteen for Nordre Gran Borettslag

27.04.2021

Geir Johan Juliussen

Stian Mikal Nygaard

Eva Nyhus

STYRETS BERETNING 2020-2021: 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 om-innstillinger 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.

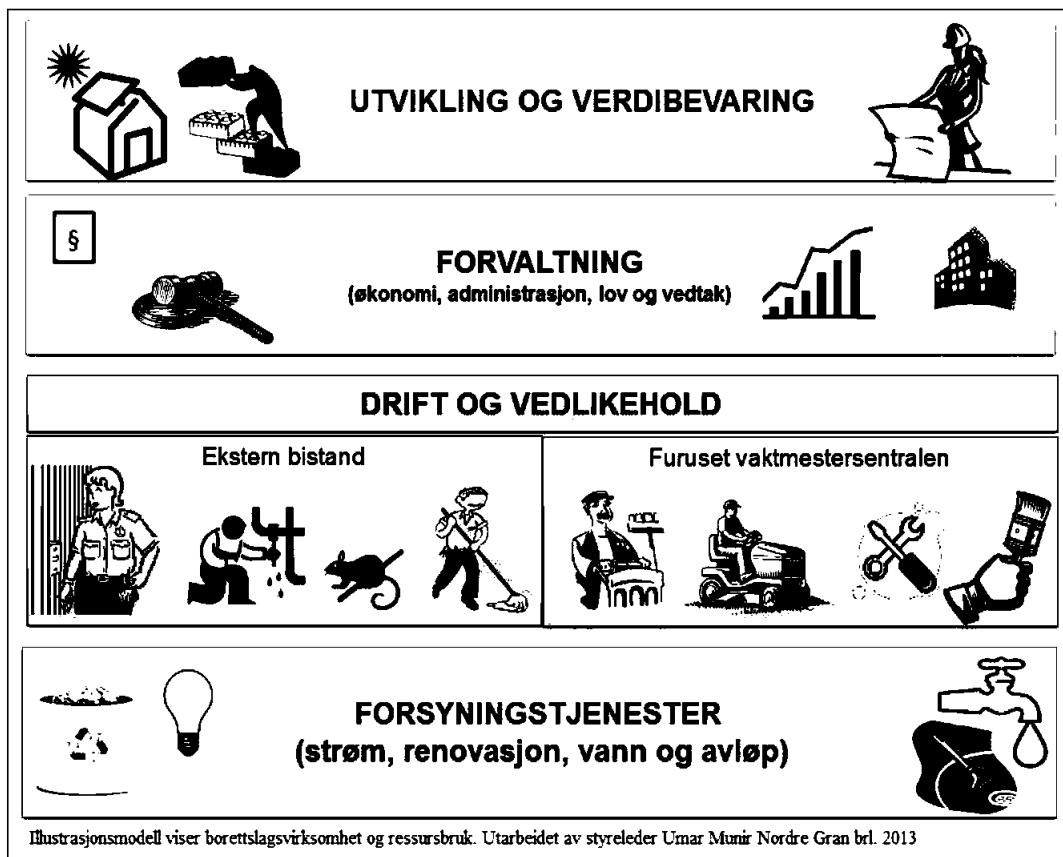
I kalenderåret 2020 er det behandlet 63 saker over 5 ordinære styremøter. I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai- 19. mai 2020 pga. koronasituasjonen. Det å organisere digital generalforsamling krever en god del arbeid, før, under og etter.

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 for det meste stengt, men styret har tilbudt tjenestene digitalt og via postkasser hvor styret har mottatt og levert kort, nøkler og annet pr. post noe som har vært utfordrende mht. logistikk og kommunikasjon. I en liten periode hadde vi åpent styrerom med strenge smitteverntiltak, men ble nødt for å gjøre dette digitalt mht. smittevern.

Det har vært gjennomført flere møter/dialog 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. Pga. Koronasituasjonen har man så langt det lar seg gjøre gjennomført digitale møter og

digital kommunikasjon. Hvor det har vært nødvendig med fysisk tilstedeværelse har man gjennomført dette med smitteverntiltak.

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:	14år: Styreleder 2009-2021 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 16 år som bygningsingeniør og arkitekt. Derav 5 år i Multiconsult AS som rådgivende ingeniør.
Yrke/jobb p.t.:	Senioringeniør i bygningsforvaltning, jobber med tilstandsanalyser av bygg og anlegg. Er ansatt i Forsvarsbygg som er underlagt forsvarsdepartementet, vært ansatt i snart 8 år.



Styreverv i NGB:	Nestleder
Navn:	Rashid Mahmood
Erfaring fra styret NGB:	Ca. 12 år
Utdanning:	Innen IT
Yrkserfaring:	Kundebehandler, saksbehandler, selger
Yrke/jobb p.t.:	Yrkessjåfør /skiftansvarlig dagligvarer

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Siham Essekkouri
Erfaring fra styret NGB:	6 år
Utdanning:	Yrkesskole /Almen påbygg / Lederskole / tospråklig utdanning.
Yrkserfaring:	Service medarbeider/ 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:	Oddlaug Riis
Erfaring fra styret NGB:	5 år + flere år som vara
Utdanning:	Helse
Yrkserfaring:	Tannhelsesekretær
Yrke/jobb p.t.:	Tannhelsesekretær

Styreverv i NGB:	Styremedlem
Navn:	Gjermund Hobøl
Erfaring fra styret NGB:	4 år
Utdanning:	Folkehøgskole
Yrkserfaring:	Fjordkrus, Folkemuseum
Yrke/jobb p.t.:	Alna Ridesenter

Styreverv i NGB:	Første vara (tidligere nestleder)
Navn:	Solbjørg Larsen
Erfaring fra styret NGB:	15 år som styremedlem/vara i Nordre Gran brl.
Utdanning:	Handelsskole, økonomi og saksbehandler opplæring
Yrkserfaring:	34år i yrke, siste 15år i direktoratet for samfunnsikkerhet 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 hvor åpent styrerom i stor grad er digitalisert, skriv i postkasser/ oppslagstavler og via hjemmesiden. Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Granstangen 20 A, og via e-post. De respektive styremedlemmene har e-postadresser, som betjenes iht. saker den enkelte skal behandle.

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, eller sendt brev til den det gjelder.

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

Borettslaget har en hjemmeside der det finnes aktuell informasjon fra styret til beboere. Etter anmodning fra generalforsamlingen har styret brukt hjemmesiden i større grad enn før for å formidle generell informasjon. Dagens hjemmesideløsning er levert av OBOS, og er atskille bedre enn tidligere. Etter vært vil dette komme på VIBBO (se informasjon om VIBBO under).

Borettslaget hjemmesideadresse er følgende: <http://nordregran.herborvi.no/0457>

Et av styremedlemmene har hatt større fokus på å vedlikeholde eksisterende hjemmeside.

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår helt egen side, og vil samle alt du trenger å vite om borettslaget. Dette er en digital kommunikasjonsplattform.

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 den pågående pandemien er det 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).

Særskilt og løpende informasjon om Koronavirus ser du på våre hjemmesider og hos FHI.no. Se nye rutiner i borettslaget og kontakt med styret som følge av denne pandemien.

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 befarings. Ved nabo-konflikter har styret søkt bistand ved konfliktrådet. Styret har også hatt møter for å løse konflikter i mellom naboer.

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 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 garasjefeiing 2- ganger i året, da må bilene flyttes ut. Pga. pandemien kan intervallet reduseres til kun 1- gang da mange har hjemmekontor og bilene må kjøres ut/til jobb for å kunne få plass til å gjennomføre dette.

07. Generalforsamling:

Det blir avholdt ordinær generalforsamling heldigitalt, møtet åpnes 31. Mai 2021 kl. 09.00 og er åpen for avstemning til 3. Juni 2021 kl. 09.00.

08. Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Husleien har til sammen økt med 35 %, dette for å gjennomføre rehabiliteringen. Siste husleieøkning ble foretatt mars 2014. Ut i fra 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.

Styret har 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 tilsammen fått innvilget **7,6 millioner i tilskudd**. 3 millioner av dette var planlagt ved oppstart, **4,6 millioner** av dette har styret fått i **ekstra støtte**.

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.

En detaljert oversikt over tilskudd er vist i tabellen under:

Innstans	Tiltak	Innvilget men ikke slutført	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		



Mot slutten av 2017 har styret innen avsatt frist, utarbeidet dokumentasjon og innfridd krav som var satt for utbetaling av gjenstående tilskudd. Dette har resultert i at samtlige tilskudd på 7,6 millioner kroner er blitt utbetalt til borettslaget pr. utgangen av 2017. Dette gjør at vi kan utføre flere nødvendige rehabiliteringstiltak enn det vi i starten hadde planlagt.

En spesiell takk til OBOS-prosjekt som har vært en viktig bistandsyter i arbeidet med søknadene om rehabiliteringsprisen og øvrige tilskudd.

09. Informasjon og rundskriv:

I løpet av denne perioden er det utgitt flere skriv i postkassene og på oppslagstavlene, samt publisert på hjemmesiden. Hjemmesiden er betydelig og kontinuerlig oppdatert. **Se også 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. Juul rørservice – 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

Dette har stort sett vært i digitale form pga. Koronasituasjonen. Styremedlemmene/varmedlemmene 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.





Over 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 4 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 oppgave å drive verdibevarende vedlikehold 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 2020-2021
- Før den siste styreperioden mellom 2012-2020 (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 2020-2021

Kort illustrasjon med bilder av utførte tiltak igjennom tiden.

12.2- Hva har skjedd det siste året av utført rehabiliteringsarbeid (april 2020-april 2021)?

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 pågår for fullt og er det mest omfattende arbeidet styret med byggekomiteén nå håndterer. Vi er i dag langt ut i en såkalt gjennomføringsfase av dette prosjektet, hvor vi i tidligere faser har utført følgende forarbeid: Prosjektering, beskrivelse, tilbudsinnhenting, forhandling og kontraktsinngåelse.

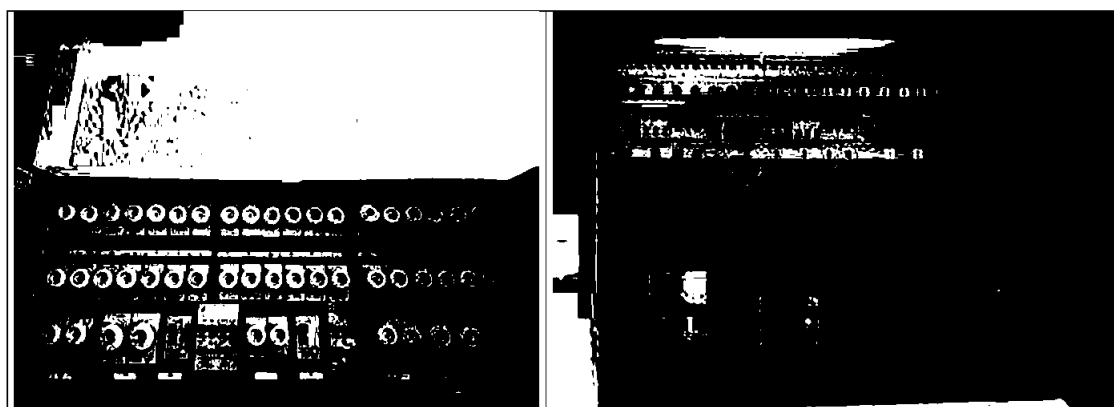
Byggekomiteén utfører prosjektet sammen med rådgivende-ingeniørfirmaet AFRY og Lillestrøm Elektro som utførende part. Ved gjennomføringsfasen dukker det opp flere praktiske og tekniske utfordringer som krever daglig oppfølging, kommunikasjon, samarbeid og kompetanse. Prosjektet er estimert ferdigstilt innen 2021, gjennomføringstiden er utvidet pga. kompleksiteten og restriksjoner pandemien medfører. Det vises likevel til god kontroll på økonomi, HMS og kvalitet. Les også eget kapittel med praktisk informasjon relatert til smart og sikker bruk av elektrisitet etter utskiftning til nye automatsikringer i din leilighet.



Bildet over viser gamle hovedtavler før utskiftning. Hovedtavlene 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.

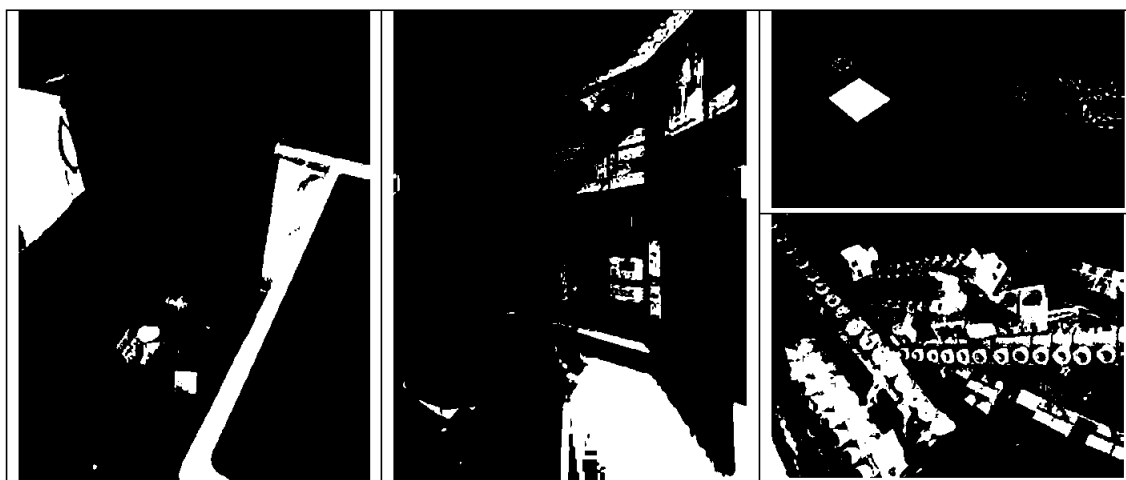


Bilder fra prosessen hvor hovedtavler byttes, dette krever mye planlegging og koordinering.



Sikringsskap med skrusikringer før utskiftning

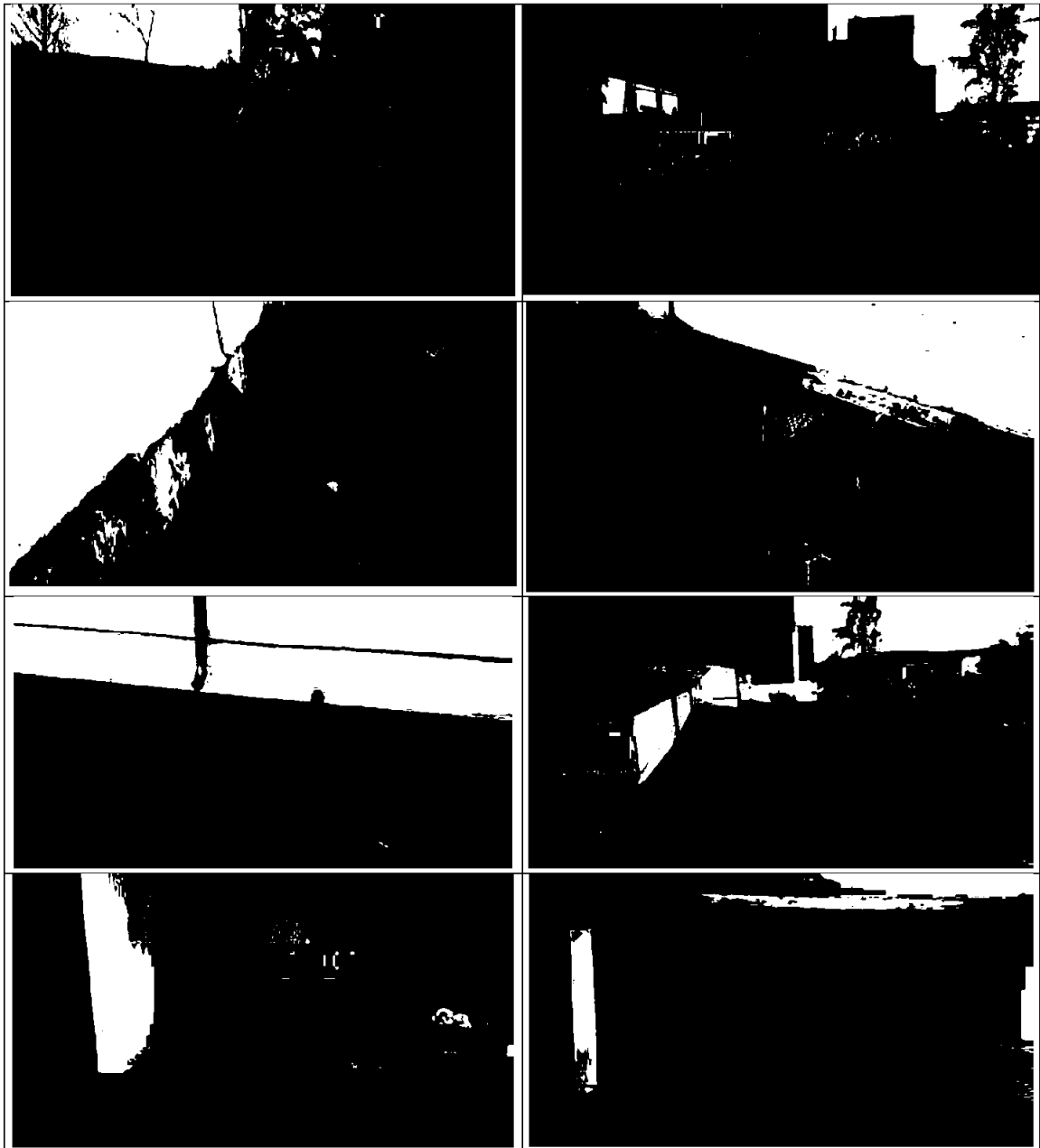
Nye sikringsskap etter utskiftning til automatsikringer



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

12.2.2- Drenering av garasjevegg blokk 16

Det har vært vanninnsig i garasje 16 over lengere tid som har vært forårsaket av grunnforhold, der jordmassene under bakken har vært fylt med vann som har presset inn i garasjen. Dette problemet har vært mest merkbart i en begrenset del av garasjen under blokk 16. Utover dette har det heldigvis pr. i dag ikke vært vann andre steder i garasjene som har indikasjon på å være forårsaket av vanninnsig fra grunnen. Det har likevel vært tidskrevende å utrede, beskrive, innhente tilbud, befare og gjennomføre rehabiliteringsprosjektet med drenering og påfølgende tilbake-stilling av berørt uteområdet. Bildene under viser rehabiliteringsprosessen under og etter utførelsen, de siste bildene viser vannansamling i garasjen før og etter utførelsen.

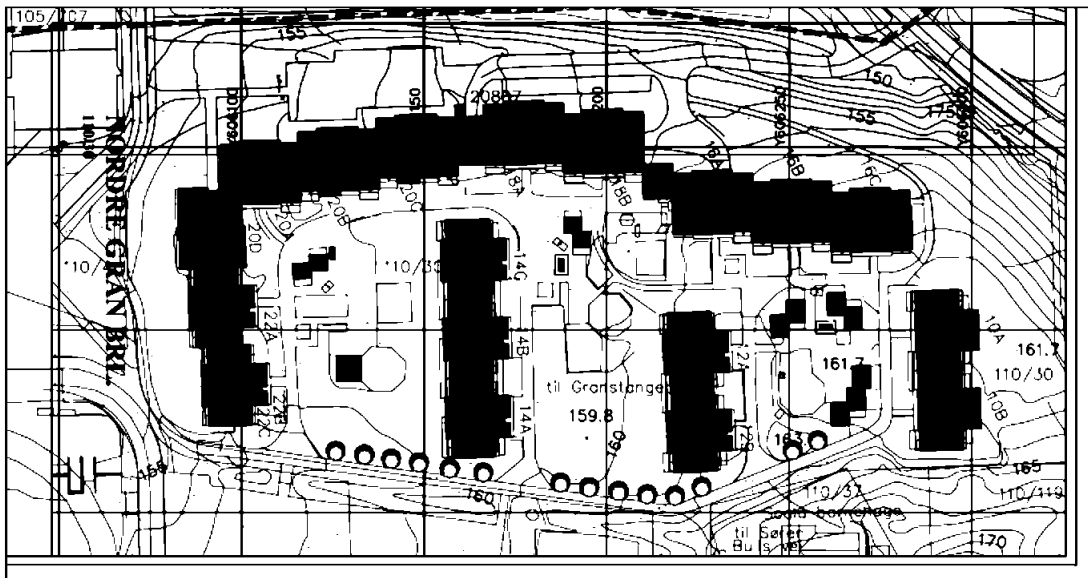


12.2.3- Utredning og søknad om tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen for planting av tær:

Byggekomitéen med styret har sammen med Obos prosjekt og Blå landskapsarkitekter utarbeidet en søknad om tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen for planting av tær og busker.

Det er søkt om tilskudd for planting av trær og eventuelt busker for å skape grønne korridorer på gårdstunene og langs blokkene, mot veien og fremtidig bebyggelse som er ventet 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 å ta i bruk uteområder som er usjenerte. Trær vil også suge til seg og magasinere vann, hvilket vil forebygge overvannsproblematikk/"flom" etter som det blir klimaendringer, samt mer harde flater (som asfalt) og tildekkede arealer som følge av fortetning i nærområdet.



12.2.4- Utredning av svake områder av bygningen som medfører fuktskader:

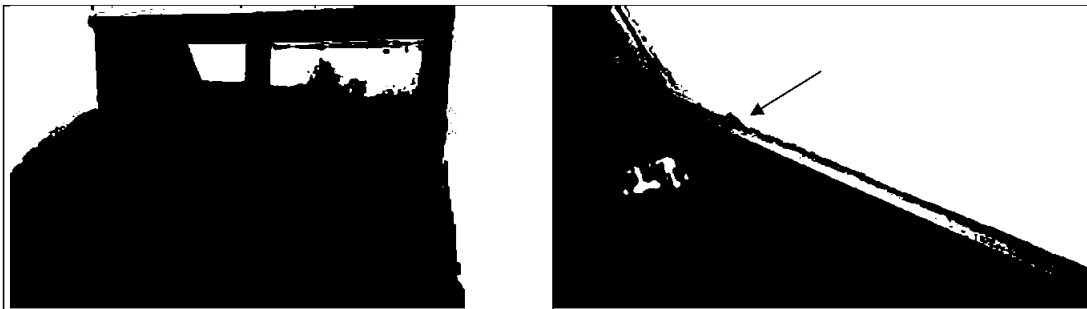
Bygningsmassen som er fra slutten av 70-tallet har fortsatt noen utfordrende detaljer som kan medføre fuktskader ved hardt bruk (kuldebro), selv om man har fått oppgradert det meste via den omfattende fasaderehabiliteringen som er utført, kan det være noen detaljer man bør se nærmere på i relasjon med bruksmønstret. De gjenværende svake områdene av bygningen som kan medføre fuktskader, utredes for eventuelt utbedringsmuligheter med fagekspertise. Bilder under viser undersøkelser byggekomitéen/styret selv har foretatt med egen teknisk kompetanse og erfaring i foranledningen til ekstern bistand. Det at styret med byggekomitéen har selv teknisk kompetanse er kostnadsbesparende for borettslaget.

<p>Svartsopp på kalde flater i soverom i relasjon med luftfuktighet.</p>	<p>Termografering for å lokalisere kuldetransport igjennom vegger.</p>	<p>Måling av luftfuktighet og overflatefuktighet med fuktmåler.</p>

<p>Byggekomitéen ved styret har foretatt gjennomgang av tegningsarkivet for å kartlegge konstruksjonsoppbygning i foranledningen til ekstern bistand. Eksterne bistand med Obos prosjekt og Rambøll.</p>	

12.2.5- Oppgradering av svake punkter på tak etter mye vind og regn

Det har vært sterk vind og mye regn i høst og vinter, noe som har medført lekkasje fra tak i Granstangen 10a. Med sterk vind og mye regn presses vannet inn igjennom blekk og plater, særlig rundt svake punkter. Lekkasje har medført mye vann i oppgangen som har rent ned i etasjene. Det er utført grundige befaringer for å lokalisere og presisere de svake detaljene i takkonstruksjonen som er oppgradert hvor følgeskadene er reparert. Byggekomitéen ved styret har samarbeidet med fagfolk for å løse problemet.



Befaring fra takutspring og avdekking av overganger for å inspisere og identifisere årsaken.



Bildet over viser konsekvenser av problemet hvor det har rent vann igjennom veggen og nedover i oppgangen. Problemet skal være løst, veggen er tørket og lekkasjen er stoppet.

12.2.6- 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. Byggekomiteén med styret er i stadig dialog med utbygger, bygningsmyndigheter og arkitekter 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 utsikt, støy, sol og skygge, trafikk, miljø, overvann, uteområder, infrastruktur og mye mer. To prosjekter er under oppføring, et høybygg på Furusetsenter og et bygg ved Nordre Gran bussholdeplass som skal bli et dementsenter. Det er også flere prosjekter i nærområdet som er under utredning og høring som vi følger med på. Dere kan lese mer om dette på kommunens hjemmesider eller besøke utstillingen på Furuset senter for å få mer informasjon om overnevnte prosjekter.



Trygve Lies plass 1 - Oppføring av Bydelshus Alna



Oppfølging av sol og skyggeforhold for berørt blokk Granstangen 22 mot fasade vest.

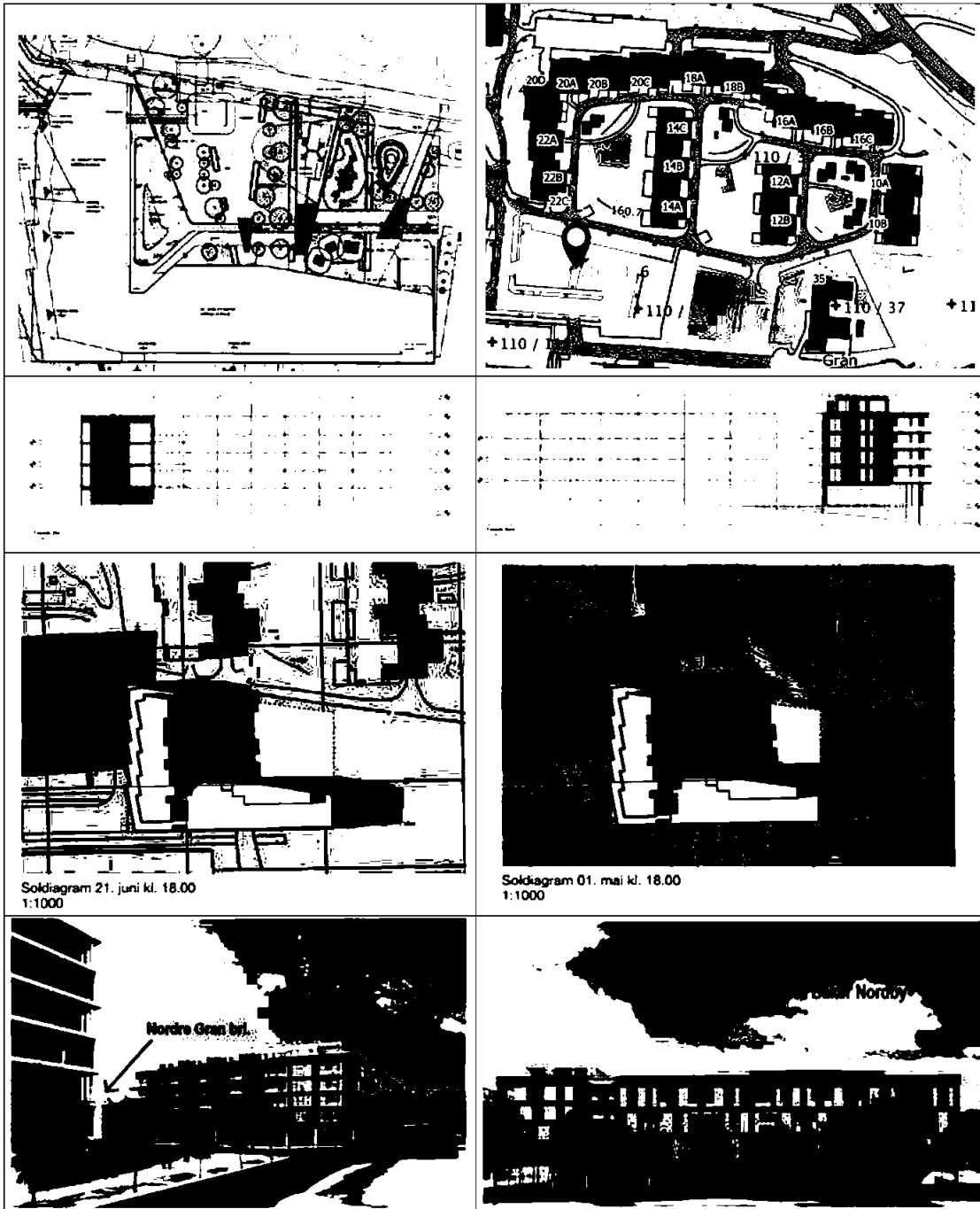


Oppføring av dementsenter ved Nordre Gran bussholdeplass med adresse Granstangen 51.



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

Nabovarsel om nybygg med bolig og næring på Søren Bulls vei 2- og våre nabobemerkninger til saken:
 Vi har fått nabovarsel om nybygg på vår nabolomt hvor det i dag er parkeringsplass ved bommen inn til borettslaget. Vi 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.



12.2.6- Andre ting byggekomitéen har håndtert det siste året:

- Utskiftning av elektriske komponenter og etablering av vedlikeholdsavtale for varmtvannsberedere.
- I gang med kartlegging av løsninger for elbilladere i garasjene i fremtiden grunnet økt etterspørsel.

12.3- Rehabiliteringstiltak og utredninger som er utført fra 2012-2020:

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.
- Utskifting av **varmtvannsberedere** med grunnvarme og varmegjenvinner.
- Utskifting 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-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.
- 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 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
- **Forhagegjerd** 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. Byggekomiteén 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 **enkler 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.

Tiltak som er utført eller er under utførelse i 2020-2021 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.

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.

Estimert tentativ fremdriftsplan for rør- og våtromsrehabilitering (med forbehold):

År	Aktivitet
Kontinuerlig	Overvåke lekkasjestatistikken år for år for å overprøve prognosen.
2023 første halvår	Dialogmøter med naboborettslag som ønsker å delta på et felles prosjekt. Flere borettslag er like, og det kan gi gevinster ved samarbeid.
2023 andre halvår	Utføre registrering av omfang, supplerende undersøkelse og utvidet tilstandskontroll med kostnadsestimat.
2024 første halvår	Presentasjon av prosjektet for generalforsamling med aksept for gjennomføring innenfor estimert kostnadsramme.
2024 andre halvår	Utarbeidelse av en anbudsbeskrivelse for innhenting av flere tilbud.
2025 første halvår	Tilbudsinnbydelse og kontrahering av aktuelle entreprenører.
2025-2026	Gjennomføring av rør og våtroms rehabilitering.



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 (tilvalg)**
- 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 særtillfeller 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/uttørrking.

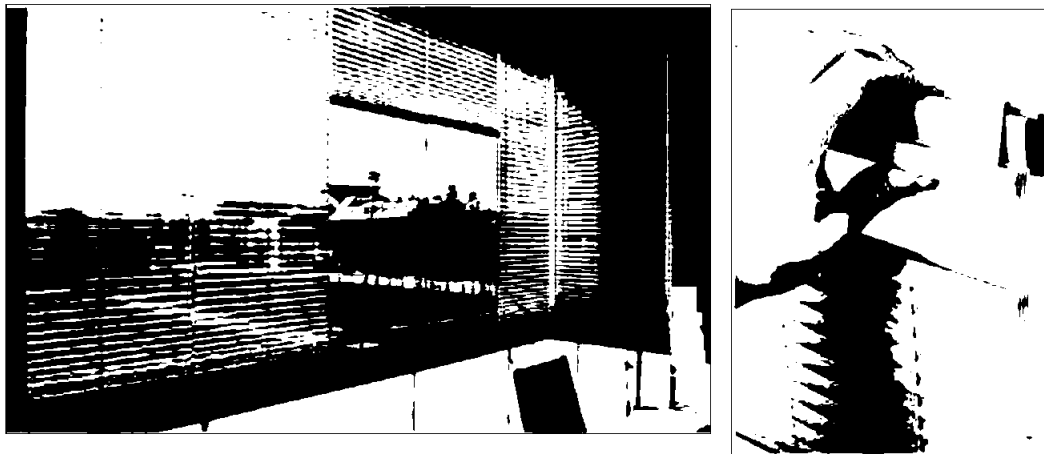
Paraboler kan f.eks. plasseres på frittstående stativ på balkongsgulv uten feste. Paraboler eller annet kan ikke stikke ut/ eller over balkongskanten, fasadelivet eller vinduer og kan heller ikke plasseres på fellesområder som f.eks. tak eller mark (gjelder også plassering av tepper).

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 (tilvalg):

En bestemt type er valgt, tilbud om bestilling er gitt alle beboer som ønsker å kjøpe

Syret har valgt et moderne solavskjermingssystem fremfor markiser. Dette er et system som sitter på innsiden av glasset og kan trekkes opp og ned etter behov. Den type solavskjerming er mindre utsatt for brann, være og vind -samt gir et ryddig fasadeuttrykk fremfor markiser. Det er kun den type solavskjerming som er tillatt og er et tilvalg for de som ønsker å ha solavskjerming. Dette for at det skal bli likt og fasaden skal fremstå som ryddig og pen. Borettslaget vil ved jevne mellomrom sende skriv om felles bestilling på dette tilvalget, slik at beboere som ønsker dette i fremtiden kan bestille dette mot angitt kostnad for sin balkongstype. Borettslaget har foretatt en slik bestillingsrunde hvert år. Og vil også tilby dette i fremtiden.



Besøk leverandørens hjemmeside for nærmere info: www.visorqueen.com (velg engelsk)



NB! - Ingen annen form for solavskjerming er tillatt enn det styret har valgt, 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. For særtilfeller må avvikende løsninger avklares og godkjennes av styret på forhånd.

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 ("bensintrakt"). 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.



Demonerbar 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

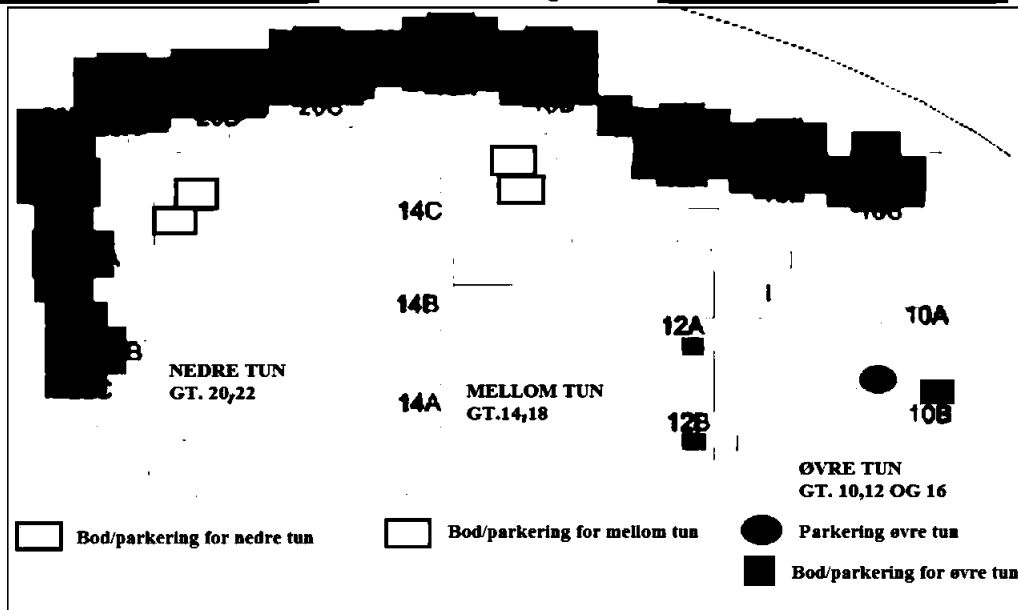
Det er etablert nye sykkelparkeringer som vist på bildet under:



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

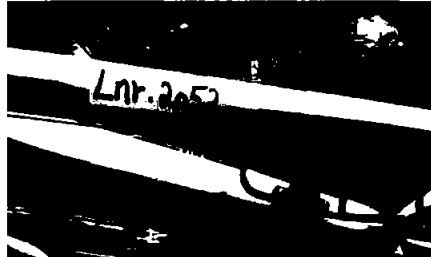


Dersom du ikke har fått tilgang på din nøkkelbrikke for en bod som hører til din blokk/tun, tar du med brikken ned til Furuset vaktmestersentralen i Gransdalen 29 for å få tilgang. Sentralen er åpen fra 07-15 på hverdager. Normalt vil du ha tilgang til sykkelboder som er vist i kartoversikten over.

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 bli 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 bransikkerhet (rømningsveier og brannfare).



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

Borettslaget har parkeringsplasser til leie, 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.

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.

Ta kontakt med styret for å leie plass og eventuelt for å registrere deg på venteliste dersom plasstype du ønsker å leie er opptatt. Pr. dagsdato er det god tilgjengelighet på uteplasser.

Liste med parkeringsalternativer og priser:

Alternativ nr.	Parkeringstype	Pris for beboere
1	Uteplass	450 kr
2	Fast el-bilplass ute	750 kr *
3	Kollektiv (**) El-bilplass ute	500 kr *
4	Fast el-bilplass inne (10A)	1000 kr *

* Forbruk inntil 300 KWH pr. mnd. inkluderer i prisen for EL-bilplass, overforbruk vil bli fakturert i ettertids +fakturagebyr. Dersom strømprisene blir høyere i fremtiden kan forbruksprisen øke. Parkeringsprisen kan også endres i fremtiden, alle endringer vil bli varslet på forhånd.

Styret gjør en registrering over tid for å finne hva som er korrekt basisforbruk som bør inkluderes i parkeringsleien, grensen kan justeres.

** Med **kollektiv** plass menes det plasser man har på deling med andre brukere, man går til en ledig "kollektivplass" og logger inn med sin bruker- ID og lader bilen. Man må flytte bilen når den er ladet, maks tid pr. døgn er 16-timer. Det blir flere slike plasser. Man kan kun ha én EL- bil registrert pr. ID.

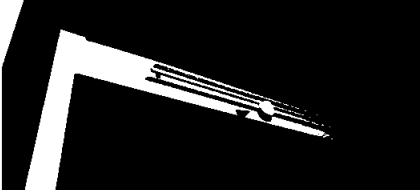




Søknad om leie av parkeringsplass kan sendes til styret pr. e-post: nordregran@styrerommet.no

14.7- Boder til leie:

Borettslaget har også ekstra boder til leie, ta kontakt med styret for mer informasjon. Styret har i siste periode brukt mye tid på å kartlegge ledige boder for å organisere utleie.

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 lufterventiler på veggen dersom din leilighet er utstyrt med dette. Boligene er tileggsisolert med nye vinduer, bygningene har mindre varmetap og mindre luflekksjere 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

Nå er det snart to år siden vi ble helt ferdig med bygningsrehabilitering. Før jul 2016 ble det sendt et skjema til alle for registrering av eventuelle avvik/feil/mangler, som måtte ha oppstått i forbindelse med rehabiliteringen av bygningsmassen. Disse er under behandling og fremmes som reklamasjon ovenfor entreprenøren (S-bygg). Dersom du har avvik utover det som allerede er meldt kan du **sende dette til styret** pr. post til **Granstangen 20a**, eller legge det i sort postkasse til høyre for inngangsdøra. Eventuelt skann utfylt skjema og send e-post til nordregran@styreverrommet.no

Vi har 5 års reklamasjonsrett på alle arbeider som er utført. Det er viktig å melde dersom avvik/feil oppdages, slik at eventuelle reklamasjonskrav kan fremmes for entreprenøren.

Man kan også melde andre type feil som ikke har med de utførte arbeider å gjøre. 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.

14.10- Praktisk informasjon- smart og sikker bruk av elektrisitet etter utskiftning til nye sikringsskap

Når man går fra skrusikringer til automatsikringer, vil anlegget være sikrere mot varmegang, brann og strømfeil. Derfor vil anlegget også være "strengere", noe som betyr at sikringen kan gå raskere enn før ved overbelastning. Vi har valgt å oppgradere noen kurser på kjøkkenet for å kompensere noe for dette, da kjøkkenet er et rom med mest behov for strøm. Det legges inn ny kurs til komfyren fra 20A til 25A og en ny 15A kurs til kjøkkenet med egen stikkontakt.

Med litt omfordeling og smart bruk kan man likevel opprettholde et godt bruksmønster uten å være plaget med at sikringene vil gå. Elektrikeren vil gi noe veiledning om smart bruk når de kommer for å installere. For de som likevel skulle ha et ekstraordinært behov, kan få tilbud om ytterligere oppgradering mot en rabattert pris fra elektrikeren som de selv betaler for (tilvalg utover standardpakken).

Det er valgt å oppgradere kurs til komfyren på kjøkkenet for å imøtekomme dagens behov og for å kunne bygge et mer fremtidsrettet anlegg. Ved en slik oppgradering/ utskiftning er det et lovkrav om å installere komfyrvakt der det mangler. Dette tiltaket er et brannsikringstiltak som må utføres i tillegg til prosjektet, men gjennomføres parallelt med prosjektet. Det medfølger nærmere informasjon fra entreprenøren om dette som kan leses.

Lillestrøm elektro AS er valgt entreprenør. Alle vil få varsel fra entreprenøren, der de vil ha behov for å få tilgang til deres leilighet for å kunne utføre installasjon. Se informasjon fra entreprenøren under, her er det beskrevet nærmere om hva som er planlagt med en tentativ fremdriftsplan (blå tekst):

Nordre Gran borettslag

Lillestrøm Elektro AS har etter anbudskonkurranse blitt valgt til å skifte hovedtavler, underfordelinger og sikringsskap til beboere. Vi har også fått i oppdrag med å trekke inn kurs for komfyr for de som ikke har 25A for dette samt installere komfyrvakt om dette mangler som et forebyggende branntiltak. Vi legger også inn ny 15A kurs til kjøkkenet.

Sikringsskap og hovedtavler-fremdrift:

Stort sett har alle fått nye sikringsskap, hovedtavler skal være ferdig til sommeren. Mindre arbeider med merking og slutføring blir ferdigstilt fortløpende. Prosjektet er planlagt å være ferdig i løpet av 2021. Det har vært litt vanskelig å kunne utarbeide en fremdriftsplan under Koronatidene, noe som har medført utvidet fremdrift.

Komfyrvakt

I forbindelse med oppgradering av sikringsskapet hos dere så har vi opparbeidet oss erfaringer med at det oppstår noen ganger at strømmen til komfyren eller kjøkkenet ikke kan overbelastes på samme måte som før og dette endrer brukermønsteret.

Styret har i forbindelsen med dette vedtatt at vi skal oppgradere kursen til platetoppen og legge inn en ny kurs for fremtidig bruk eller som kan brukes som avlastning på kjøkkenkursen.

Siden 2010 har det vært et krav at det skal installeres fast montert komfyrvakt i alle nye elektriske anlegg på kjøkkenet. De samme reglene gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyr i eldre boliger. Komfyren er en stor kilde til brann i hjemmet, og det er sterkt anbefalt å installere komfyrvakt også i eldre kjøkken som ikke omfattes av kravene.



I henhold til erfaringstall og tidligere branner med komfyrer så har man i forbindelse med oppgradering av sikringsskapet besluttet å øke kapasiteten på komfyren fra 20A til 25A for å være fremtidsrettet. I den forbindelse så ønsker man også å ta et brannforebyggende tiltak ved at man installerer komfyrvakter på alle kjøkken som mangler dette i dag som dagens regelverk krever. I trygdeleilighetene vil det innebære en oppgradering fra 16A til 20A.

Slik virker komfyrvakten:

Komfyrvakten består av en sensor og en komfyrstikkontakt. Sensoren overvåker kokeplatene og utløser en alarm hvis den oppdager fare for brann. Om ingen reagerer på denne, gir den beskjed til komfyrstikkontakten om å kutte strømmen til komfyren / platetoppen. På denne måten avverges faresituasjonen før det blir så varmt at en brann oppstår.

Siden vi installerer en komfyrvakt som er smart så vil den bruke de første dagene på å lære seg hvordan man bruker kokeplaten og noen må trykke på knappen for å stille følsomheten på føleren som beskrevet.

Denne informasjonen blir limt inn i overskapet over platetoppen deres og bruksanvisningen legges igjen i leiligheten.

Når man nå får installert komfyrvakt så gir noen forsikringsselskaper rabatt i forsikringspremien. Dette kan dere sjekke med deres forsikringsselskap.

Hvis det oppstår problemer med deres komfyrvakt så har dere 5 års garanti etter at den har blitt installert. Hvis det skjer eventuelle problemer eller feil kan dere ringe:

DEFA Kundesenter:

Telefon: 66 81 24 00

Åpningstider: 08:00 - 16:00, mandag - fredag.

Sikringsskap

Eldre sikringsskap har to faremomenter. Gamle smeltesikringer har etter en tid tendens til å løsne litt. Det fører til dårligere kontakt og varmgang i sikringene, som kan medføre brann. I tillegg er avdekkingen mot strømførende deler mye dårligere enn dagens krav. Dette kan føre til at du kan få elektrisk sjokk hvis du "fomler" for mye inne i sikringsskapet. Når vi skifter over til automatsikringer fjerner vi problemet med varmgang i sikringene. I tillegg setter vi opp ny avdekning, slik at sikringsskapet dekker de nyeste kravene i forskriftene.

Selve sikringene er såkalte "kombiautomater". Det vil si at sikringen er en kombinert automatsikring og jordfeilbryter. Automatsikringen vil verne anlegget mot kortslutningsstrømmer og overbelastningsstrømmer, mens jordfeilbryteren verner anlegget mot jordfeil.

Nye kombiautomater er laget mer nøyaktig enn gamle L automater (automatsikringer laget før 1991) eller gamle smeltesikringer. Gamle sikringer kan slippe gjennom 30% større strøm enn nye sikringer før den ryker. Det vil si at vi får et sikrere anlegg med bruk av nye automater, men vi kan risikere at belastningsstrømmer som ikke fikk gamle sikringer til å ryke kanskje ryker nå. For å løse et slikt problem må man da trekke om ledningene og sette opp flere strømkurser.

Styret har besluttet at i forbindelse med skifte fra UZ til kombiautomater så legges det inn ny kurs til komfyren fra 20A til 25A og en 15A kurs til kjøkkenet.



Det vil i praksis si at det er ikke sikkert vi bare kan bytte samme antall sikringer som er i huset, men vi må måle strømforbruket ditt, og se om vi må fordele ut mer strømkurser. Dette vurderer vi når gjør jobben, eventuelt tar dette i ettertid hvis det viser seg å bli et problem.

Kurser som fra tidligere brukte en 1,5mm² ledning sikret med 15A er ikke lov nå. Dette var lovlig en liten stund på 90-tallet, men det viste seg at det er brannfarlig. Har sikringsskapet en 15A kurs, bytter vi den til en 10A, som nå er standard. Hvis det viser seg at belastningsstrømmen er over 10A, slik at sikringen vil ryke, må man også her trekke om kursen for å fordele den på flere sikringer.

Med vennlig hilsen
Lillestrøm Elektro AS

v/ Henning Karlsen
Daglig leder/installatør



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 salspålegg 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 jevnlige 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 siste generalforsamling. 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 avholdes jevnlig, avhengig av saksmengde. Kostnader er vanlig kontordrift som telefoni, internett og kontorrekvisita. Ved arbeidsmøter/ styremøter blir det kjøpt enkel mat og mineralvann. Styret har ikke avholdt julebord pga. pandemien. Styret har behandlet 63- saker i 2020 og avholdt 5 ordinære styremøter i tillegg til mange arbeidsmøter og befaringer.

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 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. Nå som rehabiliteringen går mot slutten er det viktig å følge opp reklamasjoner og optimalisere driften.

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. 07.00 og kl. 15.00. 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 godkjennelse 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

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016	Utomhusrehabilitering, fase III	Uteområdene skal oppgraderes og tilbakestilles etter fasaderehabiliteringen med nye grillplasser, lekeplass osv.
2013	Fasaderehabilitering	Oppstart fasaderehabilitering
2011 - 2011	Nye avfallsbrønner, tak	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	Nye heiser	Byttet 8 stk heiser
2006 - 2006	Tak 10 A	Reparasjon av tak i 10 A
2005 - 2005	Tak i 16 B og 10 B	Reparasjon av tak i 16 B og 10 B



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Oppsalgrenda Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.05.21 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 3.06.21 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0457 **Selskapsnavn** Nordre Gran Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2 Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Geir J. Juliussen og Umar S. Munir (møteleder) velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4 Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 375 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

5 Fastsettelse av honorarer:

Byggestyrehonorar for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagsstiller	Sak	For	Mot
6	Fattoum Tetuani	Forslag om overvåkning av avfallsbrønner og tilstøtende områder		



7 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Umar Sheikh Munir	
Styremedlem	Gjermund Hobøl	
Styremedlem	Rashid Mahmood	
Styremedlem	Siham Essekkouri	
Varamedlem	Outhman Charroud	
Varamedlem	Solbjørg Larsen	

Valg av valgkomité

Det skal velges 3 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Eva Nyhus	
Medlem	Geir Johan Juliussen	
Medlem	Stian Mikal Nygaard	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegerte og 1 varadelegerte

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Siham Essekkouri	
Varadelegert	Rashid Mahmood	

8. Valg representant til styret i Furuset vaktmestersentral

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Umar Sheikh Munir	

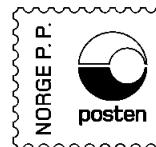
Skjemaet klippes ut og leveres til styrets postkasse innen kl. 09.00 den 03.06.21 slik at din deltagelse blir registrert.

Styrets postkasse er i Granstangen 20 A. Sort postkasse på veggen ute ved inngangsparti.



Notater





Returadresse:
Tveita avdelingskontor
P.B. 89 Tveita
0617 OSLO



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.

