



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 611 492  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRANSTANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### 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, 23.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 973 045	19 845 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 973 045</b>	<b>19 845 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 204 695	1 236 793
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		217 560	217 560
Annen driftskostnad		11 072 379	10 655 028
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 494 634</b>	<b>12 109 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 478 412</b>	<b>7 736 331</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 770	89 810
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 770</b>	<b>89 810</b>
Annen finanskostnad		2 175 985	2 610 665
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 175 985</b>	<b>2 610 665</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 127 215</b>	<b>-2 520 855</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 351 197	5 215 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 151 978	106 151 978
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		162 841	380 401
Sum varige driftsmidler		106 314 820	106 532 380
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		106 314 820	106 532 380
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	6 945
Andre fordringer		630 240	1 110 112
Sum fordringer		630 380	1 117 058
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 010 034	11 146 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 010 034	11 146 857
Sum omløpsmidler		13 640 414	12 263 914
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 955 233</b>	<b>118 796 294</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		32 100	32 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 100</b>	<b>32 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 097 930	23 449 126
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 097 930</b>	<b>-23 449 126</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 065 830</b>	<b>-23 417 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 279 872	122 366 768
Øvrig langsiktig gjeld		18 495 900	18 495 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>136 775 772</b>	<b>140 862 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>136 775 772</b>	<b>140 862 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		835 983	1 201 043
Skyldige offentlige avgifter		65 877	59 565
Annen kortsiktig gjeld		343 431	90 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 245 291</b>	<b>1 350 652</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 021 063</b>	<b>142 213 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 955 233</b>	<b>118 796 294</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421207

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 611 492  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GRANSTANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

**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: 951 611 492  
GRANSTANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 973 045	19 845 712
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 973 045</b>	<b>19 845 712</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 204 695	1 236 793
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		217 560	217 560
Annen driftskostnad		11 072 379	10 655 028
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 494 634</b>	<b>12 109 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 478 412</b>	<b>7 736 331</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 770	89 810
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 770</b>	<b>89 810</b>
Annen finanskostnad		2 175 985	2 610 665
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 175 985</b>	<b>2 610 665</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 127 215</b>	<b>-2 520 855</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 351 197	5 215 476
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>



Organisasjonsnr: 951 611 492  
GRANSTANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	106 151 978		106 151 978
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	162 841		380 401
Sum varige driftsmidler	106 314 820		106 532 380
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	106 314 820		106 532 380
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	140		6 945
Andre fordringer	630 240		1 110 112
Sum fordringer	630 380		1 117 058
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13 010 034		11 146 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13 010 034		11 146 857
Sum omløpsmidler	13 640 414		12 263 914
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>119 955 233</b>		<b>118 796 294</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	32 100		32 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>32 100</b>	<b>32 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	18 097 930	23 449 126
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 097 930</b>	<b>-23 449 126</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-18 065 830</b>	<b>-23 417 026</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 279 872	122 366 768
Øvrig langsiktig gjeld	18 495 900	18 495 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>136 775 772</b>	<b>140 862 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>136 775 772</b>	<b>140 862 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	835 983	1 201 043
Skyldige offentlige avgifter	65 877	59 565
Annen kortsiktig gjeld	343 431	90 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 245 291</b>	<b>1 350 652</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>138 021 063</b>	<b>142 213 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>119 955 233</b>	<b>118 796 294</b>



Organisasjonsnr: 951 611 492  
GRANSTANGEN 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



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Granstangen 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 18. mai kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21. mai kl. 09.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, 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 til styret innen årsmøtet avsluttes. **Se bakerst i heftet.**
- For at din stemme skal bli registrert må du **levere stemmeseddelen eller stemme digitalt.**
- Hver andel har en stemme, og det er den sist registrerte stemmen som teller.



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Granstangen Borettslag  
avholdes digitalt fra 18. mai til 21. mai

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Informasjon og Beboermøte
- B) Oppgangstillitsvalgt
- C) Tidspunkt for generalforsamling
- D) Grill i borettslaget
- E) Solpanel
- F) Hasjrøyking i borettslaget
- G) Sykkelstativ
- H) Bom
- I) Styresammensetning og styrehonorar
- J) Registrering av el biler overføres til vaktmester
- K) En fysisk og digital kombinasjon av årsmøte

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.04.2021  
Styret i Granstangen Borettslag

Hege Mari Thorsen    Kaissar Bac-Ali    Firizat Jusufi    Åge Salin

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hege Mari Thorsen	Granstangen 28 B
Styremedlem	Kaissar Bac-Ali	Granstangen 26 B
Styremedlem	Firizat Jusufi	Granstangen 36 B
Styremedlem	Åge Salin	Granstangen 32 B
Varamedlem	Terje Bølum	Granstangen 28 C
Varamedlem	Valerie Therese Håkonsen	Granstangen 32 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hege Mari Thorsen Granstangen 28 B

Varadelegert

Frank Eilertsen Doktor Wendts Gate 11

#### Valgkomiteen

Saliha El Farissi Granstangen 38 A  
Arne Lasse Pedersen Granstangen 40 A

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

#### Generelle opplysninger om Granstangen Borettslag

Borettslaget består av 321 andelsleiligheter.

Granstangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951611492, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Granstangen 24-40

Gårds- og bruksnummer :

110 33 34 35

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 35 986 m<sup>2</sup>.

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.

Granstangen Borettslag har en ansatt. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

**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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 19 973 045,-.  
Andre inntekter - se note 3.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 12 494 634,-.

**Resultat**

Årets resultat på kr 5 351 197,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

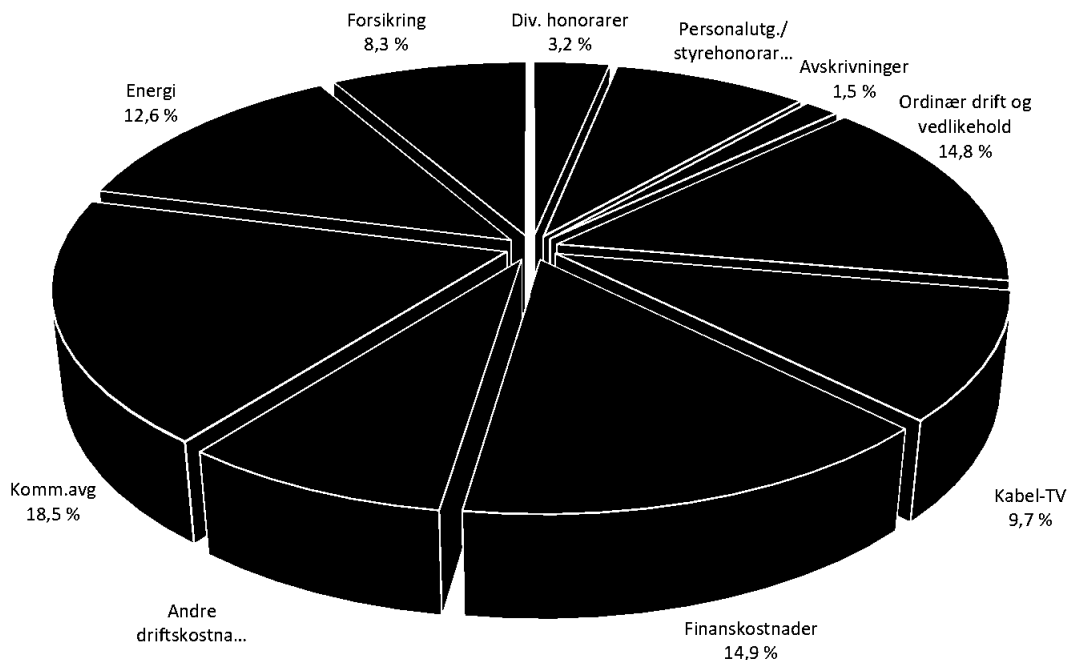
I løpet av 2020 har IN ordningen ikke blitt benyttet.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 12 395 123,- 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.

## Kostnadsdiagram



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Større vedlikehold

Til større vedlikehold er det beregnet opp mot 100 millioner som omfatter garasjerehabilitering/drenering.

### 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 kr 103 419,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granstangen Borettslag.

**Lån**

Granstangen Borettslag har lån i EIKA.

Flytende rente, 1,5 %.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret økte med kr 6 359,- fra 2020 til 2021.

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 en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.09.21. Dette er den første økningen i forhold til den planlagte rehabiliteringen. I tillegg ser styret for seg en tilsvarende økning 1. februar 2022. Videre ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Dette lånet vil bli fordelt etter brøk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Granstangen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Granstangen 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: 02216, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Granstangen 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 avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## GRANSTANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 611 492, KUNDENR. 456

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>10 913 262</b>	<b>9 448 183</b>	<b>10 913 262</b>	<b>12 395 123</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 351 197	5 215 476	4 045 650	4 878 550
Tilbakeføring av avskrivning 15	217 560	217 560	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-4 086 896	-3 863 957	-3 820 000	-4 339 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 17	0	-104 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 481 861</b>	<b>1 465 079</b>	<b>225 650</b>	<b>539 550</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>12 395 123</b>	<b>10 913 262</b>	<b>11 138 912</b>	<b>12 934 673</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	13 640 414	12 263 914
Kortsiktig gjeld	-1 245 291	-1 350 652
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>12 395 123</b>	<b>10 913 262</b>



## GRANSTANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 611 492, KUNDENR. 456

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		6 262 748	6 473 807	6 483 660	6 067 224
Innkrevde felleskostnader	2	13 457 225	13 039 192	13 434 340	13 900 776
Antenneanlegg		52 527	51 945	52 000	53 000
Andre inntekter	3	200 545	176 768	80 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 973 045</b>	<b>19 741 712</b>	<b>20 050 000</b>	<b>20 101 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-854 695	-891 793	-795 900	-813 000
Styrehonorar	5	-350 000	-345 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-217 560	-217 560	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 625	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-254 245	-249 260	-255 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-201 516	-137 844	-125 000	-175 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 200
Drift og vedlikehold	8	-2 164 523	-1 525 427	-3 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-1 213 065	-947 911	-1 250 000	-1 331 000
Kommunale avgifter	9	-2 708 661	-2 500 187	-2 706 250	-2 741 250
Energi/fyring	10	-1 846 865	-2 605 447	-2 200 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 418 754	-1 400 502	-1 450 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	11	-1 189 801	-1 213 626	-1 080 000	-1 080 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 494 634</b>	<b>-12 109 381</b>	<b>-13 288 350</b>	<b>-13 477 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>7 478 412</b>	<b>7 632 331</b>	<b>6 761 650</b>	<b>6 623 550</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	104 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 478 412</b>	<b>7 736 331</b>	<b>6 761 650</b>	<b>6 623 550</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	48 770	89 810	0	0
Finanskostnader	13	-2 175 985	-2 610 665	-2 716 000	-1 745 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 127 215</b>	<b>-2 520 855</b>	<b>-2 716 000</b>	<b>-1 745 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 351 197</b>	<b>5 215 476</b>	<b>4 045 650</b>	<b>4 878 550</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 351 197	5 215 476		



**GRANSTANGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 611 492, KUNDENR. 456**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	105 011 197	105 011 197
Tomt		1 140 782	1 140 782
Andre varige driftsmidler	15	162 841	380 401
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>106 314 820</b>	<b>106 532 380</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		140	6 945
Forskuddsbetalte kostnader		524 951	440 693
Andre kortsiktige fordringer	16	105 289	669 420
Driftskonto OBOS-banken		2 348 063	551 097
Skattetrekkkonto OBOS-banken		33 301	29 330
Sparekonto OBOS-banken		10 628 670	10 566 430
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>13 640 414</b>	<b>12 263 914</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>119 955 233</b>	<b>118 796 294</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Annen egenkapital	17,18	-18 097 930	-23 449 126
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 065 830</b>	<b>-23 417 026</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	118 279 872	122 366 768
Borettsinnskudd	20	18 495 900	18 495 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>136 775 772</b>	<b>140 862 668</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		835 983	1 201 043
Skyldige offentlige avgifter	21	65 877	59 565
Annen kortsiktig gjeld	22	343 431	90 045
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 245 291</b>	<b>1 350 652</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>119 955 233</b>	<b>118 796 294</b>
Pantstillelse	23	205 396 400	205 396 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2021

Styret i Granstangen Borettslag

Hege Mari Thorsen

Kaissar Bac-ali

Firizat Jusufi

Åge Salin

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 334 033
Kabel-tv	461 244
Trappevask	338 976
Forretningslokale	332 812
Parkering	38 160
Bod	18 000
Kapitalkostnader på IN-lån	6 357 058
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-94 310
Overført til kapitalkostnader	-6 262 748
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 523 225</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-12 000
Forretningslokale	-54 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 457 225</b>

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

Automatpenger	29 700
Lading av kjøretøy mm	157 145
Nøkler	13 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>200 545</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-605 332
Påløpte feriepenger	-86 562
Fri bil, tlf etc.	-177
Naturalytelser speilkonto	55
Arbeidsgiveravgift	-150 507
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	19 846
Pensjonskostnader innskudd	-13 790
AFP-pensjon	-11 397
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-756
Yrskeskadeforsikring	-3 513
Arbeidsklær	-2 562
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-854 695</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,2 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 715, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-22 313
OBOS Prosjekt AS	-126 176
Andre konsulentonorarer	-53 028
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-201 516</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-228 724
Drift/vedlikehold VVS	-829 343
Drift/vedlikehold elektro	-230 855
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-112 259
Drift/vedlikehold heisanlegg	-500 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 293
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 050
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 611
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 103
Egenandel forsikring	-31 414
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 164 523</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 752 750
Feieavgift	-1 555
Renovasjonsavgift	-954 356
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 708 661</b>

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

Elektrisk energi	-1 051 771
Strøm oljefyr el.bereder	-795 093
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 846 865</b>

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

Container	-83 905
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 556
Verktøy og redskaper	-4 069
Driftsmateriell	-46 891
Lyspærer og sikringer	-1 262
Vakthold	-224 836
Renhold ved firmaer	-550 113
Snørydding	-173 914
Andre fremmede tjenester	-2 520
Kontor- og datarekvisita	-3 693
Trykksaker	-7 319
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 715
Andre kontorkostnader	-23 968
Telefon, annet	-7 499
Porto	-4 908
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 608
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 758
Bilgodtgjørelse	-1 246
Reisekostnader	-235
Bank- og kortgebyr	-3 474
Velferdskostnader	-1 313
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 189 801</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 820
Andre renteinntekter	441
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 770</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-2 175 852
Renter på leverandørgjeld	-133
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 175 985</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1981	73 400 000
Rehabilitering 2008-2013	31 611 197
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>105 011 197</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110 / bnr. 33, 34 og 35

Depositum kr 24 000 er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kubota F3090 Frontklipper

Tilgang 2016	175 000	
Avskrevet tidligere	-93 750	
Avskrevet i år	-25 000	
		56 250

Kubota klippepanne

Tilgang 2016	41 250	
Avskrevet tidligere	-22 099	
Avskrevet i år	-5 893	
		13 258

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	560 000	
Avskrevet tidligere	-280 000	
Avskrevet i år	-186 667	
		93 333

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **162 841**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-217 560**

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	28 007
Avregningskonto	538
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Kostnader ladestrøm (er fakturert i 2021)	71 745
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>105 289</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-18 640 307
Egenkapital fra IN tidligere	658 597
Egenkapital fra IN 2020	0



Reduksjon EK fra IN	-116 220
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-18 097 930</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****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: 19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 1,50 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig 2014	-144 283 369
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 258 004
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 086 896
Nedbetalt tidligere, IN	658 597
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-118 279 872</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-18 243 000
Tilført 2000	-53 900
Tilført 2001	-39 800
Tilført 2002	-39 800
Tilført 2004	-19 900
Tilført 2013	-99 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-18 495 900</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-33 301
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 576
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-65 877</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-86 562
Påløpte kostnader	-256 868
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-343 431</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	18 495 900
Pantelån	118 279 872
Beregnete IN-forpliktelser	542 377
<b>TOTALT</b>	<b>137 318 149</b>

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

Bygninger	105 011 197
Tomt	1 140 782
<b>TOTALT</b>	<b>106 151 979</b>



## [INNKOMNE FORSLAG]

### A) Informasjon

Fra: Astrid og Arne Brevik, 36B

Informasjonen fra styret til beboerne må forbedres og kontakten mellom beboere og styret og også mellom beboerne bør styrkes.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret informere beboerne regelmessig (2-3 ganger i året i tillegg til årsrapporten) om hvilke saker styret arbeider med, om hva som skjer og hva som skal skje i borettslaget. Informasjonen gis på hjemmesiden «granstangen.no og ved oppslag. Hjemmesiden holdes oppdatert. Skriftlige henvendelser til styret behandles og besvares så fort det er praktisk mulig.

Det avholdes minimum ett beboermøte i året, der de fremmøtte bl.a. kan stille spørsmål til styret.

#### **Styret bemerker:**

Forslaget ble vedtatt i fjor og styret beklager mangelfull informasjonsstrøm gjennom året. Dette vil bli en prioritert oppgave fremover. Grunnet Covid-pandemien har ikke beboermøte latt seg gjennomføre.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

### B) Oppgangstillitsvalgt

Fra: Astrid og Arne Brevik, 36B

« I Granstangen borettslag er andelseierne i fellesskap ansvarlige for å bidra til et godt bomiljø og at eiendommen fremstår som velholdt. Det er andelshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet og dermed hever borettslagets og strøkets anseelse..... Styret trenger oppgangstillitsvalgte til å avhjelpe styret i forhold til bomiljøet i de enkelte oppganger». (Fra styrets informasjon i sakspapirene til generalforsamlingen 2020). Vi mener dette kan være et ledd i det å styrke kontakten beboerne imellom og mellom beboerne og styret.

#### Forslag til vedtak

Det utnevnes en «tillitsvalgt» i hver oppgang. Styret utarbeider forslag til funksjons-oppgaver.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

### C) Tidspunkt for generalforsamlingen

Fra: Astrid og Arne Brevik, 36B

Tidspunktet for generalforsamlingen i Granstangen borettslag er hvert år lagt til siste del av mai. Av referatet kan vi se at ikke mange deltar. Kan det skyldes tidspunktet? Flere kan ha startet hyggesesongen/reisevirksomhet etter en lang vinter. Vi ønsker at generalforsamlingen flyttes til slutten av april/begynnelsen av mai.

#### Forslag til vedtak

Tidspunktet for generalforsamlingen flyttes fra og med 2022 til slutten av april/begynnelsen av mai.

**Styret bemerker:**

Dette lar seg dessverre ikke gjennomføre, da regnskapstallene ikke er klare så tidlig på året. Det er for øvrig styrets oppfatning at reisevirksomhet ikke er en utstrakt årsak til mangelfull oppmøte.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

**D) Grill**

Fra: Alma Solas, 26B

Med den nåværende pandemisituasjonen vi opplever nå, og med strategisk innsats av de nasjonale myndighetsreguleringene for å stoppe spredningen av Corona-viruset, BØR Granstangen Borettslag tillate bruk av grill (både elektrisk og gass), og nytte vår store hage / balkong.

Fra: Josef Levai Hansen, 30B

Jeg vet kull grill og bål panne er forbudt, så den delen er grei, men i Kurland borettslag er det lov å bruke gass og elektrisk grill så lenge de står mot noe eller brann vegg. Er det no vi også kan få til?

Forslag til vedtak

Husordensreglementet endres fra: «Bruk av grill på balkong og uteplasser er forbudt.» til "Gass- og elektrisk grill er tillatt på terrasse/balkong.»

**Styret bemerker:**

Gassgrill anses som en betydelig risikofaktor med hensyn til brannsikkerhet. Styret ser også en utfordring i forbindelse med oppbevaring av gassbeholdere gjennom året. Det er opprettet en rekke grillplasser i Verdensparken til fri benyttelse for alle.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

**E) Solpanel på takene**

Fra: Josef Levai Hansen, 30B

Foreslår montering av solpanel på takene for å gjøre borettslaget mere miljøvennlig og at vi kanskje spare noen kr på sikt.

Forslag til vedtak

Det monteres solpanel på takene.

**Styret bemerker:**

Vi står foran en svært stor investering med påkrevd rehabilitering av garasjene. Tanken om solceller på tak er god, men vi må prioritere nødvendige arbeider først og styret mener derfor det er for tidlig å vurdere dette tiltaket nå, da dette vil øke felleskostnadene ytterligere.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

**F) Utvidet kameraovervåking**

Fra: Anette Winther Nylund/Jochen Kupke, 36C

Det fins grupper av ungdommer som røyker hasj i boden vår, forsøppler og tisser der. Det er jo ikke bare ekkelt, men også brannfarlig. Kanskje det burde vurderes kameraovervåking. Da kunne man også forhindre at folk setter sin søppel i boden (kjøleskap, bildekk osv.)

Forslag til vedtak

Det installeres kameraovervåking i boder.

**Styret bemerker:**

Ifølge Datatilsynet må interessen i å kameraovervåke veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til sporfri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten.

Montering av kamera i fellesområdene vil dessuten bli kostbart og medføre behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

**G) Sykkelstativer til sykkelbodene**

Fra: Anette Winther Nylund/Jochen Kupke, 36C

Det ble lovet sykkelstativer til sykkelbodene, men til nå skjedde det ikke noe.

Forslag til vedtak

Det monteres sykkelstativer i sykkelbodene.

**Styret bemerker:**

Sykkelstativer kjøpes inn og monteres i løpet av første halvår 2021.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**H) Bom**

Fra: Anette Winther Nylund/Jochen Kupke, 36C

Det blir mer og mer biltrafikk, delvis med altfor stor fart. Kunne styret tatt kontakt med kommunen og søke om en bom med betaling?

Forslag til vedtak

Styret kontakter kommunen og søker om bom med betaling.

**Styret bemerker:**

Styret har vært i kontakt med Oslo kommune i forbindelse med ulovlig parkering og ødelagt bom i Furustien. Det har vært en lang og svært tidkrevende prosess med stadige purringer fra vår side.

Det er uvisst hvor forslagsstiller mener slik bom skal plasseres, men hvorvidt kommunen ønsker å investere og drifte flere bommer med innkreving av bompenger vil sannsynligvis måtte avgjøres på et politisk plan. Styret kan ikke se at dette er en oppgave som tilligger oss, men oppfordrer forslagsstiller til selv å utarbeide et forslag og fremlegge dette overfor Oslo kommune.



**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

**I) Styresammensetning og styrehonorar**

Fra: Arne Lasse Pedersen, 40A

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bestemmer hvilke funksjoner de ulike styremedlemmene skal ha og fastsetter også fordeling av styrehonorar til den enkelte.

**Styret bemerker:**

Fordelingen av honoraret blant styremedlemmene gjøres av styret i form av et styrevedtak. Den interne fordelingen er basert på skjønn, men settes som oftest i henhold til arbeidsfordeling i styret. Fordelingen kan vurderes og endres fra år til år.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

**J) Registrering av elbiler**

Fra: Arne Lasse Pedersen, 40A

Forslag til vedtak

Registrering av elbiler overføres til vaktmester.

**Styret bemerker:**

Styrets arbeidsoppgaver fordeles innad i styret og aktuelle oppgaver delegeres til vaktmester ved behov.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

**K) Fysisk og digitalt årsmøte**

Fra: Arne Lasse Pedersen, 40A

Forslag til vedtak

En fysisk og digital kombinasjon av årsmøte

**Styret bemerker:**

Styret ser ikke bort fra at dette kan bli en måte å avholde årsmøtet på fremover, men mener det vil være uheldig å binde fremtidige generalforsamlinger på dette punkt. En slik endring må eventuelt inn i vedtektene og krever dermed 2/3 flertall.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder er ikke på valg

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Firizat Jusufi Granstangen 36 B

Astrid Brevik Granstangen 36 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kaissar Ali-Bac Granstangen 26 B

Åge Salin Granstangen 32 B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Valerie Håkonsen Granstangen 32 B

2. Arild Skår Granstangen 36 B

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hege Mari Thorsen Granstangen 28 B

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Firizat Jusufi Granstangen 36 B

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Lasse Pedersen Granstangen 40 A

Saliha El Farassi Granstangen 38 A

I valgkomiteen for Granstangen Borettslag

Saliha El Farissi  
Arne Lasse Pedersen



## Annem informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### 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.

#### Styret

Styret har styrerom i kjelleretasjen i 26A.

Styret fikk to nye styremedlemmer på generalforsamlingen i 2020. Frank Eilertsen har imidlertid flyttet i løpet av året og også trukket seg fra sitt verv som nestleder. Styremøter avholdes normalt første tirsdag i måneden. Den første halvtime er åpen for henvendelser fra beboere. Styrets medlemmer benytter også e-mail aktivt for å sikre kontinuitet og fremdrift.

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret – i «korona-året» - avholdt 7 fysiske styremøter med regnskapsmøtet samt nødvendige samarbeidsmøter med Obos Prosjekt, Boligbygg, leverandører ol.

På borettslagets hjemmeside – [www.granstangen.no](http://www.granstangen.no) – ligger blant annet vedtekter og gjeldende husordensreglement. Vi har dessverre ikke oppnådd målsetningen om å få til en bedre informasjonsflyt, men vil prioritere dette fremover. For øvrig oppfordres alle til å følge med på rundskriv og oppslag i oppgangene. Henvendelser til styret kan gjøres via e-post til: [styreleder@granstangen.no](mailto:styreleder@granstangen.no).

#### Vibbo

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

#### Vaktmester

Vaktmester Ole Ueland har ansvaret for det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han ble fast ansatt i 100% stilling fom 01.01.2019. Både styre, beboere og leverandører gir ham svært gode skussmål – både for hans serviceinnstilling og for måten han håndterer arbeidet på.

Diep Ngoc Khuu har vært ansatt på deltid store deler av året for å ferdigstille trappegelendrene og håndlangere samt male inngangspartier og ubedre dører mellom inngangspartier og oppganger.

Vaktmesterkontoret har adresse Granstangen 30 B, kjellerinngang. Vaktmester har fast kontortid på vaktmesterkontoret fra kl 1500 til 1600 alle hverdager. Vaktmestertelefonen (**915 955 36**) betjenes fra kl 0800 til kl 1600.

Skriftlige henvendelser til vaktmester stiles til: [vaktmester@granstangen.no](mailto:vaktmester@granstangen.no). Alternativt kan brev legges i postkassen utenfor vaktmesterkontoret.

#### Bomiljø

I Granstangen borettslag er andelseierne i fellesskap ansvarlige for å bidra til et godt bomiljø og at eiendommen fremstår som velholdt. Det er andelshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet og dermed hever borettslagets og strøkets anseelse.

Styret og vaktmester har både rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Styret trenger oppgangstillitsvalgte til å avhjelpe styret i forhold til bomiljøet i de enkelte oppganger. Du er velkommen til å melde din interesse dersom det mangler oppgangstillitsvalgt i din oppgang.

Gjennom vinteren har vi dessverre registrert svært mange tilfeller av uvedkommende i boder, kjellere, kjellertrapper og garasjer. Det røykes hasj og områdene forsøples i betydelig grad. Vaktmester bruker mye tid på å følge opp dette. I enkelte bodområder er også veggene tagget.

Vi har sett oss nødt til å stenge vaskeriet i 26 grunnet rørbrudd og maskinhavari på begge maskinene etter at uvedkommende har tatt seg inn (en kald vinternatt med ca 10 minusgrader ute) - og deretter forlatt rommet med åpent vindu.

Vi mistenker at det også er barn av andelseiere blant de uvedkommende og styret oppfordrer derfor alle til å være litt ekstra påpasselig med nøkler til fellesområdene.

Til informasjon kan opplyses at politiet er på saken og vi er i tett kontakt med dem. De har fått full tilgang til våre fellesarealer og følger jevnlig opp.

### Garasjerehabilitering

Alle våre 5 garasjeanlegg har store fuktproblemer. Hovedfokuset dette året har derfor vært å finne årsaken til vanninntrengning i garasjene og avklare hvilke tiltak som må til for å unngå dette fremover. Problemet er vedvarende gjennom vinteren og etter regnskyll sommerstid. For å bistå oss i dette arbeidet ble Obos Prosjekt (OPAS) kontaktet for nærmere undersøkelser av faglig ekspertise.

Innvendig i selve garasjeanlegget er det stor fuktbelastning både mot vegger, tak, søyler og gulv. Det er mye armeringskorrosjon og på flere lokasjoner er ikke armeringen dekket inn av betong.

Maling på veggene flasser av og har store svuller med fukt. Søyler har fått fukt/frostskader som gjør at betongen forvitrer. Undersøkelser har avdekket at det mangler fuksikting mellom gulv og vegg samt gulv og søyler. Det er også observert uheldige løsninger med tanke på elektrisk anlegg for selve garasjeanlegget, men også ettermonterte ladestasjoner for elbiler.

Da det har vært uklart om problemet skyldes dreneringsproblematikk, grunnvannstandsproblematikk, lekkasjeproblematikk eller en kombinasjon av disse, har det innledningsvis vært benyttet betydelig tid til å avdekke årsaksforhold.

Det er gjennomført en rekke undersøkelser og vurderinger av OPAS på tverrfaglig basis, blant annet:

- Diverse befaringer både før og etter regnskyll/våte perioder
- Gjennomgang av tegningsgrunnlag og gjennomgang av statens kartverk av kjente rør og vassdrag
- Gjennomgang av historiske bilder
- Gjennomgang av kartgrunnlaget med tanke på topografi
- Prøvegraving av dreningssystem kombinert med kamerakontroll
- Spyling (kontroll/rengjøring/tømming) av interne kummer og rørgater
- Diverse møter på tvers av avdelinger da problemstillingen er flerfaglig (betong, drenering, nedløpsrør VVS, membraner)

Kamerakontrollen avdekket en del utfordringer med svanker, åpne rørskjøter som vannet lekker ut av til grunn, slik at vannet ikke ledes til kum som tiltenkt. Det ble konkludert med at enkelte strekk bør skiftes eller rehabilitering med strømpe mens andre strekk ble anbefalt spylt og renset.

Vi håpet i det lengste på å unngå drenering, da dette medfører betydelige kostnader, men undersøkelsene har avdekket at det – med overveiende sannsynlighet – er manglende drenering, fuksikring og overflatevannhåndtering som er hovedgrunnen til den store mengden med vann som kommer inn i garasjene som igjen har skadet betongkonstruksjonen.

OPAS har konkludert med at de ikke ser noen annen løsning enn å anbefale fullt dreneringsprosjekt samt betongrehabilitering av garasjeanleggene. I den sammenheng vil en også se på de innvendige tekniske løsningene.

Undersøkelsene har avdekket følgende utbedringsbehov:

- Drenering av bygningsmassen
- Skifte uttrekksledninger
- Betongrehabilitering av garasjeanlegg
- Oppgradering av elektriske anlegg

Det vil også være nødvendig å montere nye brannrør til heis- og trapperom. I tillegg vil muligheten for tilrettelegging for innendørs ladestasjoner utredes.

Etter inngått avtale om prosjektledelse mellom borettslaget og OPAS (feb-21), har OPAS opprettet prosjektgruppe, intern organisering og kontrahering av medhjelpere. Det er utført ytterligere befaringer og gjennomgått underlag for fordeling av oppgaver internt.

Siste nytt her er at vår prosjektleder dessverre slutter og det vil ta noe tid før ny prosjektleder er på plass. Planen er likevel å innhente alle delelementer av tilbudsunderlaget innen utgangen av juni. Juli vil benyttes til å sammenfatte alt til en tilbudsforespørsel og undersøkelse om hvem som er aktuelle kandidater til dette oppdraget.

Videre planlegges tilbudsbefaring med entreprenører i slutten av august og videre forhandlinger med kandidater i september. OPAS tar sikte på signert kontrakt senest utgangen av 2021.

Når dette er klart vil det enten bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling eller et informasjonsmøte der det vil bli anledning til å stille spørsmål til prosjektet.

Ettersom tilbudene enda ikke er innhentet, kan vi vanskelig angi eksakt kostnad, men det er et absolutt påkrevet og svært omfattende prosjekt som OPAS pr nå anslår opp mot 100 millioner kroner. I dette inngår at man vil ta høyde for eventuelle rørkoblinger knyttet til fremtidig rørrehabilitering (bad).

Disse arbeidene vil nødvendigvis medføre en økning av felleskostnadene. Se for øvrig anslått prosentvis økning under «Felleskostnader» på side 6.

Med dette som bakteppe må samtlige beboere belage seg på at det – i hele 2022 og muligens 2023 – vil være mye aktivitet i og rundt boligselskapet.

Alle blokker som vender ned mot parkeringsplass (Granstangen 26, 32, 36 og 40) skal dreneres og det er tiltenkt full utgravning. Tilsvarende arbeider skal utføres på motsatt side av disse blokkene, hvilket tilsier at forhager må fjernes midlertidig mens arbeidene pågår. Disse skal selvsagt istandsettes igjen etter gjennomført drenering. Innvendig i parkeringsanleggene blir det lagt opp til full betongrehabilitering. Dette vil si at vi må finne alternative parkeringsmuligheter i perioden prosjektet pågår. Da det kan by på en stor utfordring, vil man prøve å finne løsninger som ikke omfatter at alle garasjer må tømmes samtidig.

#### **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 lekeplassstyr. 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.

#### **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. Defekt utstyr som følge av feilaktig oppbevaring eller bruk må utbedres for andelshavers regning.

#### **Brannsikring**

Etter en vurdering av nytteverdien sett opp mot kostnad, har borettslaget sagt opp avtalen om en årlig internkontroll med Norsk Brannvern. Det betyr at andelseier selv – på årlig basis – må bytte batteri i brannvarsler slik vi gjorde tidligere.

Husk at skumapparatet skal være enkelt tilgjengelig – i enkel nærhet til soverom og at plombe på skumapparat IKKE må fjernes.

#### **Brannvarsling**

Det er installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger. Bruksanvisning som viser betjening av brannvarslings-konsoll ved falske alarmer er montert i samtlige inngangspartier.

Det er inngått serviceavtale med Hønefoss Vaktsselskap for å sikre en fullverdig drift av brannvarslingsanlegget.

**MERK: Beboerne må selv ringe brannvesenet** ved branntilløp da brannvarslingsanlegget ikke er tilknyttet brannvesenet. Sørg for at du har nødnummeret (110) greit tilgjengelig (f.eks som kontakt på mobilen).

Hva skal DU gjøre ved en brannalarm eller i en brannsituasjon?

- VARSELE:** De som er i fare!  
**RINGE:** Brannvesen på nødnummer **110**  
**REDDE:** Bistå ved evakuering hvis brann  
**SLUKKE:** Slukk med håndapparat eller forsøk å kvele ilden!

**NB!** Lukk alle dører/vinduer slik at flammer og røyk spres minst mulig.

#### **Søppelhåndtering**

Den enkeltes håndtering av søppel er vesentlig i arbeidet med å fremme et godt og helsefremmende bomiljø.

- Søppelsjakter: Avfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer som knyttes godt igjen. Påse at søppelsjakten stenges etter bruk for å unngå plagsom lukt i oppgangen. Husk søppelsortering.

Avfall som ikke får plass i en ordinær bærepose skal ikke i søppelsjakta. Slikt avfall må beboer kvitte seg med på annen måte. Ved Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien kan privatkunder levere avfall gratis.



- **Papircontainer** på tunene foran 26, 32, 36 og 40 skal **kun** benyttes til papp og papir. **MERK:** Det må **ikke** plasseres søppel rundt containeren. I tillegg til at dette er sjenerende for naboer og forbipasserende, kan det også medføre at containeren ikke blir tømt.
- **Frete**-boksene skal kun benyttes til klær og sko. Det er ikke tillatt å hensette søppel ved siden av disse boksene.

For øvrig minner vi om at sigarettneiper og annet må **IKKE** kastes fra vindu eller balkonger. Vi har hatt tilløp til gressbrann grunnet dette. Vis ansvar!

Unngå å kaste mat på bakken, da dette vil tiltrekke seg mus og rotter.

For å bidra til et best mulig bomiljø er det også viktig at vi som bor her er påpasselige med at vi ikke benytter fellesarealer til oppbevaring av private eiendeler – verken ute eller inne. Sørg også for at terrasser og balkonger ikke er til sjenanse for naboer og forbipasserende

### **Bilfritt borettslag**

Kjøring og parkering inne i borettslaget er forbudt. Det er kun unntak for flytting, syketransport og nødvendig varetransport. For å ivareta sikkerheten og ivareta gode naboforhold, oppfordres samtlige beboere til å etterleve dette punkt. Sørg også for å informere dine gjester om gjeldende bestemmelser.

### **Navneskilt**

Dører, ringeklokker og postkasser skal merkes på en pen og tydelig måte. Dørskilt festes med dobbeltsidig tape slik at de brannsikre dørene ikke punkteres.

- Skilt til **inngangsdør**: Det må kun benyttes godkjente skilt på postkassene. Disse kan bl.a. kjøpes hos Furuset Rens på Furuset Senter. Pålimte lapper, tusj eller annen merking er ikke tillatt og lignende vil bli fjernet.
- Skilt til **ringeklokke**: Kontakt vaktmester (tlf 915 955 36) for korrekt navn på skilt
- Skilt til **postkasse**: Bestilles hos Stansefabrikken ([stansefabrikken.no/postkasse/tilbehor/](http://stansefabrikken.no/postkasse/tilbehor/)).

Papirlapper eller tusj er ikke tillatt på postkassene og vil bli fjernet. Merke for ikke ønsket uadressert reklame kan hentes på posten.

### **Nøkler / Vaskeri / Poletter**

Husk at det er **kun tillatt å benytte originale nøkler** i borettslagets dører og garasjeporter. Uoriginale nøkler brykker ofte og blir sittende fast i låsen. Ved et eventuelt behov for evakuering, kan dette få katastrofale følger. Kostnaden ved bytting av lås må betales av andelseierne.

Nøkler koster p.t. kr 200,- og fås kjøpt hos vaktmester. Han selger også poletter (p.t. kr 20,- pr stk) til fellesvaskeriene som ligger i 28, 34 og 38. Disse skal brukes i henhold til gjeldende regler. Husk å rydde/rengjøre vaskeriet etter bruk.

Vi har dessverre sett oss nødt til å stenge vaskeriet i 26 grunnet rørbrudd og maskinhavari som følge av ulovlig opphold av uvedkommende. Husk å holde alle inngangsdører låst for å unngå at uvedkommende tar seg inn i oppgangen.

### **Portåpner garasjer**

Garasjeportåpner type **Ansonic SA868-1 mini** kjøpes via nettsiden [www.handsender.no](http://www.handsender.no). Åpneren koster kr 690,- inkludert frakt.

**MERK:** Før bruk må du ta kontakt med vaktmester for korrekt innstilling av åpneren.



## Pågående og planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

- Drenering og rehabilitering av garasjene
- Ferdigstille maling av hagegjerder foran lavblokkene. Høyblokkene må avventes til garasjerehabiliteringen er gjennomført
- Innkjøp og montering av sykkelstativ i boder

## Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall utført	Granstangen borettslag
1980- 1983	<ul style="list-style-type: none"><li>• Borettslaget nytt – ingen store vedlikeholdsarbeider</li></ul>
1984	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kjøp av borettslagets festetomt</li><li>• "Aksjon Husbank - 83"</li><li>• Teknisk befarings av balkongrekkverk</li></ul>
1985	<ul style="list-style-type: none"><li>• Satt opp gjerde langs hele Furustien.</li></ul>
1986	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ombygging av antenneanlegg for å kunne ta inn mer enn tre kanaler.</li></ul>
1987	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ny vurdering av balkongrekkverk og dekke ved OPAK AS</li></ul>
1988	<ul style="list-style-type: none"><li>• Omlegging til kabelnett. Tilknytning Oslo Kabelnett AS i drift juli-88</li></ul>
1989	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opprusting uteområder: Satt opp sykkelstativ, skiftet sand i sandkasser, montert flaggstang på midttun. Plantet juletre på alle tun. Nyplanting etter opprinnelig landskapsplan.</li><li>• Utskifting av garasjeporter til alle garasjer</li></ul>
1990	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygget redskapsbod for borettslaget</li></ul>
1991	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utdelt brannslukningsutstyr og montert røykvarslere i alle leiligheter i hht nye brannforskrifter.</li><li>• Påbegynt tak og terrasseovergang arbeide på høyblokkene.</li><li>• Granstangen 30 ABC – omteking av tak og bygging av brannskillevegger</li><li>• Start beising/oppussing fasader lavblokker, alle vinduer og murflater inkl balkonger.</li></ul>
1992	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utskifting av lysarmatur i alle fellesrom til lavenergi armatur.</li><li>• Beising/oppussing utvendig fasader gjort ferdig sommeren 1992</li></ul>
1993	<ul style="list-style-type: none"><li>• Slutført innvendige reparasjoner på terrasseoverganger høyblokker</li></ul>
1994	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kanalrensing alle leiligheter</li><li>• Nye utgangsdører i alle oppganger</li><li>• Porttelefon til alle leiligheter</li><li>• Rehabilitering heiser 32 A og 32 B</li></ul>
1995	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rehabilitering heiser 26A, 26 B og 36 C</li></ul>
1996	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utskifting av låsesystem inkl. nøkler</li><li>• Rehabilitering heiser 36C, 26A og 26B</li></ul>
1997	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utskifting av panel på fasader, uteplasser og gjerder inkl. nye gjerder</li></ul>
1998	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lekeplasser 28 og 36 oppgradert i hht nye forskrifter</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beising av lavblokker og rekkverk</li></ul>
1999	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lekeplasser 26/30 og 32/34 oppgradert i hht nye forskrifter</li></ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"><li>• Påbegynt utskifting av dårlige vinduer i 26/32/36/40</li><li>• Rehabilitering garasjer</li><li>• Utskifting av tak lavblokker og terrassegulv østside høyblokker</li></ul>
2001	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utskiftning av dårlige vinduer avsluttet.</li><li>• Avsluttet skifte av tak høyblokker</li><li>• Utvidelse øvre gjesteparkeringsplass.</li><li>• Oppmerking samtlige gjesteparkeringsplasser</li></ul>
2002	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingen store vedlikeholdsarbeider, men samtlige heiser måtte nullstilles og gjennomgikk full service høsten 2002 av heisfirmaet.</li><li>• Utskiftning av varmtvannsbereder i 26C</li><li>• Firma Smartcall la ned kabler og åpnet for avtaler om telefoni.</li></ul>
2003	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nytt lekestativ på tun foran Granstangen 40.</li><li>• Full rens av ventilasjonssystemet ved firma Aircon.</li><li>• Sikring av utstysrom.</li></ul>
2004	<ul style="list-style-type: none"><li>• Montert heisalarm.</li><li>• Utført trehogst</li><li>• Oppgradert gjerder</li></ul>
2005	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utskiftning av varmtvannsbereder i 36</li><li>• Ferdigstillelse av 30A etter brann i 2004</li><li>• Utskiftning og maling av panel på utebodene</li></ul>
2006	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utskifting av varmtvannsbereder i 26A og 32B</li><li>• Oppgradering av lekeplasser (sand og lekestativ)</li><li>• Kledning av bod</li><li>• Trehogst (tynning bak 26 og foran 28)</li><li>• Installering av kameraovervåking i garasjer</li></ul>
2007	<ul style="list-style-type: none"><li>• Forberedelser til omfattende rehabiliteringsarbeider (balkonger, tilleggisolering, fasader, vinduer)</li><li>• Utskifting av varmtvannsbereder i 34A og 38A</li><li>• Ny tørketrommel i 24</li><li>• Flytting og oppgradering av dugnadsrom til kombinert vaktmesterkontor</li><li>• Nødvendig utskiftning av vinduer og dører</li><li>• Maling oppgang 26 B etter branntilløp og nedsoting</li><li>• Maling inngang 28 B etter branntilløp</li><li>• Malingsarbeider (fjerning av graffiti ol)</li><li>• Utbedring av fuktskader grunnet vanninntrenging</li></ul>
2008	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingen store vedlikeholdsarbeider i påvente av forestående fasaderehabilitering, men utbedring av en del fuktskader i leiligheter grunnet vanninntrenging.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Utskiftning av varmtvannsbereder i 40</li><li>• Påbegynt fjerning av gjerder langs gangveier</li></ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"><li>• Omfattende fasaderehabilitering igangsatt. Arbeidene omfatter nye balkongdekker, nye balkongfronter, innglassing med solskjerming, tilleggisolering av fasader, nye fasadeplater, tegl på gavlvegger på lavblokkene, nye vinduer, nye bodvegger og tak over balkongene i toppetasjene.</li><li>• Med unntak av 1.etasjene ble blokk 40 og 38 ferdigstilt hhv i november og desember 2009.</li><li>• Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 36 og 32</li><li>• Samtlige små-gjerder i borettslaget fjernet</li><li>• Samtlige lysarmaturer langs gangveiene i borettslaget skiftet ut</li><li>• Varmtvannsberedere i 26B og 28 skiftet ut</li><li>• Installasjon av digital-TV med bredbånd/IP-telefoni</li><li>• Forberedende arbeider for parabol på tak</li></ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"><li>• Videreføring av pågående fasaderehabilitering. Blokk 36, 34, 32 og 30 ferdigstilt. Resterende blokker påbegynt.</li><li>• Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 26</li><li>• Varmtvannsbereder i 30 skiftet ut. Langsiktig plan om utskiftning av samtlige beredere gjennomført (feb-10)</li><li>• Installering av parabol på tak</li><li>• Påbegynt maling av vegger og tak i inngangspartier</li><li>• Oppgradering av heis i 36C</li></ul>
2011	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fasaderehabilitering ferdigstilt (august 2011) inklusive nye inngangspartier i alle blokker</li><li>• Nye leilighetsdører</li><li>• Nye dører til kjellerinnganger og søppelrom</li><li>• Påbegynt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger</li><li>• Ferdigstilt maling av vegger, tak og heisdører i inngangspartier</li><li>• Utbedring av heis i 36C (støydemping)</li><li>• Utlevering av nye skumapparat (brannsikring)</li><li>• Igangsetting av utomhusarbeider</li><li>• Nødvendig utskiftning av stoppekraner i hht inspeksjon</li><li>• Oppussing av tidligere solstudio</li><li>• Oppussing av det gamle vaktmesterkontoret</li></ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nye antenner garasjeporter</li><li>• Påbegynt utvidelse av gjesteparkeringer</li><li>• Klargjort for ladestasjoner på gjesteparkeringene</li><li>• Ferdigstilt rehabilitering av utearealene (lekeplasser, grøntområder, borettslagets inngangspartier og veier), tynning av busker og trær</li><li>• Påbegynt utvidelse og utbedring av parkeringsplasser</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ferdigstilt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger og leiligheter samt brannsikring (VD-kabel) av leiligheter på bakkeplan</li><li>• Maling av uteboder samt nødvendig utskifting av panel</li><li>• Nye postkasser</li><li>• Nødvendig flekking av vegger i inngangsparti etter flytting av postkasser</li><li>• Nye porttelefoner i Granstangen 24</li><li>• Tørkeromsavfuktere i 4 vaskerier</li><li>• Nye lamper med bevegelsessensorer og tidsstyring på avtrekksvifter i garasjer</li></ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppussing av generasjonsboliger ifm salg</li><li>• Beising av samtlige forhagegjerder</li><li>• Ferdigstilt utvidelse av gjesteparkeringer</li><li>• Ferdigstilt ladestasjoner for el-bil</li><li>• Utbedring av søppelrom i høyblokkene for å redusere lukt</li><li>• Forberedende arbeider utskifting av heiser</li><li>• Utskifting av avløpsrør utenfor 26 og 28 grunnet rørbrudd</li><li>• Nye sentrifuger i vaskeriene i 34 og 38</li></ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ferdigstilt montering av 8 nye heiser</li><li>• Montert skilt (trafikkale forhold)</li><li>• Avskjerming grøntområder</li><li>• Montert langsgående gjerde i bakken foran 26C</li><li>• Oppgradering av oppgangene – maling av vegger og tak samt flislegging av gulv</li></ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ferdigstilt utbedring av oppgangene – tak, vegger og gulv</li><li>• Ny armatur utebelysning</li></ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nye kamera i garasjer</li><li>• Installering av fiber-nett</li><li>• Rens av ventilasjonsanlegg</li><li>• Montering av digitale automatsikringer (gjelder kun de leiligheter der andelseier har bestilt utskifting)</li><li>• Innkjøp av stor gressklipper</li><li>• Trykktesting av brannslanger i garasjer</li><li>• Innkjøp av 3 nye vaskemaskiner til vaskeriene</li><li>• Nye skumapparater til samtlige leiligheter</li></ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nytt callinganlegg (Ikke i 24. Der ble det montert nytt anlegg i 2012)</li><li>• Nye lamper med bevegelses-sensor i oppgangene</li><li>• Strømpe montert i innvendig nedløpsrør i 38B</li><li>• Automatiske digitalsikringer i fordelingsskap i kjellere</li><li>• Trykktesting av alle brannslanger i garasjer</li></ul>
2018	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nye avtrekksvifter på tak</li><li>• Utvidelse av antall utendørs ladestasjoner fra 4 til 16 plasser</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ekstra brannvarsler montert utenfor kjøkken (1- og 2-roms leilighetene er unntatt)</li><li>• Fjerning av grantrær langs Granstangen</li></ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fasadevask</li><li>• Oppussing av samtlige trappegelendre og håndlangere</li><li>• Igangsatt prosjekt for å kartlegge årsaken til vanninntrengning i garasjene.</li><li>• Suging og spyling av samtlige utendørs kummer og rør</li><li>• Montering av strømppe i to innvendige rør i hhv 38B og 40B</li></ul>
2020	<ul style="list-style-type: none"><li>• Påbegynt maling av forhagegjerd</li><li>• Malt samtlige inngangspartier</li><li>• Malt og utbedret mellomdør i alle inngangspartier</li><li>• Utvidet kapasitet varmtvannsberedere i 32</li><li>• Skiftet varmtvannsberedere i 36</li><li>• Satt opp vegger og satt inn dører mot oppholdsrom i inngangsparti i 24</li><li>• Forberedende arbeider knyttet til rehabilitering av garasjeanlegg</li><li>• Spyling (kontroll/rengjøring/tømming) av interne kommer og rørgater</li></ul>



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

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

Årsmøtet åpnes 18.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21.05.21

Selskapsnummer: 0456 Selskapsnavn Granstangen Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

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

Eksempel:

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 350 000,-

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

#### FORSLAG

Saksnummer	Forslagstiller	Saksfremstilling	FOR	MOT
A	Astrid og Arne Brevik	Informasjon		
B	Astrid og Arne Brevik	Oppgangstillitsvalgt		
C	Astrid og Arne Brevik	Tidspunkt for generalforsamling		
D	Alma Solas	Grill		



			FOR	MOT
E	Josef Levai Hansen	Solpanel på takene		
F	Anette Winther Nylund/Jochen Kupke	Utvidet kamaeraovervåking		
G	Anette Winther Nylund/Jochen Kupke	Sykkelstativer til bodene		
H	Anette Winther Nylund/Jochen Kupke	Bom		
I	Arne Lasse Pedersen	Sammensetning og styrehonorar		
J	Arne Lasse Pedersen	Registrering av elbiler		
K	Arne Lasse Pedersen	Fysisk og digitalt årsmøte		

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

Verv	Navn på kandidat	For
styremedlem	Firizat Jusufi	
styremedlem	Astrid Brevik	
varamedlem	Valerie Håkonsen	
varamedlem	Arild Skår	

### Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
delegert	Hege Mari Thorsen	
varadelegert	Firizat Jusufi	

### Valg av valgkomité, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
kandidat	Lasse Pedersen	
kandidat	Saliha El Farassi	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder eller i vaktmesters postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.