



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 611 492
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANSTANGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951611492

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 108 584	26 193 969
Sum inntekter		28 108 584	26 193 969
Kostnader			
Lønnskostnad		1 095 791	1 140 509
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 216	37 935
Annen driftskostnad		14 641 994	31 189 809
Sum kostnader		15 769 001	32 368 252
Driftsresultat		12 339 583	-6 174 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 598	52 207
Sum finansinntekter		120 598	52 207
Annen finanskostnad		9 034 556	7 074 057
Sum finanskostnader		9 034 556	7 074 057
Netto finans		-8 913 958	-7 021 850
Resultat før skattekostnad		3 425 625	-13 196 133
Årsresultat		3 425 625	-13 196 133
Totalresultat		3 425 625	-13 196 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 425 625	-13 196 133
Sum overføringer og disponeringer		3 425 625	-13 196 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 151 978	106 151 978
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		152 462	31 429
Sum varige driftsmidler		106 304 441	106 183 408
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 035	470 733
Sum finansielle anleggsmidler		76 035	470 733
Sum anleggsmidler		106 380 476	106 654 140
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 845	
Andre fordringer		673 951	625 640
Sum fordringer		677 796	625 640
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 107 093	8 033 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 107 093	8 033 603
Sum omløpsmidler		3 784 888	8 659 244
SUM EIENDELER		110 165 364	115 313 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs		-73 262 104	-76 687 729
Annen innskutt egenkapital		32 100	32 100
Sum innskutt egenkapital		-73 230 004	-76 655 629
Sum egenkapital		-73 230 004	-76 655 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 295 089	168 011 679
Øvrig langsiktig gjeld		18 552 859	18 955 187
Sum annen langsiktig gjeld		181 847 948	186 966 866
Sum langsiktig gjeld		181 847 948	186 966 866
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 631	1 110 743
Leverandørgjeld		1 368 391	3 418 415
Skyldige offentlige avgifter		55 025	47 116
Annen kortsiktig gjeld		75 374	425 874
Sum kortsiktig gjeld		1 547 420	5 002 147
Sum gjeld		183 395 368	191 969 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 165 364	115 313 384



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534731

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 611 492
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANSTANGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 951 611 492
GRANSTANGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 108 584	26 193 969
Sum inntekter		28 108 584	26 193 969
Kostnader			
Lønnskostnad		1 095 791	1 140 509
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 216	37 935
Annen driftskostnad		14 641 994	31 189 809
Sum kostnader		15 769 001	32 368 252
Driftsresultat		12 339 583	-6 174 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		120 598	52 207
Sum finansinntekter		120 598	52 207
Annen finanskostnad		9 034 556	7 074 057
Sum finanskostnader		9 034 556	7 074 057
Netto finans		-8 913 958	-7 021 850
Resultat før skattekostnad		3 425 625	-13 196 133
Årsresultat		3 425 625	-13 196 133
Totalresultat		3 425 625	-13 196 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 425 625	-13 196 133
Sum overføringer og disponeringer		3 425 625	-13 196 133



Organisasjonsnr: 951 611 492
GRANSTANGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		106 151 978	106 151 978
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		152 462	31 429
Sum varige driftsmidler		106 304 441	106 183 408
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		76 035	470 733
Sum finansielle anleggsmidler		76 035	470 733
Sum anleggsmidler		106 380 476	106 654 140
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 845	
Andre fordringer		673 951	625 640
Sum fordringer		677 796	625 640
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 107 093	8 033 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 107 093	8 033 603
Sum omløpsmidler		3 784 888	8 659 244
SUM EIENDELER		110 165 364	115 313 384

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Overkurs	-73 262 104	-76 687 729
Annen innskutt egenkapital	32 100	32 100
Sum innskutt egenkapital	-73 230 004	-76 655 629
Sum egenkapital	-73 230 004	-76 655 629
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	163 295 089	168 011 679
Øvrig langsiktig gjeld	18 552 859	18 955 187
Sum annen langsiktig gjeld	181 847 948	186 966 866
Sum langsiktig gjeld	181 847 948	186 966 866
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	48 631	1 110 743
Leverandørgjeld	1 368 391	3 418 415
Skyldige offentlige avgifter	55 025	47 116
Annen kortsiktig gjeld	75 374	425 874
Sum kortsiktig gjeld	1 547 420	5 002 147
Sum gjeld	183 395 368	191 969 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 165 364	115 313 384



Organisasjonsnr: 951 611 492
GRANSTANGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 456
GRANSTANGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GRANSTANGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Granstangen Skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Individuell ladestyring i garasje
8. Oppussing av inngangspartiene med maling og dyprens
9. Røyking og sigarettneiper
10. Fjerne steiner
11. Måkeskremmer
12. Bredbånd/ internett
13. Stenge søppelsjakter
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i GRANSTANGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hege Mari Thorsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 2024-2025.pdf
- 2. 0456 Revisjonsberetning.pdf
- 3. s. 456 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 380 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 380 000,-



Sak 7

Individuell ladestyring i garasje

Forslag fremmet av:

Navid Sami

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som vi vet så varierer prisen på strøm ganske mye gjennom dagen og fra en dag til en annen. For strømforbruket vårt hjemme finnes det diverse sider på nettet der man kan følge med kilowatt-prisen til forskjellige tider på døgnet og regulere forbruket sitt for å spare penger på strøm. Slik burde også være når man lader el-bilen i garasjen. Men dessverre så tilbyr ikke vår leverandør noe app eller nettside der man kan sjekke hva strømmen skal være i forskjellige tidspunkter så man kan planlegge ladingen. Det er også slik at selv om strømmen er gratis så krever de penger og det begrunner de med at de ikke får det gratis fra sin leverandør.

Styrets innstilling

En utfordring med spotprising er kapasitetsleddet som er en komponent i nettleien. Når strømmen er billig og mange lader, påvirkes kapasitetsleddet, da kan det fort skje at den økonomiske gevinsten med prisbevissthet bortfaller.

Movel er imidlertid i gang med en løsning som gjør at den enkelte ladekunde kan styre ladingen etter strømprisen og de opplyser på sine nettsider at løsningen vil bli lansert i løpet av inneværende år. Ny løsning for individuell ladestyring fra Movel avventes.

Styret støtter forslaget og ber Årsmøtet vedta dette.

Forslag til vedtak

Styret finner en ordning som gjør at beboere kan vite strømprisen på lading i garasjen på forhånd.

Sak 8

Oppussing av inngangspartiene med maling og dyprens

Forslag fremmet av:

Fiaz Begum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppussing av inngangspartiene med maling og dyprens i hele oppgangen.

Styrets innstilling

Alle inngangspartier og oppganger ble pusset opp i sin helhet i 2015. Malingen er fortsatt intakt, men mange steder ser vi spor etter tilgrising og sparking oppetter veggene. I tillegg ses spor etter væske som har rent



nedover veggen under søppelsjakter i flere oppganger. Ved normal og korrekt bruk skulle det ikke se slik ut. De fleste steder vil tilgrisingen kunne fjernes ved grundig vask av veggene.

Borettslaget har pr i dag ikke økonomi til å male våre 22 innganger uten at dette vil påvirke felles-kostnadene. Dessuten har vi erfaring med at nymalte flater ikke får stå urørt, men tilgrises kort tid etter ferdigstilling.

Det er beboernes ansvar å bidra til - og ivareta - et godt bomiljø. For å opprettholde et hyggelig og rent inngangsparti, foreslår styret at det arrangeres oppgangsvise dugnader der beboerne – ved egen innsats – vasker ned veggene i sine respektive inngangspartier/oppganger/etasjer. Her kan oppgangskontaktene være et viktig bindeledd. Ta gjerne med både barn og ungdom i familien slik at de får bedre forståelse for at dette er et felles ansvar. På denne måten bidrar vi alle til å ivareta de investeringer vi allerede har gjort.

Styret støtter ikke forslaget og ber Årsmøtet stemme dette ned.

Forslag til vedtak

Inngangspartiene males og det gjennomføres dyprens i hele oppgangen.

Sak 9

Røyking og sigarettneiper

Forslag fremmet av:

Fiaz Begum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppslag vedrørende røyking i inngangspartiet da det er til sjenanse både for allergikere og andre beboere. Samtidig blir vi kvitt forsøpling av sneiper.

Styrets innstilling

Styret utarbeider et skriv som oppfordrer til å gå litt unna inngangspartiet ved røyking og ikke kaste sigarettneiper på bakken. Skrivet henges opp på egnet sted.

Styret støtter forslaget og ber Årsmøtet vedta dette.

Forslag til vedtak

Styret henger opp oppslag vedrørende røyking og sigarettneiper i inngangspartiet da det er til sjenanse både for allergikere og andre beboere.



Sak 10

Fjerne steiner

Forslag fremmet av:

Fiaz Begum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerne de store stenene vi har inn fra parkeringen ved Granstangen 24 og langs hele veien mot Granstangen 28. Disse er til hinder for snømåking på vinteren. Dette fører til at det til tider ikke er mulig å kjøre inn for ambulanse til døra. Og også drosjer helt til dør hvor eldre kunder ønsker dette.

Styrets innstilling

Granittsteinene langs gressplen har aldri vært til hinder for snømåking og medfører heller ikke problemer for ambulanser da veien er mer en bred nok – forutsatt at beboerne forholder seg til gjeldende regler knyttet til innkjøring/parkering inne i borettslaget.

Det er investert store summer i denne avgrensningen mot lekeplasser og grønt-områder som bidrar til trygge omgivelser for lekende barn samtidig som gressplene ikke blir nedkjørt. Styret anbefaler ikke å bytte stenene mot hekk da det vil medføre økte kostnader – både i form av økt vedlikehold – men også for flytting/bortkjøring av stener.

Med våre 8 innfartsveier til borettslaget vil montering av bommer og/eller kamera-overvåking alle disse stedene medføre betydelige kostnader.

Slike økte kostnader må eventuelt dekkes over felleskostnadene. Det er styrets oppfatning at flertallet av beboerne ikke ønsker dette.

Styret støtter ikke forslaget og ber Årsmøtet stemme dette ned.

Forslag til vedtak

Stenene vi har inn fra parkeringen ved Granstangen 24 og langs hele veien mot Granstangen 28 fjernes og erstattes med ett av følgende alternativ for at folk ikke skal parkere på plen ved oppgangene: - sette opp planter/hekk - bom (de fleste borettslag har dette) - kameraovervåking

Sak 11

Måkeskremmer

Forslag fremmet av:

Esmaeel Rahimi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jeg ønsker å ta opp et problem som påvirker nattesøvnen min betydelig. Måker lager mye støy, spesielt tidlig om morgenen og sent på kvelden, noe som gjør det vanskelig å få tilstrekkelig hvile. Dette påvirker både meg og sannsynligvis flere andre beboere.

Styrets innstilling

Styret har sjekket tiltak mot måker tidligere. Fuglene venner seg raskt til fugle-skremselet, og gjennomskuer at det ikke er en trussel. Effekten er derfor svært kortvarig.

Det er imidlertid lov å gjøre forebyggende tiltak før hekkesesongen for å hindre at måsene slår seg ned. Vaktmester sjekker derfor takene med jevne mellomrom for å hindre at de bygger reir der.

Ett tiltak vi alle kan bidra med er å ikke legge ut mat til fuglene. Mat på bakken tiltrekker både fugler, mus og rotter. Dersom du ser noen som legger ut mat bør du gjøre dem oppmerksom på denne problemstillingen.

Ifølge undersøkelser vil det foreslåtte tiltak ha svært begrenset effekt.

Styret støtter ikke forslaget og ber Årsmøtet stemme dette ned.

Forslag til vedtak

Muligheten for måkeskremmer eller noe sånt undersøkes. Eventuelt kontakte kommunen for råd om hvordan vi best kan håndtere situasjonen.

Sak 12

Bredbånd/ internett

Forslag fremmet av:

Esmaeel Rahimi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke alle som ønsker TV. Jeg lurer på om det finnes en internettavtale eller abonnement i bygget som gir mulighet for velge bort TV til å øke hastighet på internett.

Styrets innstilling

Behovene endrer seg stadig over tid og nye innfallsvinkler bør utforskes.

Styret støtter forslaget og ber Årsmøtet vedta dette.

Forslag til vedtak

Styret avklarer muligheten for en avtale som muliggjør økt internetthastighet mot færre tv-kanaler.



Sak 13

Stenge søppelsjakter

Forslag fremmet av:

Giorgica Stuparu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at søppelet ikke lenger skal kastes i trappeoppgangen. Dette er veldig ekkelt, og det lukter forferdelig i trappeoppgangen hele tiden.

Styrets innstilling

Forslaget har vært fremmet tidligere, men nedstemt grunnet betydelige kostnader knyttet til alternativ løsning med nedgravde tanker. Da temaet ble tatt opp rundt 2012 måtte vi påregne ca. 12 millioner. Den prisen vil med stor sannsynlighet være betydelig høyere i dag og vil ikke nødvendigvis løse luktproblemer dersom søpla ikke kastes i beholder, hvilket er et gjengående problem ved slik løsning.

Den mest kostnadseffektive løsningen for å unngå lukt er å følge de retningslinjer som gjelder og som også henger på sjaktdørene. Pakk søppelet i dertil egnede plastposer og knyt godt igjen. Benytt gjerne to poser dersom avfallet lukter.

Styret støtter ikke forslaget og ber Årsmøtet stemme dette ned.

Forslag til vedtak

Det investeres i nedgravde søppelcontainere ute slik at søppelsjaktene kan stenges.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Marie Brevik
- Firizat Jusufi

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Lasse Pedersen
- Mobarak Shah Yousefi



Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hege Mari Thorsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Firizat Jusufi

Sak 16

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte



Annen informasjon om borettslaget

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 fikk 1 nytt medlem på Årsmøtet i 2024. Styremøter avholdes normalt andre tirsdag i måneden. Styret har styrerom i kjelleretasjen i 26A. Kommunikasjon mellom styre og beboere foregår i stadig økende grad på Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon, herunder vedtekter og gjeldende husordensreglement. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret og med andre beboere. Vi oppfordrer alle som ønsker kontakt med styret til å sende [melding](#) via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

HUSK at å publisere personopplysninger på nett (som f.eks navn), krever samtykke fra den det gjelder. Eventuelle klager på navngitte personer må derfor ikke legges ut som nyhet eller oppslag, men sendes til styret som melding.

Vaktmester

Vaktmester Ole Ueland ble fast ansatt i 100% stilling 01.01.2019. Han ivaretar det løpende vedlikeholdet i borettslaget og bistår styret i både stort og smått. Ole er en betydelig ressurs for borettslaget, høyt verdsatt både av beboere, styret og leverandører.

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. 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, men det er først og fremst beboerne som er ansvarlig for å opptre til beste for fellesskapet – det være seg søppelhåndtering, bilkjøring eller plassering av private eiendeler i fellesområder.

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.

Styrets HMS-kontakt er Firizat Jusufi.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av brannsløkkingsapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å 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. Nye apparater ble sist kjøpt inn og utlevert i desember 2021.

Brannsikring

Andelseier er selv ansvarlig – på årlig basis – å bytte batteri i egne brannvarslere som er montert i leiligheten. MERK: Dette gjelder ikke røykvarslere som tilhører fellesanlegget.

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

Brannvarsling

Borettslaget har seriekoblet brannvarslingsanlegg i samtlige oppganger. Det er inngått serviceavtale med Norsk EI-entreprenør for å sikre en fullverdig drift av det nye brannvarslingsanlegget som igangsettes i 2025.

Brannvarslings-konsoll og bruksanvisning er montert rett innenfor utgangsdøren i samtlige leiligheter. Her fremkommer hva du skal gjøre – både ved brann og ved falske alarmer.

Ved brann: Følg **BRANN-INSTRUKS**. Branninstruksen skal henge på oppslagstavle i inngangsparti.

BRANN-INSTRUKS

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!

Sørg for at du har nødnummeret (110) greit tilgjengelig (f.eks som kontakt på mobilen).

Ved falsk alarm: Hvis du har kontroll på at det ikke er brann – kun røyk – i din leilighet, kan du trykke på knapp på konsollen innen 60 sekunder. Hold inne til du konsollen blinker gult. Alarmen stopper da i 2 minutter. Åpne deretter vinduer for utlufing. Du kan stoppe alarmen totalt 3 ganger.

Fellesarealer

Borettslagets fellesarealer må ikke benyttes til hensetting av personlige eiendeler eller avfall da dette er **svært brannfarlig!** Inngangspartiene skal – til enhver tid – være åpne for fri ferdsel i tilfelle brann.

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: Dørskilt må festes med dobbeltsidig tape slik at de brannsikre dørene ikke punkteres.
- Skilt til ringeklokke: Kontakt vaktmester (tlf 915 955 36) for korrekt navn på skilt
- Skilt til postkasse: Det må kun benyttes godkjente skilt på postkassene. Disse kan bl.a. kjøpes hos Furuset Rens på Furuset Senter eller bestilles hos Stansfabrikken (stansfabrikken.no/postkasse/tilbehor/). Pålimte lapper, tusj eller annen merking er ikke tillatt og lignende og må påregnes fjernet.

Merke for ikke ønsket uadressert reklame kan hentes på posten.

Nøkler

Husk at det er kun tillatt å benytte originale nøkler i borettslagets dører og garasjeporter. Uoriginale nøkler brekker 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 mellom kl 15 og 16.

Vaskeri / Polletter

Vaktmester selger også polletter (p.t. kr 40,- 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.

Portåpner garasjer

Garasjeportåpner type **Ansonic SA868-1 mini** kjøpes via nettsiden www.handsender.no. Pris fremkommer på denne siden.

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

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.

Forsikring

Fra januar 2024 er borettslagets eiendommer forsikret i GJENSIDIGE med polisenummer 92767859.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05.2025** 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.

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.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære Årsmøte har styret avholdt 16 styremøter med budsjett- og regnskapsmøter i tillegg til rene arbeidsmøter der særskilte oppgaver har vært i fokus. Styret har videreført samlinger med oppgangskontaktene vår og høst, og har også hatt møte med miljøkomiteen. Styreleder og vaktmester har deltatt på befaringer knyttet til ferdigstilling av garasjerehabiliteringen.

Oppgangskontakter

Oppgangskontaktens primære oppgave er å være et kontakt-ledd mellom beboere og styret i den hensikt å bidra til et godt bo-miljø. Kontakt-personens oppgaver er:

- Å ha kontakt med beboerne i oppgangen
- Å ønske nye beboere velkommen
- Å svare på spørsmål ang. borettslaget så langt det er mulig, eller henvise deg videre der du kan få svar
- Å henvise til Husordensreglene dersom disse ikke blir fulgt
- Å prøve, så langt det er mulig, å se til at informasjon blir forstått
- Å melde fra til styret eller vaktmester om saker som trenger oppfølging
- Å holde orden på oppslags-tavla i inngangspartiet

Vi har per i dag oppgangskontakter i 14 av 20 oppganger. Navnet på kontaktpersonen skal stå på oppslagstavla i oppgangen. Dersom du er interessert i å bidra, bes du kontakte styret via Vibbo.

Miljøkomite

På Årsmøtet i 2024 ble det utnevnt en miljøkomite. Denne har foreløpig ikke kommet ordentlig i gang, men om du har ideer til miljøfremmende tiltak for beboerne, kan henvendelsen stiles miljøkomiteen.

Gjennomførte arbeider utendørs

Fasadevask: Fasadene på samtlige lavblokker med tilhørende forhagegjerder er vasket.

Gjerder: Samtlige forhagegjerder, terrassegjerder over garasjer og gjerde ved nedkjøringen til 40 har blitt utbedret og malt.



Lekeplasser: Styret fortsetter arbeidet med å oppgradere alle våre fem lekeplasser. Målet er at lekeplassene skal være attraktive «oaser» der det legges til rette for varierte aktiviteter for barna, og der beboere i alle aldre kan møtes og bli bedre kjent med hverandre.

Aktiviteten på de som nå er mer eller mindre ferdigstilt, har tatt seg betydelig opp. Lekeplassene foran 28 og 36 har fått flere nye lekeapparater, noe som tydeligvis settes stor pris på av både store og små.

I tillegg til de svært populære apparatene foran 32, er det også plassert ut flere benker som benyttes flittig.

Til tross for iherdig innsats fra styrets side, kom vi Dessverre ikke i mål med å ferdigstille underlaget til et par apparater foran 32 i løpet av fjoråret, men dette følges opp våren 2025.

Vi vil også søke om flere midler slik at resterende lekeplasser kan ferdigstilles på sikt.

Grøntområder: Planlagt utplassering av flere granittblokker for å verne om grøntområdene forventes gjennomført i løpet av våren 2025.

Med bistand fra enkelte beboere, sørget vaktmester for å fjerne busker slik at grøntområdene våre har blitt mer oversiktlige. For øvrig har vi gått til innkjøp av flere søppelkasser som er plassert ut på strategiske steder rundt om i borettslaget i håp om å unngå uønsket motorisert ferdsel på gresset.

Gravearbeider: Utskifting av ødelagt rør fra 36 til kum på motsatt side av veien (Granstangen).

Belysning i tilknytning til utendørs sittegrupper og boder er byttet til lamper med LED-lys. Også inngangspartiene har fått nye lamper, da det ikke lenger produseres deler til de lampene vi hadde.

Skilt: Nye informasjonsskilt med oversiktskart over borettslaget er montert ved innkjøring til parkeringsplassene samt ved 28 og 40.

Parkeringsplasser: Både øvre og nedre parkeringsområder har blitt merket, men dessverre gjenstår noe på øvre parkering fordi enkelte beboere unnlot å fjerne bilene sine da arbeidet ble utført. For ferdigstilling av dette må påregnes ekstra kostnader.

Gjennomførte arbeider innendørs

Gulv: Heisrommene ved nedgang til garasjene har fått nytt gulvbelegg.

Kjølerom i 36 er bygd om til boder.

Varmtvannsbereder i 28 sviktet rett før jul og vi måtte derfor investere i nye beredere her.

Kjellerlokaler: Styret har gjort noen undersøkelser knyttet til forslag om salg av kjellerlokaler som ble tatt opp på Årsmøtet i 2023. For å omgjøre disse lokalene til bolig, må både tak og vegger oppfylle dagens standard brannsikkerhetskrav til leiligheter. Det må også installeres ventilasjon, rømningsvei og det må sikres tilstrekkelig takhøyde.

Ved befaring av arkitekt ble det opplyst at bruksendring vil være mulig dersom det monteres ekstra vinduer og dører som vil gi tilgang til de private ytre grøntområdene og gi mulighet for en mer fleksibel planløsning på grunn av naturlig lys og ventilasjon. Samtlige leiligheter er vendt mot nord, hvilket tilsier at et særskilt behov for maksimalt lysinnslipp.

Nye dører vil kunne fungere som nødutganger for brukerne av leiligheten. Dette vil medføre en vesentlig fasadeendring som vil være søknadspliktig.



For en endelig kartlegging av de faktiske krav og endringsbehov, må fagspesialister inn. Slik borettslagets økonomi er i dag, ser ikke styret det formålstjenlig å bruke ytterligere penger på dette nå.

Brannvarslingsanlegg: Forberedende arbeider knyttet til nytt brannvarslingsanlegg startet opp på tampen av 2024. Dette vil kobles sammen med anlegget som vi har i garasjene. Bakgrunnen for oppgraderingen skyldes primært mangel på deler da disse ikke lages lenger.

Bredbånd: Vi har undersøkt mulige alternativer til eksisterende bredbåndsløsning, men har konstatert at de tilgjengelige alternativene innebærer høyere kostnader enn dagens løsning.

Søppelhåndtering

I tillegg til avgrensede prosjekter jobber styret og vaktmester uavbrutt med vedvarende utfordringer som eksempelvis søppelhåndtering.

Den enkelte beboers håndtering av søppel er vesentlig i arbeidet med å fremme et godt og helsefremmende bomiljø, men vaktmester bruker likevel utallige timer pr uke bare på å holde borettslaget ryddig for søppel og skrot som beboerne legger fra seg både utendørs og inne i fellesarealene.

Stadig meldes det om tette sjakter som skyldes at beboere benytter denne både til pizza-esker og andre store gjenstander som ikke skal kastes der.

Det er svært lite motiverende å bli møtt av personlige eiendeler og skrot – både i kjellerganger, under trapper og ute på fellesarealene.

Slik oppførsel viser manglende respekt – både for naboer og vaktmester.

Alle Oslo-borgere kan kvitte seg med søppel på Haraldrud Gjenbruksstasjon GRATIS inntil 20 ganger pr år, mens vi må betale fra felleskostnadene når borettslaget må rydde opp og fjerne personlig søppel fra beboere som velger å ikke hensynte sine omgivelser.

Vi minner om hvordan avfall skal håndteres:

- **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.
- **Fretex-boksen** ved garasjeporten til 32 skal kun benyttes til klær og sko. Det er ikke tillatt å hensette søppel ved siden av boksen.
- **Sigarettsneiper** og annet må IKKE kastes fra vindu eller balkonger. Vi har hatt tilløp til gressbrann og registrert hull i markiser grunnet dette. Vis ansvar!

Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken, da dette vil tiltrekke seg mus og rotter i tillegg til måker.

Sørg for orden på terrasser og balkonger så de ikke er til sjenanse for naboer og forbipasserende.



Uvedkommende i våre fellesarealer

En annen gjenganger som styret stadig må følge opp er uvedkommende tar seg inn i våre fellesarealer– både via garasjer, kjellerinnganger og inngangspartier.

Det røykes ofte både i garasjer, i kjellere og trappenedganger hvor det også legger igjen mye søppel. Flere av disse er ungdom som bor i vårt borettslag. Vi oppfordrer derfor alle voksne om å følge ekstra med på hvem ungdommen deres er sammen med og hvor de oppholder seg. Styret oppfordrer for øvrig alle til å være ekstra påpasselig med nøkler til fellesområdene.

Videre er det mange som ikke tenker seg om når det ringer på døren og slipper inn folk de ikke kjenner. Ikke stol på at de «bare» skal legge noe i postkassa eller at de skal til naboen. Hvis naboen ikke svarer er han/hun sannsynligvis ikke hjemme og da har de heller ingenting i oppgangen å gjøre.

Dessverre ser vi også at låsene i ytterdørene ofte fylles med steiner eller ødelegges på andre måter slik at døren ikke går i lås. Her mistenker vi at både voksne og barn står bak for å slippe vedvarende ringing på ringeklokka. Dette er imidlertid svært uheldig – både sikkerhetsmessig, men også økonomisk ettersom nye låssylindere er svært kostbare.

Enkelte ungdommer har det med å «henge» i oppgang og inngangsparti. Dette medfører ofte søppel og bråk, men vi har også – ved flere anledninger – registrert forsøk på brannstifting. Husk derfor på at unødvendig opphold i fellesarealer skal unngås.

Hensikten med låste ytterdører faller bort dersom vi ikke tar vare på innretningen og følger opp ved å sørge for at døren faktisk er låst.

Økonomi

Styret har i lang tid jobbet målrettet for å unngå økning i felleskostnadene, men dette betyr blant annet at vi må ta arbeidsoppgavene etter hvert. Mange tenker ikke over det, men vi bruker store summer på renovasjon, vann og avløp. I fjor beløp dette seg til over 4 millioner. I tillegg har vi brukt over 100 000 på komprimatorbil.

På energi har vi brukt litt over 1,7 millioner – det er primært oppvarming av fellesarealene ettersom led-lysene som vi har montert tar minimalt med strøm.

Her kan vi alle bidra til å holde kostnadene nede ved å sortere og pakke søpla i henhold til retningslinjene, sørge for at ytterdører er stengt og redusere vannforbruket.

Utover dette vurderer styret stadig områder som kan bidra til økte inntekter og/eller senke de løpende kostnadene. Herunder inngår vaskeriene. I 2024 hadde vi inntekter på kr 14 850 knyttet til salg av polletter mens utgiftene beløp seg til kr 10 372. Mellomlegget (under kr 4 500) dekker ikke både drift og nødvendige reparasjoner. Etter hvert som behovet for utbedring melder seg, vurderes derfor å stenge vaskeriene for videre bruk. Det vil da være mulig å flyttes til ett av de vaskerier som fortsatt fungerer. Vi ser også på alternative inntektskilder knyttet til uteparkeringen.

Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

- Det gjenstår fortsatt noen enkeltarbeider i etterkant av garasjeprosjektet. Disse forventes ferdigstilt i 2025.
- Det planlegges å søke om ytterligere midler til oppgradering av lekeplasser
- Vi har som mål å implementere elektronisk registrering på parkeringsplassene i løpet av sommeren og arbeider aktivt for å realisere dette.



- Utbedring av råteskader på uteboder
- Kamera garasjer/parkeringsplasser (dette er tatt inn i budsjettet for 2025)
- Flere fartsdumper
- Vurdere ny rens av ventilasjonsanlegg
- Enkelte varmtvannsberedere begynner å eldes og må byttes over noe tid
- Det tas høyde for at flere tak vil trenge ny takpapp. Arbeidene vil bli utført etter behov – fortrinnsvis over flere år.
- Styret vil gjennomføre energikartlegging av borettslaget for å avdekke hvordan vi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og for å sikre at vi imøtekommer nye EU-krav
- Våtromsprosjekt (planlagt oppstart innen 2030)

Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall utført	Granstangen Borettslag
1980-1983	<ul style="list-style-type: none">• Borettslaget nytt – ingen store vedlikeholdsarbeider
1984	<ul style="list-style-type: none">• Kjøp av borettslagets festetomt• «Aksjon Husbank – 83»• Teknisk befaring av balkongrekkverk
1985	<ul style="list-style-type: none">• Satt opp gjerde langs hele Furustien
1986	<ul style="list-style-type: none">• Ombygging av antenneanlegg for å kunne ta inn mer enn tre kanaler
1987	<ul style="list-style-type: none">• Ny vurdering av balkongrekkverk og dekke ved OPAK AS
1988	<ul style="list-style-type: none">• Omlegging til kabelnett. Tilknytning Oslo Kabelnett AS i drift juli-88
1989	<ul style="list-style-type: none">• Opprusting uteområder: Satt opp sykkelstativ, skiftet sand i sandkasser, montert flaggstang på midt-tun. Plantet juletre på alle tun. Nyplanting etter opprinnelig landskapsplan.• Utskifting av garasjeporter til alle garasjer
1990	<ul style="list-style-type: none">• Bygget redskapsbod for borettslaget
1991	<ul style="list-style-type: none">• Utdelt brannslukningsutstyr og montert røykvarslere i alle leiligheter i hht nye brannforskrifter.• Påbegynt tak og terrasseovergang arbeid på høyblokkene• Granstangen 30 ABC - omtekking av tak og bygging av brannskillevegger• Start beising/oppussing fasader lavblokker, alle vinduer og murflater inkl balkonger
1992	<ul style="list-style-type: none">• Utskifting av lysarmatur i alle fellesrom til lavenergi armatur• Beising/oppussing utvendig fasader gjort ferdig sommeren 1992
1993	<ul style="list-style-type: none">• Slutført innvendige reparasjoner på terrasseoverganger høyblokker
1994	<ul style="list-style-type: none">• Kanalrensing alle leiligheter• Nye utgangsdører i alle oppganger• Porttelefon til alle leiligheter• Rehabilitering heiser 32 A og 32 B
1995	<ul style="list-style-type: none">• Rehabilitering heiser 26A, 26 B og 36 C
1996	<ul style="list-style-type: none">• Utskifting av låsesystem inkl. nøkler• Rehabilitering heiser 36C, 26A og 26B
1997	<ul style="list-style-type: none">• Utskifting av panel på fasader, uteplasser og gjerder inkl. nye gjerder
1998	<ul style="list-style-type: none">• Lekeplasser 28 og 36 oppgradert i hht nye forskrifter• Beising av lavblokker og rekkverk
1999	<ul style="list-style-type: none">• Lekeplasser 26/30 og 32/34 oppgradert i hht nye foreskrifter
2000	<ul style="list-style-type: none">• Påbegynt utskifting av dårlige vinduer i 26/32/36/40



- Rehabilitering garasjer
- Utskifting av tak lavblokker og terrassegulv østside høyblokker
- 2001
 - Utskiftning av dårlige vinduer avsluttet
 - Avsluttet skifte av tak høyblokker
 - Utvidelse øvre gjesteparkeringsplass
 - Oppmerking samtlige gjesteparkerings-plasser
- 2002
 - Ingen store vedlikeholdsarbeider, men samtlige heiser måtte nullstilles og gjennomgikk full service høsten 2002 av heisfirmaet. Utskriftning av varmtvannsbereder i 26C. Firma Smartcall la ned kabler og åpnet for avtaler om telefoni.
- 2003
 - Nytt lekestativ på tun foran Granstangen 40
 - Full rens av ventilasjonssystemet ved firma Aircon
 - Sikring av utstysrom.
- 2004
 - Montert heisalarm.
 - Utført trehogst
 - Oppgradert gjerder
- 2005
 - Utskiftning av varmtvannsbereder i 36
 - Ferdigstillelse av 30A etter brann i 2004
 - Utskiftning og maling av panel på utebodene
- 2006
 - Utskiftning av varmtvannsbereder i 26A og 32B
 - Oppgradering av lekeplasser (sand og lekestativ)
 - Kledning av bod
 - Trehogst (tynning bak 26 og foran 28)
 - Installerer av kameraovervåking i garasjer
- 2007
 - Forberedelser til omfattende rehabiliteringsarbeider (balkonger, tilleggsisolering, fasader, vinduer)
 - Utskifting av varmtvannsbereder i 34A og 38A
 - Ny tørketrommel i 24
 - Flytting og oppgradering av dugnadsrom til kombinert vaktmesterkontor
 - Nødvendig utskiftning av vinduer og dører
 - Maling oppgang 26 B etter branntilløp og nedsoting
 - Maling inngang 28 B etter branntilløp
 - Malingsarbeider (fjerning av graffiti ol)
 - Utbedring av fuktskader grunnet vanninntrenging
- 2008
 - Ingen store vedlikeholdsarbeider i påvente av forestående fasaderehabilitering, men utbedring av en del fuktskader i leiligheter grunnet vanninntrenging.
 - Utskiftning av varmtvannsbereder i 40
 - Påbegynt fjerning av gjerder langs gangveier
- 2009
 - Omfattende fasaderehabilitering igangsatt. Arbeidene omfatter nye balkongdekker, nye balkongfronter, innglassing med solskjerming, tilleggsisolering av fasader, nye fasadeplater, tegl på gavlvegger på lavblokkene, nye vinduer, nye bodvegger og tak over balkongene i toppetasjene.
 - Med unntak av 1.etasjene ble blokk 40 og 38 ferdigstilt hhv i november og desember 2009.
 - Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 36 og 32
 - Samtlige små-gjerder i borettslaget fjernet
 - Samtlige lysarmaturer langs gangveiene i borettslaget skiftet ut
 - Varmtvannsberedere i 26B og 28 skiftet ut
 - Installasjon av digital-TV med bredbånd/IP-telefoni
 - Forberedende arbeider for parabol på tak
- 2010
 - Videreføring av pågående fasaderehabilitering. Blokk 36, 34, 32 og 30 ferdigstilt. Resterende blokker påbegynt.
 - Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 26



- Varmtvannsbereder i 30 skiftet ut. Langsiktig plan om utskiftning av samtlige beredere gjennomført (feb-10)
- Installering av parabol på tak
- Påbegynt maling av vegger og tak i inngangspartier
- Oppgradering av heis i 36C
- 2011 • Fasaderehabilitering ferdigstilt (august 2011) inklusive nye inngangspartier i alle blokker
- Nye leilighetsdører
- Nye dører til kjellerinnganger og søppelrom
- Påbegynt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger
- Ferdigstilt maling av vegger, tak og heisdører i inngangspartier
- Utbedring av heis i 36C (støydemping)
- Utlevering av nye skumapparat (brannsikring)
- Igangsetting av utomhusarbeider
- Nødvendig utskiftning av stoppekraner i hht inspeksjon
- Oppussing av tidligere solstudio
- Oppussing av det gamle vaktmesterkontoret
- 2012 • Nye antenner garasjeporter
- Påbegynt utvidelse av gjesteparkeringer
- Klargjort for ladestasjoner på gjesteparkeringene
- Ferdigstilt rehabilitering av utearealene (lekeplasser, grøntområder, borettslagets inngangspartier og veier), tynning av busker og trær
- Påbegynt utvidelse og utbedring av parkeringsplasser
- Ferdigstilt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger og leiligheter samt brannsikring (VD-kabel) av leiligheter på bakkeplan
- Maling av uteboder samt nødvendig utskiftning av panel
- Nye postkasser
- Nødvendig flekking av vegger i inngangsparti etter flytting av postkasser
- Nye porttelefoner i Granstangen 24
- Tørkeromsavfuktere i 4 vaskerier
- Nye lamper med bevegelsessensorer og tidsstyring på avtrekksvifter i garasjer
- 2013 • Oppussing av generasjonsboliger ifm salg
- Beising av samtlige forhagegjerder
- Ferdigstilt utvidelse av gjesteparkeringer
- Ferdigstilt ladestasjoner for el-bil
- Utbedring av søppelrom i høyblokkene for å redusere lukt
- Forberedende arbeider utskiftning av heiser
- Utskiftning av avløpsrør utenfor 26 og 28 grunnet rørbrudd
- Nye sentrifuger i vaskeriene i 34 og 38
- 2014 • Ferdigstilt montering av 8 nye heiser
- Montert skilt (trafikkale forhold)
- Avskjerming grøntområder
- Montert langsgående gjerde i bakken foran 26C
- Oppgradering av oppgangene maling av vegger og tak samt flislegging av gulv
- 2015 • Ferdigstilt utbedring av oppgangene tak, vegger og gulv
- Ny armatur utebelysning
- 2016 • Nye kamera i garasjer
- Installering av fiber-nett
- Rens av ventilasjonsanlegg
- Montering av digitale automatsikringer (gjelder kun de leiligheter der andelseier har bestilt utskifting)
- Innkjøp av stor gressklipper



- Trykktesting av brannslanger i garasjer
- Innkjøp av 3 nye vaskemaskiner til vaskeriene
- Nye skumapparater til samtlige leiligheter
- 2017 • Nytt callinganlegg (Ikke i 24. Der ble det montert nytt anlegg i 2012)
- Nye lamper med bevegelses-sensor i oppgangene
- Strømpe montert i innvendig nedløpsrør i 38B
- Automatiske digitalsikringer i fordelingsskap i kjellere
- Trykktesting av alle brannslanger i garasjer
- 2018 • Nye avtrekksvifter på tak
- 2019 • Fasadevask.
- Oppussing av samtlige trappegelendre og håndlangere.
- Igangsatt prosjekt for å finne årsak til vanninntrenging i garasjene.
- Sugging og spyling av samtlige utendørs kummer og rør.
- Montering av strømpe i to innvendige rør i 38 B og 40 B.
- 2020 • Påbegynt maling av forhagegjerdet
- Malt samtlige inngangspartier
- Malt og utbedret mellomdør i alle inngangspartier
- Utvidet kapasitet varmtvannsberedere i nr 32
- Skiftet varmtvannsberedere i nr 36
- Satt inn vegger og satt inn dører mot oppholdsrom i inngangsparti i nr 24
- Forberedende arbeider knyttet til rehabilitering av garasjeanlegg
- Spyling (kontroll/rengjøring/tømming) av interne kummer og rørgater
- 2021 • Forarbeider knyttet til kontraktsinngåelse for drenering og garasjerehabilitering
- Ny varmtvannsbereder i 36
- 2022 • Oppstart drenering og garasjerehabilitering
- Sykkelstativ til sykkelboder
- Tettet tak på uteboder ved 26 og 32
- 2023 • Ferdigstilt drenering og betongrehabilitering i garasjene
- I garasjene er det også montert
 - Infrastruktur for elbil-lading i garasjeanlegg
 - Nye branndører til alle trappe- og heisrom
 - Brannvarsling, rømningskilt, nødlys og nye brannslanger i samtlige anlegg
 - 4 nye hovedtavler med nødvendig kapasitetsøkning på el-anlegget.
 - Nye ventilasjonsvifter og lysarmatur i samtlige garasjer
 - Infrastruktur for lading av el-bil som omfatter samtlige garasjeplasser
- Heisrom og trappe-nedløp til/fra garasjene er vegger og gelendre er malt
- Yttervegger i garasjene er etterisoleres på utsiden for å unngå ising på innsiden vinterstid.
- Ny membran over garasjetak mellom 26 og 32 samt tilstøtende balkongdekker
- Nytt ventilasjonstårn fra underliggende garasje ved 26
- Flyttet ladestasjonene på nedre parkering
- Asfaltert parkeringsplassene både på øvre og nedre parkering
- Fasadevask av blokkene langs Granstangen (24, 26, 32, 36 og 40)
- Ny trapp med rekkverk mellom 32 og 36 ned til parkeringsplass/garasjeporter
- Ny samlingsplass ved 26A med sittebenker, spillbord, Petanque bane og beplantning
- Nye hellelagte inngangspartier foran blokkene langs Granstangen
- Pullerter foran alle inngangspartier
- Fartsdumper ved 24, 28 og 40
- Ny mur av norsk naturstein ved inngang til 24
- Delvis oppgradering av uteområdene med busker og trær
- Nye lysmaster. Disse eies nå av borettslaget



2024

- Opparbeiding av lekeplasser foran 32 og 36
- Ny viftemotor på tak i 32 A
- Ny takpapp i 40
- Nye automatsikringer i vaskeriene
- Fasadevask lavblokker
- Utbedret og malt forhagegjerder, gjerder over garasjer og ved nedkjøring til 40
- Ny belysning inngangspartier
- Ny utendørs belysning ved sittegrupper
- Nytt gulvbelegg i heisrom ved nedgang til garasjer
- Fire nye informasjonsskilt oversiktskart over borettslaget
- Automatsikringer i samtlige sikringsskap til vaskeriene.
- Kjølerom i 36 er bygd om til boder.
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Ny varmtvannsbereder i 28



Til generalforsamlingen i Granstangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granstangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 25 av 30 19.06.2025 Revisjonsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 657 097	-2 060 195
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 425 625	-13 196 133
Tilbakeføring av avskrivning	15	31 217	37 935
Tillegg for nye langsiktige lån		0	23 000 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-152 250	-29 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 938 953	-4 084 726
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-777 637	0
Innsk. øremerk. bankkto		-7 630	-9 835
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 419 628	5 717 291
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 237 468	3 657 097
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 784 888	8 659 244
Kortsiktig gjeld		-1 547 420	-5 002 147
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 237 468	3 657 097



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 701 640	8 033 591	8 605 500	8 711 556
Innkrevde felleskostnader	2	18 007 416	18 013 196	18 075 500	18 075 444
Ladeinntekter EL-bil		0	9 295	10 000	10 000
Antenneanlegg		60 987	59 497	60 000	60 000
Andre inntekter	3	560 905	78 390	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		27 330 948	26 193 969	26 766 000	26 872 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-735 791	-719 509	-731 848	-823 000
Styrehonorar	5	-360 000	-381 000	-360 000	-380 000
Avskrivninger	15	-31 217	-37 935	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-43 950	-24 250	-14 000	-25 000
Andre honorarer		0	-40 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-293 090	-278 335	-295 035	-310 000
Konsulenthonorar	7	-45 933	-16 034	-30 000	-30 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 000
Drift og vedlikehold	8	-3 062 304	-20 513 951	-6 500 000	-6 812 000
Forsikringer		-1 414 546	-1 428 846	-1 650 000	-1 980 000
Kommunale avgifter	9	-4 018 914	-3 416 130	-3 985 088	-4 535 000
Ladekostnader EL-bil		-583 685	-640 610	0	-650 000
Energi/fyring	10	-1 711 331	-1 909 034	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 970 040	-1 821 836	-1 913 000	-1 990 000
Andre driftskostnader	11	-1 434 001	-1 076 581	-1 041 000	-1 120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 769 001	-32 368 252	-18 639 171	-20 774 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		11 561 946	-6 174 283	8 126 829	6 098 000
Innbetalt andel fellesgjeld		777 637	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		12 339 583	-6 174 283	8 126 829	6 098 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	120 598	52 207	0	0
Finanskostnader	13	-9 034 556	-7 074 057	-8 529 000	-8 979 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 913 958	-7 021 850	-8 529 000	-8 979 000
ÅRSRESULTAT		3 425 625	-13 196 133	-402 171	-2 881 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 425 625	0		
Fra annen egenkapital		0	-13 196 133		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	105 011 197	105 011 197
Tomt		1 140 782	1 140 782
Andre varige driftsmidler	15	152 463	31 429
Miljøbankkonto, øremerket		76 035	470 733
SUM ANLEGGSMIDLER		106 380 476	106 654 140
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 845	0
Forskuddsbetalte kostnader		637 626	595 635
Andre kortsiktige fordringer	16	36 325	30 005
Driftskonto OBOS-banken		718 775	3 938 351
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 492	22 701
Sparekonto OBOS-banken		2 359 826	4 072 551
SUM OMLØPSMIDLER		3 784 888	8 659 244
SUM EIENDELER		110 165 364	115 313 384
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Annen egenkapital	17, 18	-73 262 104	-76 687 729
SUM EGENKAPITAL		-73 230 004	-76 655 629
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	163 295 089	168 011 679
Borettsinnskudd	20	18 495 900	18 495 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	56 959	459 287
SUM LANGSIKTIG GJELD		181 847 948	186 966 866
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 368 391	3 418 415
Skyldige offentlige avgifter	22	55 025	47 116
Påløpte renter		48 631	774 013
Påløpte avdrag		0	336 730
Påløpte kostnader		0	355 718
Annen kortsiktig gjeld	23	75 374	70 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 547 420	5 002 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 165 364	115 313 384
Pantstillelse	24	295 396 400	295 396 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Granstangen Borettslag

Hege Mari Thorsen

Firizat Jusufi

Kaissar Bac-ali

Astrid Marie Brevik

Anette Janne Winther Nylund



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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	16 842 336
Kabel-TV	461 244
Lokaler	378 000
Trappevask	338 976
Parkeringsleie	37 260
Ekstra kjellerbod	18 000
Kapitalkostnader på IN-lån	8 686 752
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 888
Overført til kapitalkostnader	-8 701 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 075 816

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-54 000
Parkering	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 007 416

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	14 850
Feieavgift	6 685
Ladere garasje	45 388
Miljøfond	470 732
Nøkler	23 250
SUM ANDRE INNTEKTER	560 905

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-510 810
Overtid	-16 278
Påløpte feriepenger	-75 374
Fri bil, tlf etc.	-434
Arbeidsgiveravgift	-134 279
Pensjonskostnader innskudd	-13 185
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	23 749
Arbeidsklær	-7 547
SUM PERSONALKOSTNADER	-735 791

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 360 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 910, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 43 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-19 240
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 194
Latitude Zero Architects	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-45 933

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-4 550
Braathen Landskapsentreprenør AS	-231 000
Offentlige tilskudd	362 067

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD 126 517

Drift/vedlikehold bygninger	-1 187 030
Drift/vedlikehold VVS	-418 204
Drift/vedlikehold elektro	-305 148
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-481 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-314 202
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 975
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 116
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-316 901
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 838
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-4 022

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 062 304**REHABILITERING TOTALT**

Prosjektledelse	-2 904 454
Aktiv Lek AS	-1 307 393
Hovedentreprenør Braathen Landskapsentreprenør AS	-74 611 690
Tilskudd Sparebankstiftelsen	240 000
Offent. Tilskudd	362 067

Kostnadsføring rehabilitering 78 221 469

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 826 810
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-1 191 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 018 914

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

Strøm oljefyr el.bereder	-1 711 331
SUM ENERGI / FYRING	-1 711 331

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-105 767
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 185
Verktøy og redskaper	-15 923
Driftsmateriell	-45 432
Renhold ved firmaer	-943 127
Snørydding	-197 474
Andre fremmede tjenester	-27 100
Kontor- og datarekvisita	-750
Trykksaker	-16 361
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 910
Andre kontorkostnader	-8 787
Telefon, annet	-7 009
Porto	-68
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 337
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 953
Bilgodtgjørelse	-1 086
Reisekostnader	-343
Gaver	-2 001
Bank- og kortgebyr	-2 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 434 001

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109 089
Andre renteinntekter	85
SUM FINANSINNTEKTER	120 598

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 337 661
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 696 498
Renter på leverandørgjeld	-397
SUM FINANSKOSTNADER	-9 034 556

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.33, 34 og 45

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

Feiemaskin

Tilgang 2021	53 750	
Avskrevet tidligere	-46 285	
Avskrevet i år	-7 464	

1

Kubota F1900

Tilgang 2016	175 000	
Avskrevet tidligere	-174 999	

1

Kubota F3560

Tilgang 2016	41 250	
Avskrevet tidligere	-41 249	

1

Snøfreser

Tilgang 2023	29 950	
Avskrevet tidligere	-5 990	
Avskrevet i år	-5 990	

17 970

Støvsuger

Tilgang 2021	18 925	
Avskrevet tidligere	-18 924	

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	560 000	
Avskrevet tidligere	-559 999	

1

Gulvvaskemaskin

Tilgang 2024	152 250	
Avskrevet i år	-17 763	

134 488

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **152 463**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-31 217**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	31 325
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 325

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

Opptjent egenkapital	-74 689 345
Egenkapital fra IN tidligere	1 205 246
Egenkapital fra IN 2024	777 637
Reduksjon EK fra IN	-555 642
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-73 262 104

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 enkelteleiligheter 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**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-40 000 000
Økning 2023	-23 000 000
Nedbetalt tidligere	1 196 258
Nedbetalt i år	933 811
	-60 869 931

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-144 283 369
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	36 870 186
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 005 142
Nedbetalt tidligere, IN	1 205 246
Nedbetalt i år, IN	777 637
	-102 425 158

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-163 295 089**

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
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 495 900

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-56 959
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-56 959

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 492
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 533
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-55 025

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-75 374
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-75 374

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 495 900
Pantelån	163 295 089
Beregnete IN-forpliktelser	1 427 241
TOTALT	183 218 230

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

Bygninger	105 011 197
Tomt	1 140 782
TOTALT	106 151 979



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 456 Selskapsnavn: GRANSTANGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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