



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 193 969	25 462 109
Sum inntekter		26 193 969	25 462 109
Kostnader			
Lønnskostnad		1 140 509	1 026 914
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 935	55 118
Annen driftskostnad		31 189 809	72 143 108
Sum kostnader		32 368 252	73 225 140
Driftsresultat		-6 174 283	-47 763 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 207	29 902
Sum finansinntekter		52 207	29 902
Annen finanskostnad		7 074 057	2 973 214
Sum finanskostnader		7 074 057	2 973 214
Netto finans		-7 021 850	-2 943 311
Resultat før skattekostnad		-13 196 133	-50 706 343
Årsresultat		-13 196 133	-50 706 343
Totalresultat		-13 196 133	-50 706 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 196 133	-50 706 343
Sum overføringer og disponeringer		-13 196 133	-50 706 343



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		31 429	39 414
Sum varige driftsmidler		106 183 408	106 191 392
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		470 733	323 238
Sum finansielle anleggsmidler		470 733	323 238
Sum anleggsmidler		106 654 140	106 514 630
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			104 394
Andre fordringer		625 640	636 765
Sum fordringer		625 640	741 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 033 603	3 382 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 033 603	3 382 977
Sum omløpsmidler		8 659 244	4 124 137
SUM EIENDELER		115 313 384	110 638 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 100	32 100
Sum innskutt egenkapital		32 100	32 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		76 687 729	63 491 597
Sum opptjent egenkapital		-76 687 729	-63 491 597
Sum egenkapital		-76 655 629	-63 459 497
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 011 679	149 096 405
Øvrig langsiktig gjeld		18 955 187	18 817 527
Sum annen langsiktig gjeld		186 966 866	167 913 932
Sum langsiktig gjeld		186 966 866	167 913 932
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 110 743	7 719
Leverandørgjeld		3 418 415	5 605 507
Skyldige offentlige avgifter		47 116	49 189
Annen kortsiktig gjeld		425 874	521 916
Sum kortsiktig gjeld		5 002 147	6 184 332
Sum gjeld		191 969 013	174 098 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 313 384	110 638 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446194

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 951 611 492
GRANSTANGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 193 969	25 462 109
Sum inntekter		26 193 969	25 462 109
Kostnader			
Lønnskostnad		1 140 509	1 026 914
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 935	55 118
Annen driftskostnad		31 189 809	72 143 108
Sum kostnader		32 368 252	73 225 140
Driftsresultat		-6 174 283	-47 763 031
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 207	29 902
Sum finansinntekter		52 207	29 902
Annen finanskostnad		7 074 057	2 973 214
Sum finanskostnader		7 074 057	2 973 214
Netto finans		-7 021 850	-2 943 311
Resultat før skattekostnad		-13 196 133	-50 706 343
Årsresultat		-13 196 133	-50 706 343
Totalresultat		-13 196 133	-50 706 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 196 133	-50 706 343
Sum overføringer og disponeringer		-13 196 133	-50 706 343



Organisasjonsnr: 951 611 492
GRANSTANGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

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

31 429

39 414

Sum varige driftsmidler

106 183 408

106 191 392

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

470 733

323 238

Sum finansielle

anleggsmidler

470 733

323 238

Sum anleggsmidler

106 654 140

106 514 630

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

104 394

Andre fordringer

625 640

636 765

Sum fordringer

625 640

741 160

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

8 033 603

3 382 977

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

8 033 603

3 382 977

Sum omløpsmidler

8 659 244

4 124 137

SUM EIENDELER

115 313 384

110 638 767

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	32 100	32 100
Sum innskutt egenkapital	32 100	32 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	76 687 729	63 491 597
Sum opptjent egenkapital	-76 687 729	-63 491 597
Sum egenkapital	-76 655 629	-63 459 497
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 011 679	149 096 405
Øvrig langsiktig gjeld	18 955 187	18 817 527
Sum annen langsiktig gjeld	186 966 866	167 913 932
Sum langsiktig gjeld	186 966 866	167 913 932
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 110 743	7 719
Leverandørgjeld	3 418 415	5 605 507
Skyldige offentlige avgifter	47 116	49 189
Annen kortsiktig gjeld	425 874	521 916
Sum kortsiktig gjeld	5 002 147	6 184 332
Sum gjeld	191 969 013	174 098 263
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	115 313 384	110 638 767



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

21. mai 2024 kl. 18:00, Furuset Hageby.

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. Vannmåler
8. Digitale gjestekort
9. Selskapslokale
10. Bredbånd
11. Ringeklokker
12. Hobby-beplantning
13. Miljøkomite
14. Kamerakontroll
15. Valg av styre
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valgkomite



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styreleder Hege Mari Thorsen.

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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Granstangen Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000.



Sak 7

Vannmåler

Forslag fremmet av:

Anette Janne Winther

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at det vurderes om vannmåler kan være en idé for borettslaget, det kan gjøre at hver enkelt tenker over vannforbruket og ikke sløser med vannet. Og kanskje bidra til at man betaler for det vannet man bruker selv.

Styrets innstilling

Det vil være behov for én vannmåler pr. leilighet. I tillegg til selve vannmåleren tilkommer kostnader i forbindelse med montering, avlesning og etterfakturering av hver andel.

Så tidlig som i 2006 innhentet Styret informasjon vedrørende installasjon av vannmålere, men fikk den gang opplyst at det erfaringsmessig ble lekkasje på målerne etter noen års bruk og at det derfor var minimal etterspørsel om montering av slike målere. Dette kan riktignok ha endret seg med årene, men styret er svært betenkt med tanke på borettslagets gamle rør.

For å unngå en mulig økning i antall vannskader de kommende årene samt økte felleskostnader for å dekke inn investeringen, foreslås at installasjon av vannmålere heller vurderes i forbindelse med prosjekt rørfornyning.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned

Sak 8

Digitale gjestekort

Forslag fremmet av:

Arshad Mahmood

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjestekort ordning. Flere borettslag (Gransletta) har gått over til digital gjeste P-kort. Da kan de som har P-kort via sin mobil gi tilgang til gjester til å parkere max tre dager som før. Bare man registrerer via mobil og ikke fysisk kort må legges i bilen og gjesten må levere tilbake. Dette vil gi lettere håndtering av P-kort løsninger.

Styrets innstilling

Foreslått løsning innebærer at bilens registreringsnummer må legges inn på en app som bruker må laste ned. Løsningen medfører ingen kostnader.

Styret vurderer alternative løsninger for enklere registrering ved parkering på parkeringsplassene.



Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 9

Selskapslokale

Forslag fremmet av:

Arshad Mahmood

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårt borettslag har ikke ett felles rom for beboere som kan samles og kan ha små selskap som f.eks. barn bursdager. Flere u etg. rom /gamle vaskerier står tøm. Forslag er å etablere ett selskap rom som bør gå på selv kostnad etter etablering.

Styrets innstilling

Borettslaget har pr i dag ingen godkjente lokaler som egner seg for større samlinger. Det må en betydelig oppgradering til dersom vaskeriene skal gjøres om til oppholdsrom.

Det er imidlertid flere som har ytret ønske om dette og i den anledning har vi sjekket med Nordre Gran Borettslag. De har bekreftet at våre beboere kan få leie deres forsamlingslokaler. Det er ett stort og ett lite lokale. Det store koster pt kr 2.500 og det minste kr 1.700 pr. gang.

Kontaktperson i Nordre Gran: Siham, tlf 97 33 87 80.

Beboere i Granstangen Borettslag kan benytte forsamlingslokalene i Nordre Gran Borettslag.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned

Sak 10

Bredbånd

Forslag fremmet av:

Nashat Hussain

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Granstangen borettslag har avtale med Telenor per dagens dato. Telia har bedre avtalen for beboer. Blant annet Vestre Haugen og Nordre Gran bruker Telia. Kan borettslaget undersøke å forhandle bedre avtale med Telia siden de tilbyr bedre kapasitet.

Styrets innstilling



Vår bindingstid med Telenor er utløpt og det er derfor rom for å sjekke hva markedet har å tilby.

Styret sjekker pris og innhold (bedbånd/tv) samt service i den hensikt å oppnå en gunstigere avtale enn den vi har i dag.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 11

Ringeklokker

Forslag fremmet av:

Hussain

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ringeklokke må skiftes ut. Må ha moderne ringeklokke med kamera og brikke til inngang slik det er på Stovner, Høybråten og noen på Furuset.

Styrets innstilling

Borettslaget skiftet sist porttelefoner i 2017. I forkant hadde vi innhentet tilbud fra 4 ulike leverandører. For å holde kostnadene nede – både i forhold til innkjøp og vedlikehold – gikk vi for en enkel løsning uten kamera. Porttelefoner med kamera medførte minst en dobling av prisen. Vi valgte å beholde det gamle ledningsnett, da dette fortsatt var intakt. Dersom vi igjen skal bytte porttelefoner må vi påregne at også ledningsnett må skiftes ut.

Inntil videre fungerer porttelefonene etter hensikten og nødvendige reparasjoner utføres fortløpende. Styret sjekker imidlertid øvrige alternativer som tilbyr døråpning via telefon fremfor brikke, herunder OBOS-nøkkelen.

OBOS-nøkkel gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefon til å åpne hovedinngangsdøren, og dele nøkler med familien, venner og andre. Digitale nøkler er personlig, lett å dele og lett å slette. De kan også være tidsbegrenset om ønskelig. Alle mobiltelefoner med Bluetooth-funksjonalitet kan benyttes.

Løsningen passer alle dører som er tilkoblet strøm og innebærer montering av en liten skjult styringsmodul inn i calling-anlegget og dermed må ingenting byttes i døren inn til oppgangen.

De som ønsker å bruke fysiske nøkler kan fortsatt gjøre det. Fysiske nøkler må fortsatt benyttes i kjellerinngangsdørene frem til vi eventuelt finner det formålstjenlig å installere strøm også på disse.

Styret sjekker alternative løsninger.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.



Sak 12

Hobby-beplantning

Forslag fremmet av:

Navid Sami

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange i borettslaget som har grønne fingre. Noen dyrker ting i leiligheten mens andre prøver å ta i bruk den lille flekken utenfor blokka si.

Det er flere borettslag som har prøvd ut en ordning med avgrensede hageflekker som beboere kan få/leie til å plante blomster etc. (se bilde fra borettslaget ved siden av oss (tror det er Kurland).

Jeg foreslår at vi bruker område bak blokk 26 til å sette avgrensede områder til beboere for å drive "hobby-beplantning".

Styrets innstilling

Det er styrets erfaring at denne type tiltak ofte medfører ekstra ansvar og ytterligere vedlikehold for borettslagets ledelse, men dette er verken en oppgave for styret eller vaktmester.

Styret foreslår at denne type oppgaver ivaretas av frivillige og viser til et eget forslag om å opprette en miljø-komité som kan ivareta denne type aktiviteter.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

Sak 13

Miljøkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange kommer med innspill til miljøfremmende aktiviteter. Dette er svært positivt, men for å sikre at aktivitetene faktisk tjener sin hensikt, bør det opprettes en egen miljø-komité bestående av frivillige som kan ta ansvar for dette.

Styrets innstilling

Det bør opprettes en egen miljø-komité som vil være ansvarlig for igangsetting, drift og løpende vedlikehold av miljøfremmende aktiviteter.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Sak 14

Kamerakontroll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kameraene borettslaget tidligere hadde i garasjene var gamle og dyre i drift. Vi var dessuten ikke fornøyd med servicenivået fra leverandør. Ettersom bindingstiden var utløpt ble derfor avtalen sagt opp.

Styret ser imidlertid fortsatt et behov for å ha kameraovervåking i borettslaget, særlig i garasjene ettersom vi stadig ser spor av uønsket opphold her. Det bør også vurderes kamera utendørs som kan dekke parkeringsplassene.

Det må påregnes kostnader opp rundt 300.000 i forbindelse med montering i tillegg til et årlig servicegebyr. For å unngå å øke felleskostnadene ytterligere i denne omgang, er dette ikke tatt med i budsjettet for inneværende år.

Kameraovervåking kan være et inngrep i personvernet, og det er derfor viktig med en tydelig angivelse formålet med overvåkingen og at denne kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet. Videre må behovet for overvåking balanseres opp mot personvernet til de berørte.

I borettslag skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder (ref. Datatilsynet).

Styrets innstilling

Styret initierer montering av et nødvendig antall kameraer for å overvåke garasje-anleggene og noe av uteområdet. Overvåkingen skal hindre at det utøves hærverk på eiendommen og at uvedkommende tar seg inn i garasjene. Utgifter til dette tas inn i budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 15

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Mari Thorsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Janne Winther Nylund



- Kaissar Bac-Ali

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Lasse Pedersen
- Leif Nilsen

Vedlegg

1. Årsmøte 2023 - Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 16

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 17

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Åge Salin.

Forslag til vedtak

Åge Salin er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Mari Thorsen	Granstangen 28 B
Nestleder	Firizat Jusufi	Granstangen 36 B
Styremedlem	Kaissar Bac-Ali	Granstangen 26 B
Styremedlem	Astrid Marie Brevik	Granstangen 36 B
Styremedlem	Åge Salin	Granstangen 32 B
Varamedlem	Leif Nilsen	Granstangen 34 B
Varamedlem	Arne Lasse Pedersen	Granstangen 40 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hege Mari Thorsen Granstangen 28 B

Varadelegert

Firizat Jusufi Granstangen 36 B

Valgkomiteen

Narges Maria Garas Græsholt	Granstangen 38 B
Mobarak Shah Yousefi	Granstangen 28 A
Moustafa Bouhmidi	Granstangen 28 C

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

Gårds- og bruksnummer:

110 33 34 35

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Granstangen Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 26 193 969.

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 32 368 252.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 500 000 til større vedlikehold som omfatter takpapp på et tak, nytt brannvarslingssystem, ventilasjonsrens, energikartlegging, lekeplasser og male forhagegjerder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granstangen Borettslag.

Lån

Granstangen Borettslag har to lån i OBOS Banken med flytende rente 5,45%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Granstangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granstangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 14. mai 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-2 060 195	13 159 889	-2 060 195	3 657 096
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-13 196 133	-50 706 343	8 305 612	3 918 239
Tilbakeføring av avskrivning 16	37 935	55 118	55 000	55 000
Tillegg for nye langsiktige lån 19	23 000 000	40 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-4 084 726	-4 299 834	-629 000	-3 900 000
Fradrag for kjøp anleggsmiddel 16	-29 950			
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 18	0	-267 414	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-9 835	-1 611	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 717 291	-15 220 084	7 731 612	73 239
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 657 097	-2 060 195	5 671 417	3 730 335
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	8 659 244	4 124 137		
Kortsiktig gjeld	-5 002 147	-6 184 332		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 657 097	-2 060 195		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		8 033 591	6 594 599	6 624 000	8 248 812
Innkrevde felleskostnader	2	18 013 196	17 798 902	19 156 000	18 076 188
Ladeinntekter EL-bil		9 295	0	0	10 000
Antenneanlegg		59 497	56 898	57 000	60 000
Andre inntekter	3	78 390	744 296	30 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		26 193 969	25 194 695	25 867 000	26 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-719 509	-688 514	-720 438	-730 438
Styrehonorar	5	-381 000	-338 400	-360 000	-360 000
Avskrivninger	16	-37 935	-55 118	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-24 250	-16 375	-14 000	-14 000
Andre honorarer	5	-40 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-278 335	-267 120	-278 000	-295 035
Konsulenthonorar	7	-16 035	-29 464	-50 000	-30 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 200
Drift og vedlikehold	8	-20 513 951	-61 389 354	-2 170 000	-1 920 000
Forsikringer		-1 428 846	-1 421 289	-1 650 000	-1 650 000
Kommunale avgifter	9	-3 416 130	-2 868 291	-2 753 750	-3 985 088
Ladekostnader EL-bil		-640 610	-101 849	0	0
Energi/fyring	10	-1 909 034	-3 130 480	-5 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 821 836	-1 628 015	-1 800 000	-1 913 000
Andre driftskostnader	11	-1 076 581	-1 226 671	-846 000	-946 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-32 368 252	-73 225 140	-16 261 388	-13 962 761
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-6 174 283	-48 030 445	9 605 612	12 447 239
Innbetalt andel fellesgjeld		0	267 414	0	0
DRIFTSRESULTAT		-6 174 283	-47 763 031	9 605 612	12 447 239
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 207	29 902	0	0
Finanskostnader	13	-7 074 057	-2 973 214	-1 300 000	-8 529 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 021 850	-2 943 311	-1 300 000	-8 529 000
ÅRSRESULTAT		-13 196 133	-50 706 343	8 305 612	3 918 239
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-13 196 133	-50 706 343		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	105 011 197	105 011 197
Tomt		1 140 782	1 140 782
Andre varige driftsmidler	16	31 429	39 414
Miljøbankkonto, øremerket		470 733	323 238
SUM ANLEGGSMIDLER		106 654 140	106 514 630
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	104 394
Forskuddsbetalte kostnader		595 635	611 647
Andre kortsiktige fordringer	17	30 005	25 119
Driftskonto OBOS-banken		3 938 351	3 305 125
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 701	24 437
Sparekonto OBOS-banken		4 072 551	53 415
SUM OMLØPSMIDLER		8 659 244	4 124 137
SUM EIENDELER		115 313 384	110 638 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Annen egenkapital	18	-76 687 729	-63 491 597
SUM EGENKAPITAL		-76 655 629	-63 459 497
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	168 011 679	149 096 405
Borettsinnskudd	20	18 495 900	18 495 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	459 287	321 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		186 966 866	167 913 932
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 418 415	5 605 507
Skyldige offentlige avgifter	22	47 116	49 189
Påløpte renter		774 013	7 719



9

Granstangen Borettslag

Påløpte avdrag		336 730	0
Påløpte kostnader		355 718	456 289
Annen kortsiktig gjeld	23	70 155	65 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 002 147	6 184 332

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 313 384	110 638 767
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	295 396 400	295 396 400
Garantiansvar			

Oslo, 29.04.2024
Styret i Granstangen Borettslag

Hege Mari Thorsen/s/

Firizat Jusufi/s/

Åge Salin/s/

Kaissar Bac-Ali/s/

Astrid Marie Brevik/s/

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

16 842 336



TV/internett	461 244
Forretningslokale	378 000
Trappevask	338 976
Parkeringsleie	37 260
Ekstra kjellerbod	18 000
Eiendomsskatt	5 780
Kapitalkostnader på IN-lån	7 800 675
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	232 916
Overført til kapitalkostnader	-8 033 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 081 596

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-54 000
Parkering	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 013 196

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	17 300
Parkeringskort	40 390
Nøkler	20 700
SUM ANDRE INNTEKTER	78 390

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-484 316
Overtid	-6 034
Påløpte feriepenger	-70 120
Fri bil, tlf etc.	-270
Arbeidsgiveravgift	-140 219
Pensjonskostnader innskudd	-12 721
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-623
Arbeidsklær	-5 205
SUM PERSONALKOSTNADER	-719 509

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. 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 2022/2023, og er på kr 381 000.
Det er i tillegg utbetalt kr 40 000 som andre honorarer.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 597
Geoteknikk AS	-2 438
SUM KONSULENTHONORAR	-16 035

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-1 108 502
Aktiv Lek AS	-1 307 393
Hovedentreprenør Braathen Landskapsentreprenør AS	-16 190 933
Tilskudd Sparebankstiftelsen	240 000
Drift/vedlikehold bygninger	-812 744
Drift/vedlikehold VVS	-138 813
Drift/vedlikehold elektro	-118 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 762
Drift/vedlikehold heisanlegg	-565 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 733
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 038
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 645
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-149 109
Egenandel forsikring	-46 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 513 951

REHABILITERING TOTALT

Prosjektledelse	2 899 904
Aktiv Lek AS	1 307 393
Hovedentreprenør Braathen Landskapsentreprenør AS	74 380 690
Tilskudd Sparebankstiftelsen	-240 000
Kostnadsføring prosjekt	-78 347 987

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 791
Vann- og avløpsavgift	-2 311 566
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 098 646
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 416 130

NOTE: 10

**ENERGI/FYRING**

Strøm el.bereder -1 909 034

SUM ENERGI / FYRING -1 909 034

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -95 934

Skadedyrarbeid/soppkontroll -18 435

Verktøy og redskaper -13 104

Driftsmateriell -9 486

Vaktmestertjenester -53 094

Vakthold -123 174

Renhold ved firmaer -490 848

Snørydding -190 492

Andre fremmede tjenester -26 186

Kontor- og datarekvisita -3 924

Trykksaker -12 851

Andre kontorkostnader -894

Telefon, annet -7 888

Porto -30

Drivstoff biler, maskiner osv. -8 126

Vedlikehold biler/maskiner osv. -3 443

Bilgodtgjørelse -966

Reisekostnader -299

Bank- og kortgebyr -3 529

Velferdskostnader -13 879

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 076 581

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 17 399

Renter av sparekonto i OBOS-banken 28 971

Andre renteinntekter 5 837

SUM FINANSINTEKTER 52 207

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt -433 377

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -2 249 683

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -4 390 997

SUM FINANSKOSTNADER -7 074 057

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: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin

Tilgang 2021

53 750

Avskrevet tidligere

-28 368

Avskrevet i år

-17 917

7 465

Kubota F1900

Tilgang 2016

175 000

Avskrevet tidligere

-168 750

Avskrevet i år

-6 249

1

Kubota F3560

Tilgang 2016

41 250

Avskrevet tidligere

-39 778

Avskrevet i år

-1 471

1

Snøfreser

Tilgang 2023

29 950

Avskrevet i år

-5 990

23 960

Støvsuger

Tilgang 2021

18 925

Avskrevet tidligere

-12 616

Avskrevet i år

-6 308

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018

560 000

Avskrevet tidligere

-559 999

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 31 429

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -37 935

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto

25 005

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

5 000



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **30 005****NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-77 582 392
Egenkapital fra IN tidligere	1 205 246
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-310 583
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-76 687 729

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS banken AS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-90 000 000
Økning i år	-23 000 000
Nedbetalt tidligere	73 320 699
Nedbetalt i år	-22 124 441
	-61 803 742

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-144 283 369
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	33 661 019
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 209 167
Nedbetalt tidligere, IN	1 205 246
Nedbetalt i år, IN	0
	-106 207 937

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-168 011 679**

Lånet er et annuitetslån.

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

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	-459 287
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-459 287

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 701
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 415
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 116

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-70 120
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70 155

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 495 900
Pantelån	168 011 679
Påløpte avdrag	336 730
Beregnete IN-forpliktelser	894 663
TOTALT	187 738 972

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



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 har styrerom i kjelleretasjen i 26A. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon.

Det ble ingen endring i Styrets sammensetning på generalforsamlingen i 2023. Styremøter avholdes normalt første tirsdag i måneden. Kommunikasjon mellom styre og beboere foregår i stadig økende grad på [Vibbo](http://Vibbo.no).

Vaktmester

Vaktmester Ole Ueland ivaretar det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han ble fast ansatt i 100% stilling fom 01.01.2019. Han 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.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukkingsapparat 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 brannvarsler som er montert i leiligheten.

Husk at brannslukkingsapparatet skal være enkelt tilgjengelig – i enkel nærhet til soverom og at plombe på apparatet 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 Vaktelskap 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.
- **FreteX-boksen** ved garasjeporten til 32 skal kun benyttes til klær og sko. Det er ikke tillatt å hensette søppel ved siden av boksen.

For øvrig minner vi om at sigarettneiper 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.

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

Vibbo

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

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.

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 og må påregnes 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/).

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 bryter 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 30,- 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.

Bilfritt borettslag

Kjøring og parkering inne i borettslaget er forbudt. Det er kun unntak for flytting, sykefrakt 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.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer var forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7269639 frem til 31.12.2023. 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 **30.05.2024** 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 generalforsamling har styret avholdt 9 styremøter med budsjett- og regnskapsmøter i tillegg til rene arbeidsmøter der særskilte oppgaver har vært i fokus. Styreleder og vaktmester har deltatt på byggemøter og befaringer knyttet til ferdigstilling av garasje-rehabiliteringen. Vi har også avholdt 2 samlinger med oppgangskontaktene og 1 beboerfest i perioden.

Drenering og garasjerehabilitering

Drenering og fuksikring rundt blokkene langs Granstangen samt full rehabilitering av garasje-anlegget ble gjennomført i 2022 og 2023. Braathen Landskapsentreprenør var totalleverandør mens prosjekt- og byggeledelse ble ivaretatt av OBOS Prosjekt samt Ødegård og Lund (faglig bistand innen betong).

Gjennomførte tiltak fremkommer bakerst i heftet under overskriften «Større vedlikehold og rehabilitering».

Drenering

- Dreneringer og fuksikring utført rundt blokkene langs Granstangen (24, 26, 32, 36 og 40).
- Et kloakkrør er flyttet fra utsiden (under en terrasse) til innsiden for å unngå ytterligere graving på et senere tidspunkt ved et eventuelt rørbrudd.
- En åpen skjøl mellom bygningsmassene i garasjeanlegget mellom 26 og 32 ble tettet med fleksibel sementbasert masse fra utsiden.

- Der det har vært nødvendig er kummer skiftet ut og nedgravde rør utbedret før spyling.

Garasjerehabilitering

Etter ferdigstilling av nedre plan i Granstangen 36 fremstår nå alle garasjer «i ny drakt».

- **Rehabilitering av dekker:** Øvre dekke er rehabilitert med en ny membran (tett belegg). Nedre dekke er et gulv på grunn som teknisk sett ikke hadde et behov for tiltak og er derfor ikke rehabilitert.
- **Overvannshåndtering i garasjer:** Overskuddsvann på øvre plan føres i drenerør ned til nedre plan hvor det blir videreført via hull i dekke med rist. Der det har vist seg nødvendig, er det montert ekstra sluk.
- **Vegger/tak:** Garasjeveggene er ribbet for gammel maling, pusset og malt i lys farge og takene på nedre plan er malt i samme farge som veggene. Det er også montert reflekterende hjørnebeskyttere på garasjestolpene (tilleggsarbeid). I takene på øvre plan mangler det noen takplater. Disse monteres våren 2024.
- **Trappeganger:** I trappegangene tilfra garasjene er vegger og gelendre malt i samme farge som garasjene.
- **Heisrom:** Veggene er også malt i heisrommene. Det er også besluttet å legge nytt gulvbelegg her, men prisen var uakseptabel. Styret vil derfor innhente priser fra andre leverandører for gjennomføring av disse arbeidene.
- **Ventilasjon:** Det er montert nye ventilasjonsvifter i samtlige garasjer
- **Lysarmatur:** Samtlige garasjer har fått ny lysarmatur i takene.
- **Brannsikring:** Som et ledd i sikkerhetsarbeidet er det montert **brannvarsling** – et såkalt aspirasjonsanlegg – i garasjene. Nye **brannslanger** er på plass i alle garasjene, **rømningsskilt** er montert og det er satt inn nye **branndører**. I trapperommene har vi fått **nøddlys** som vil slå seg på automatisk ved strømbrudd.
- **Hovedtavler/el-anlegg:** Vi har investert i 4 nye hovedtavler (el) med nødvendig kapasitetsøkning på el-anlegget.
- **Infrastruktur for el-biler:** Det er laget infrastruktur for el-biler i garasjeanlegget som muliggjør lading av el-bil for alle som ønsker. Borettslaget benytter EASEE ladestasjoner.
- **Isolering av yttervegger:** Yttervegger i garasjene er etterisoleres på utsiden for å unngå ising på innsiden vinterstid.

Uteområder/ Utomhus

- Plattinger og forhagegjerder er tilbakeført i opprinnelig stand.
- Inngangspartiene foran alle blokkene langs Granstangen er hellelagt.
- For å unngå sikre fri ferdsel utenfor inngangspartiene samt sørge for at hellene ikke ødelegges, er det pullerter foran samtlige inngangspartier i borettslaget (tilleggsarbeid).
- Det er plantet nye trær foran inngangspartiene til drenerte blokker
- Ved inngangen til borettslaget ved 24 er det også plantet trær
- Tidligere sement-mur foran 24 og ved innkjøring til garasjen i 32 (nedre plan) er erstattet med kortreist, norsk naturstein.
- Håndløper i bakken foran 26B/C er restaurert og tilbakestillt
- Det er montert trapp med rekkverk mellom 32 og 36 og området er beplantet med trær og busker

- Trapp mellom 36 og 40 er re-montert, men nå med en liten avsats på midten for å gjøre den tryggere å bevege seg i.
- Trær ved 38 og 40 er felt (tilleggsarbeid)
- Nye lysmaster er montert (tilleggsarbeid). Disse tilhører nå ikke lenger kommunen, men borettslaget.
- Det er lagt ny membran over garasjetak mellom 26 og 32 samt tilstøtende balkongdekker for å unngå vanninntrengning fra tak i garasjen. Videre er det montert et nytt ventilasjonstårn (fra underliggende garasje).
- Vi har opparbeidet en ny hellelagt samlingsplass på enden av 26 med sittebenker, spillbord, og en helt ny Petanque bane samt noe beplantning.
- Det er anlagt en grus-sti fra garasjeport 26 (øvre) opp til gangbroen. Denne vil ikke måkes vinterstid.
- Interne veier som ble ødelagt ifm dreneringsarbeidene er blitt re-asfaltert
- Fartsdumper er plassert ut ved 24, 28 og 40.
- Ladestasjonene på nedre parkering er flyttet
- Parkeringsplassene (både øvre og nedre) er asfaltert (tilleggsarbeid)

Styret vurderte å utvide med noen parkeringsplasser ved nedkjøringen til Granstangen 40, men etter nærmere vurdering ble det konkludert med at dette likevel ikke lot seg gjøre.

Søppelbeholdere

I forlengelsen av ovennevnte arbeider har vi kjøpt inn flere store søppelbeholdere. Disse er plassert ved samtlige inngangspartier og ved det nye samlingspunktet på enden av 26A. Noen av de gamle søppelkassene (som fortsatt er brukbare) er montert langs Furustien. Vi håper at dette vil bidra til mindre søppel på uteområdene.

Fasadevask høyblokker

Etter endt dreneringsanlegg så vi et sterkt behov for fasadevask av alle involverte blokker. Dette ble bestilt som tilleggsarbeid og dermed innlemmet i prosjektet.

Ved utgangen av 2023 gjensto følgende arbeider:

- Utskifting av ødelagt rør fra 36 til kum på motsatt side av veien (Granstangen)
- Tilsåing bak Granstangen 40 (areal benyttet som midlertidig parkering i prosjektperioden)
- Merking av parkeringsplasser (tilleggsarbeid)
- Utplassering av flere granittblokker for å verne om grøntområdene (tilleggsarbeid)

Økonomi - garasjeprosjekt

Borettslaget fikk innvilget et lån på 90 millioner til rehabiliteringsarbeidene. Prosjektet hadde en budsjetttramme på kr 83 109 130,-. Pr 19.12.23 var det attestert fakturaer for kr 74 993 861,-. Alle tall er oppgitt inkl. mva.

Selv om ikke alle arbeidene var helt ferdigstilt ved utgangen av 2023, kan vi likevel slå fast at vi har lykket i å holde prosjektet godt innenfor budsjettammen.

Lekeplasser

Arbeidet med å oppgradere lekeplassene, startet våren 2023. Vi innhentet anbud fra to firmaer og valgt ett av disse basert på kostnad og utvalg.

Til den store lekeplassen mellom 32 og 34 fikk vi midler fra Sparebankstiftelsen og Miljømidler fra OBOS. Vi gleder oss over stor aktivitet på denne lekeplassen. Dessverre ble det ikke gjort en god nok jobb med fallunderlagene under lekeapparatene, de går rett og slett i oppløsning. Vi har reklamert på det, og nye underlag skal legges i vår.

Lekeplassen ved 36 ble dessverre ikke ferdig før høsten kom. Nye lekeapparater har kommet opp, men underlagene skal renses og repareres, og nytt lag skal legges oppå. Dette arbeidet er også

lovet ferdig i vår. Til denne lekeplassen har vi fått Bomiljøtilskudd fra Oslo kommune (Groruddalssatsingen) og Miljømidler fra OBOS.

Vi har noe igjen av disse pengene, og vi er nå i ferd med å innhente tilbud på videre arbeid.

Styret fortsetter å søke om penger for å fullføre oppgraderingen av alle de fem lekeklassene i borettslaget. Flere benker og bedre belysning er også med i planen. Målet er at lekeklassene 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.

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

Vi har nå oppgangskontakter i 16 av 20 oppganger. Du er velkommen til å melde din interesse for vervet dersom du bor i 28B, 30A, 34B eller 40B ved å kontakte styret på Vibbo.

Det avholdes møter med oppgangskontaktene to ganger i året. Der kan de blant annet komme med innspill til styret om saker som det bør arbeides med, og man kan drøfte problemer sammen med andre oppgangskontakter. Siden forrige generalforsamling har vi hatt møter 9. november 2023 og 25. april 2024. Saker man har vært spesielt opptatt av er: avfallshåndtering/ forsøpling, kjøring og parkering på indre område, dugnad, rot i fellesområdene, navneskilt på postkassene, husbråk, uvedkommende som tar seg inn i bygningene, Husordensreglene (i kortform) og bruk av VIBBO. De fleste av disse sakene må vi løse i fellesskap. Styret følger opp alle sakene.

Vi minner igjen om at ytterdører skal holdes låst for å unngå uvedkommende i våre fellesarealer. Styret oppfordrer alle til å være ekstra påpasselig med nøkler til fellesområdene.

Søppelhåndtering – besøk fra Renovasjonsetaten

Ved 2 anledninger har vi hatt Renovasjonsetaten på besøk. I januar brukte de tre dager til å gå dør til dør for å snakke om:

- hva som skal sorteres hvor,
- hva avfallet vårt blir brukt til,
- svare på spørsmål og
- utdeling av gratis matavfallsbeholdere

Ved nytt besøk i april fikk vi også informasjon om gjenbruk og hvor de nærmeste gjenbruks-stasjonene er lokalisert.

Renovasjonsetaten ga tilbakemelding om at de følte seg godt mottatt. De presiserte også: Det er en feiloppfatning at komprimatorbil og søppelhenting er gratis! Og når vi kaster plast, isopor og annet i papp- og papir-konteineren, blir det usortert avfall, og det er dyrt å levere!

Hvis vi er flinkere til å sortere, kan renovasjonsavgiften gå ned og fellesutgiftene bli mindre!!

MERK: Du kan levere alle større ting på Haraldrud selv, GRATIS!

Viftemotor og takpapp

Vi har byttet viftemotor på tak i 32A og taket på 40 var moden for utskiftning grunnet lekkasje til trapperom. Det ble derfor lagt ny takpapp her i 2023. Med hensyn til de øvrige takene vil dette tas over flere år, ettersom disse takarbeider er svært kostbare.

Automatsikringer i vaskerier

Alle sikringer i vaskeriene ble byttet til nye automatsikringer i 2023.

Omgjøring av kjellerarealer til leiligheter

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle undersøke muligheten for bruksendring og salg av tomme arealer for omgjøring til leiligheter. Her er vi dessverre ikke helt i mål enda da det gjenstår en del forberedelser og vurderinger før det kan fattes en endelig avgjørelse. Styret jobber derfor videre med saken.

Planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

- Fasadevask lavblokker samt forhagegjerder (utføres våren 2024)
- Vi har lenge planlagt å ferdigstille beising av forhagegjerder, men flere av de gamle plankene trenger å bli skiftet ut først. Terrassegjerder over garasjer trenger tilsvarende vedlikehold, men her må det benyttes lift for å komme til.
- Det tas høyde for at flere tak vil trenge ny takpapp. Arbeidene vil bli utført etter behov – fortrinnsvis over flere år.
- Det planlegges å søke om ytterligere midler til oppgradering av lekeplasser
- Nytt brannvarslingsanlegg
- Nytt gulvbelegg i heisrom
- Nye informasjonsskilt
- Vurdere ny rens av ventilasjonsanlegg
- Flere fartsdumper
- Styret vurderer å investere i en energikartlegging 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 balkongrekkeverk
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 balkongrekkeverk 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
- 1991
 - Bygget redskapsbod for borettslaget
 - Utdelt brannslukningsutstyr og montert røykvarslere i alle leiligheter i hht nye brannforskrifter.
 - Påbegynt tak og terrasseovergang arbeid på høyblokkene
 - Granstangen 30 ABC - omtrekking av tak og bygging av brannskillevegger
 - Start beising/oppussing fasader lavblokker, alle vinduer og murflater inkl balkonger
- 1992
 - Utskifting av lysarmatur i alle fellesrom til lavenergi armatur
 - Beising/oppussing utvendig fasader gjort ferdig sommeren 1992
- 1993
 - Sluttført innvendige reparasjoner på terrasseoverganger høyblokker
- 1994
 - Kanalrensing alle leiligheter
 - Nye utgangsdører i alle oppganger
 - Porttelefon til alle leiligheter
 - Rehabilitering heiser 32 A og 32 B
- 1995
 - Rehabilitering heiser 26A, 26 B og 36 C
- 1996
 - Utskifting av låsesystem inkl. nøkler
 - Rehabilitering heiser 36C, 26A og 26B
- 1997
 - Utskifting av panel på fasader, uteplasser og gjerder inkl. nye gjerder
- 1998
 - Lekeplasser 28 og 36 oppgradert i hht nye forskrifter
 - Beising av lavblokker og rekkverk
- 1999
 - Lekeplasser 26/30 og 32/34 oppgradert i hht nye foreskrifter
- 2000
 - 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
- 2006
 - Utskiftning og maling av panel på utebodene
 - Utskifting av varmtvannsbereder i 26A og 32B
 - Oppgradering av lekeplasser (sand og lekestativ)
 - Kledning av bod
 - Trehogst (tynning bak 26 og foran 28)
 - Installering av kameraovervåking i garasjer
- 2007
 - Forberedelser til omfattende rehabiliteringsarbeider (balkonger, tilleggisolering, 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 branttilløp og nedsoting
- Maling inngang 28 B etter branttilløp
- 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



- 2013
 - Nye lamper med bevegelsessensorer og tidsstyring på avtrekksvifter i garasjer
 - 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 fordelingssskap 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.
 - Suging 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 forhagegjerder
 - 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
- Brannvarsling, nødlis og nye brannslanger i samtlige anlegg
- 4 nye hovedtavler med nødvendig kapasitetsøkning på el-anlegget.
- 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
- Nye hellelagte inngangspartier foran blokkene langs Granstangen
- Pullerter foran alle inngangspartier
- Delvis oppgradering av uteområdene med busker og trær
- Opparbeiding av lekeplasser foran 32 og 36



**0456 Granstangen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Hege Mari Thorsen	Adresse: Granstangen 28B
	E-post: styreleder@granstangen.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Firizat Jusufi	Adresse: Granstangen 36B
	E-post: firi88@hotmail.com
Navn: Astrid Brevik	Adresse: Granstangen 36B
	E-post: astridbr48@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kaissar Bac-Ali	Adresse: Granstangen 26B
	E-post: kaissarb@hotmail.com
Navn: Anette Janne Winther Nylund.....	Adresse: Granstangen 36C
	E-post: anewin@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Arne Lasse Pedersen	Adresse: Granstangen 40A
	E-post: lasseped@gmail.com
2. Navn: Leif Nilsen	Adresse: Granstangen 34B
	E-post: le-nil@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hege Mari Thorsen	Adresse: Granstangen 28B
-------------------------------	--------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Firizat Jusufi	Adresse: Granstangen 36B
----------------------------	--------------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Åge Salin	Adresse: Granstangen 32B
	E-post: age@skanfil.no

F. Andre utvalg

Navn:.....	Adresse:.....
------------	---------------

Navn:.....	Adresse:.....
------------	---------------

Dato..... I valgkomiteen for Granstangen Borettslag

.....



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

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.