



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 462 109	20 874 038
Sum inntekter		25 462 109	20 874 038
Kostnader			
Lønnskostnad		1 026 914	1 025 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 118	140 984
Annen driftskostnad		72 143 108	12 727 899
Sum kostnader		73 225 140	13 893 943
Driftsresultat		-47 763 031	6 980 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 902	25 822
Sum finansinntekter		29 902	25 822
Annen finanskostnad		2 973 214	1 693 240
Sum finanskostnader		2 973 214	1 693 240
Netto finans		-2 943 311	-1 667 419
Ordinært resultat før skattekostnad		-50 706 343	5 312 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 706 343	5 312 676
Årsresultat		-50 706 343	5 312 676
Totalresultat		-50 706 343	5 312 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-50 706 343	5 312 676
Sum overføringer og disponeringer		-50 706 343	5 312 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		39 414	94 532
Sum varige driftsmidler		106 191 392	106 246 510
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		323 238	
Sum finansielle anleggsmidler		323 238	0
Sum anleggsmidler		106 514 630	106 246 510
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		104 394	105
Andre fordringer		636 765	617 300
Sum fordringer		741 160	617 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 382 977	14 611 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 382 977	14 611 089
Sum omløpsmidler		4 124 137	15 228 494
SUM EIENDELER		110 638 767	121 475 004



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		63 491 597	12 785 254
Sum opptjent egenkapital		-63 491 597	-12 785 254
Sum egenkapital		-63 459 497	-12 753 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149 096 405	113 663 653
Øvrig langsiktig gjeld		18 817 527	18 495 900
Sum annen langsiktig gjeld		167 913 932	132 159 553
Sum langsiktig gjeld		167 913 932	132 159 553
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 719	1
Leverandørgjeld		5 605 507	1 957 470
Skyldige offentlige avgifter		49 189	46 231
Annen kortsiktig gjeld		521 916	64 904
Sum kortsiktig gjeld		6 184 332	2 068 605
Sum gjeld		174 098 263	134 228 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 638 767	121 475 004



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404874

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 951 611 492
GRANSTANGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 462 109	20 874 038
Sum inntekter		25 462 109	20 874 038
Kostnader			
Lønnskostnad		1 026 914	1 025 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		55 118	140 984
Annen driftskostnad		72 143 108	12 727 899
Sum kostnader		73 225 140	13 893 943
Driftsresultat		-47 763 031	6 980 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 902	25 822
Sum finansinntekter		29 902	25 822
Annen finanskostnad		2 973 214	1 693 240
Sum finanskostnader		2 973 214	1 693 240
Netto finans		-2 943 311	-1 667 419
Ordinært resultat før skattekostnad		-50 706 343	5 312 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 706 343	5 312 676
Årsresultat		-50 706 343	5 312 676
Totalresultat		-50 706 343	5 312 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-50 706 343	5 312 676
Sum overføringer og disponeringer		-50 706 343	5 312 676



Organisasjonsnr: 951 611 492
GRANSTANGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		39 414	94 532
Sum varige driftsmidler		106 191 392	106 246 510
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		323 238	
Sum finansielle anleggsmidler		323 238	0
Sum anleggsmidler		106 514 630	106 246 510
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		104 394	105
Andre fordringer		636 765	617 300
Sum fordringer		741 160	617 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 382 977	14 611 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 382 977	14 611 089
Sum omløpsmidler		4 124 137	15 228 494
SUM EIENDELER		110 638 767	121 475 004

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	63 491 597	12 785 254
Sum opptjent egenkapital	-63 491 597	-12 785 254
Sum egenkapital	-63 459 497	-12 753 154
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	149 096 405	113 663 653
Øvrig langsiktig gjeld	18 817 527	18 495 900
Sum annen langsiktig gjeld	167 913 932	132 159 553
Sum langsiktig gjeld	167 913 932	132 159 553
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 719	1
Leverandørgjeld	5 605 507	1 957 470
Skyldige offentlige avgifter	49 189	46 231
Annen kortsiktig gjeld	521 916	64 904
Sum kortsiktig gjeld	6 184 332	2 068 605
Sum gjeld	174 098 263	134 228 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 638 767	121 475 004



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

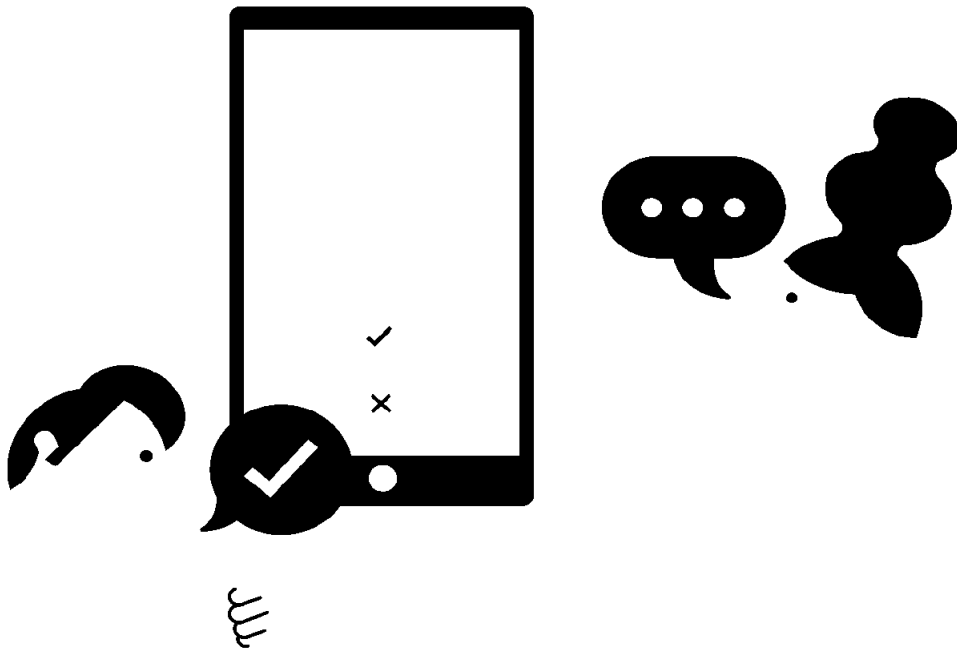
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Granstangen Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 456





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:

9. mai 2023 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. Ekstraordinært byggehonorar til vaktmester
8. Endringer i Husordensreglementet/Indre Orden/Garasjer
9. Endringer i Husordensreglementet/Ytre Orden/Varmepumper
10. Endringer i Husordensreglementet/Fellesrom
11. Søknad om inngjerdet hageflekk
12. Omgjøring av kjellerarealer til leiligheter
13. Valg av styre
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. 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 foreslått

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport 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

Ekstraordinært byggehonorar til vaktmester

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med garasjeprosjektet har vaktmester spilt en særdeles viktig rolle. Som aktiv deltaker i byggekomiteen har hans konstruktive innspill medvirket til å optimalisere selve gjennomføringen og også bidratt til et forbedret sluttresultat. Hans medvirkning og engasjement har strukket seg betydelig lenger enn hans rolle som vaktmester skulle tilsi.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Det utbetales et ekstraordinært byggehonorar pålydende kr 20 000, - til vaktmester for hans fremragende innsats i drenerings og garasjeprosjektet

Sak 8

Endringer i Husordensreglementet/Indre Orden/Garasjer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har forenklet deler av ordlyden i husordensreglementet. Utover dette foreslås enkelte presiseringer synliggjort i regelverket. Presiseringene er markert med **fet skrift**.

GARASJER

Det er kun tillatt å leie ut egen garasjeplass til beboere i Granstangen Borettslag.

All utleie av garasjeplass må meldes vaktmester med leietakers navn og kontaktinformasjon før iverksettelse.

Garasjeport og **branddører** i tilknytning til garasjene skal **være lukket** når garasjen forlates.

Det er ikke tillatt å oppbevare **dekk**, brannfarlig materiell eller andre personlige eiendeler i garasjene. **Ved behov kan vaktmester kontaktes for dekkoppbevaring i tidligere**



kjølerom. Det er heller ikke tillatt å vaske eller reparere motorkjøretøyer i garasjen. Som i alle innvendige fellesrom er røyking forbudt og garasjeanlegget skal ikke benyttes til unødig opphold.

Styret bemerker:

For å ivareta sikkerheten og opprettholde standarden i de nyrehabiliterede garasjene samt muliggjøre jevnlig renhold, finner styret det nødvendig å unngå all form for privat oppbevaring i garasjene.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar overnevnte endringer i Husordensreglementet

Sak 9

Endringer i Husordensreglementet/Ytre Orden/Varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har forenklet deler av ordlyden i husordensreglementet. Utover dette foreslås enkelte presiseringer synliggjort i regelverket. Presiseringene er markert med **fet skrift**.

INNGANGSPARTIER UTENDØRS

Utendørs inngangsparti (området mellom inngangsdør og gangvei) skal til enhver tid være åpen for beboernes ferdsel og for å sikre fri fluktvei ved eventuell brann eller annen fare. Det er derfor ikke tillatt å benytte denne til midlertidig parkering under på/avlesing og heller ikke som snuplass.

BALKONGER

Busker/trær over terrassegjerder er ikke tillatt.

VARMEPUMPER

Varmepumpe/air-condition er ikke tillatt.

Styret bemerker:



Punktet om busker/trær og varmepumper er innlemmet i reglementet for å klargjøre reglene hos oss. Generelt gjelder at alle inngrep eller anretninger som påvirker borettslagets fasade/fellesareal krever samtykke fra styret. Styret har inntatt en restriktiv holdning her, blant annet grunnet hensynet til naboer.

Selv om ny teknologi jevnt over har redusert støynivået fra luft/luft-varmepumper de siste årene, er det likevel stor variasjon mellom de ulike modellene. En dom fra Borgarting lagmannsrett slår fast at lyd fra nyinstallert varmepumpe hos naboen er noe man må regne med.

Montering av varmepumpe/air-condition unektelig medføre at det må lages hull i fasaden. Dette er ikke ønskelig, da vi har brukt store summer på etterisolering og nye fasadeflater.

Styret vil få en «uhåndterlig» oppgave med å følge opp at andelseier sørger for jevnlig vedlikehold og innehar en løpende serviceavtale. Tilsvarende vil vi ha liten eller ingen mulighet til å følge opp at eventuelle inngrep utbedres korrekt dersom varmepumpen fjernes. På lengre sikt ser vi ytterligere utfordringer som kan medføre unødvendige kostnader for borettslaget dersom andelseier selger sin enhet.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar overnevnte endringer i Husordensreglementet

Sak 10

Endringer i Husordensreglementet/Fellesrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har forenklet deler av ordlyden i husordensreglementet. Utover dette foreslås enkelte presiseringer synliggjort i regelverket. Presiseringene er markert med **fet skrift**.

TRAPPER/GANGER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet utenfor entredører, i felles trapperom, inngangsparti, kjellerganger eller øvrige fellesrom. **Unntatt er rullestoler, forutsatt at disse er i bruk.**

Sykler plasseres i egen bod eller i sykkelbod. Ski, kjelker, akebrett og annet oppbevares i egen bod.



Alle fellesrom holdes ryddige for søppel og rot.

Barnevogner kan plasseres under trapp der det er mulig, eller på tilvist plass der den ikke hindrer fri ferdsel - forutsatt at alt brennbart materiale i vognen er fjernet og at vognene flyttes av eier når det skal vaskes. Vogner som ikke er i bruk, plasseres i egen bod.

Styret bemerker:

Forslaget åpner for plassering av barnevogn i deler av fellesareal under gitte forutsetninger.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar overnevnte endringer i husordensreglementet

Sak 11

Søknad om inngjerdet hageflekk

Forslag fremmet av:

Larisa Limina, 34B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bor på grunnplanet i 34B. Rett utenfor stuen min er det en liten plen. Har et ønske om å bygge en inngjerdet hageflekk hvor jeg kan sitte. Det er ikke direkte utgang til plenen på lik linje som leilighetene til venstre og høyre, og jeg vil gladelig lage en dør på hageflekken på samme måte som hageflekker naboene har.

Grunnen til dette er at folk går forbi vinduene mine og jeg kan ikke ha privatliv og blir skremt av og til siden jeg bor alene. Det er derfor viktig for meg å ha den hageflekken, den hjelper meg å føle sikkerhet. Det er kun meg som skal bruke den. Hvis vaktmester trenger å gjøre noe, da han kan komme dit også.

Kostnaden tar jeg selv, samt sørger for at arbeidet utføres på en sikker og forsvarlig måte.

Styret bemerker

Borettslaget har totalt 10 slike ett-roms leiligheter. Disse ligger i første etasje til venstre for inngangsparti i lavblokkene uten direkte tilknytning til grøntområdet utenfor.



Området er gressbelagt med et tre som er plassert omtrent midt mellom blokken og gangveien.

Da borettslaget rehabiliterte fasadene (i 2009-2011) satte Plan- og bygningsetaten krav om en enhetlig utforming slik at samtlige fasader skulle være like. Forslaget avviker fra dette prinsippet.

Selv om kostnaden med å lage dør og sette opp gjerde tilfaller andelseier, vil forslaget medføre økt vedlikehold for borettslaget på sikt fordi fasadene inngår i borettslagets vedlikeholdsplikt (beising/ reparasjoner). Generelt er det derfor ikke tillatt å lage hull i fasader, med mindre særskilt tillatelse er gitt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og ber Generalforsamlingen stemme dette ned.

Forslag til vedtak

Ett-roms leilighetene tillates å lage dør gjennom murvegg til grøntområde foran leiligheten og gjerne inn området for egen regning

Sak 12

Omgjøring av kjellerarealer til leiligheter

Forslag fremmet av:

Ismail Arslan, 26B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dreneringsprosjektet førte til at borettslaget tok opp mye lån. Vi beboere kommer til å betale lånet fremover og fellesutgifter har steget flere ganger og nådd nesten topp som vanlige folk klarer å betale.

Det er behov for å tenke smarte løsninger strategisk. Blant annet vil jeg nevne at vi må tenke og selge tomme arealer som kan gjøres om til leiligheter.

I arkivet til bygningsetaten står det at Granstangen borettslag har søkt om bruksendring av 26A, 28A og 30A til leiligheter og vi fikk godkjent bruksendring og vi fikk fritak fra krav til TEK 10 på grunn av gammelt bygg.

26A og 30 A trenger innvendig standard oppussing og det trenger ikke å søke bygningsetaten.



Vi har også minst to vaskerier som er lite bruk som kan også søke om bruksendring slik at de kan brukes som små leiligheter.

Estimert inntekt til borettslag kan nå 10 millioner kroner som kan nedbetale en del av lånet. I tillegg får vi inntekt til fellesutgifter av tomme arealer.

Styret bemerker:

Deler av tidligere vaskeri-arealer benyttes i dag som sykkelrom. Ved omgjøring til leiligheter vil disse arealene være aktuelle som soverom og sannsynligvis innlemmes i planene. Dette kan medføre at det blir færre sykkelrom til rådighet for beboerne.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i pågående og planlagte vedlikeholdsprosjekter fremover finner ikke styret det formålstjenlig å prioritere kjellerarealene dersom dette medfører økte kostnader for borettslaget, men styret er positive til å undersøke muligheten for økte inntekter fremover.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten for bruksendring og salg av tomme arealer for omgjøring til leiligheter

Sak 13

Valg av styre

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
- Leif Nilsen



Sak 14

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 15

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kandidater velges i møtet.

Forslag til vedtak

Navn og Navn er valgt



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Mari Thorsen	Granstangen 28 B
Styremedlem	Kaissar Bac-Ali	Granstangen 26 B
Styremedlem	Astrid Marie Brevik	Granstangen 36 B
Styremedlem	Firizat Jusufi	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

Sajjad Hussain Granstangen 28 A

Nora Hassan Isaq Granstangen 40 A

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 var på til sammen kr 25 194 695.

Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 73 225 140.

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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 170 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 3,87%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kr 277 388.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022, 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 2022, 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 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
16 av 42 Årsrapport Granstangen Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		13 159 889	12 395 123	13 159 889	-2 060 195
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-50 706 343	5 312 676	-63 563 238	8 305 612
Tilbakeføring av avskrivning	15	55 118	140 984	0	55 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-72 675	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	40 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 299 834	-4 336 984	-3 123 000	-4 260 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-267 414	-279 235	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 611	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-15 220 084	764 766	-66 686 238	4 100 612
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-2 060 195	13 159 889	-53 526 349	2 040 417
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 124 137	15 228 494		
Kortsiktig gjeld		-6 184 332	-2 068 605		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-2 060 195	13 159 889		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 594 599	6 030 039	5 970 972	6 624 000
Innkrevde felleskostnader	2	17 798 902	14 471 577	17 856 028	19 156 000
Antenneanlegg		56 898	53 087	54 000	57 000
Andre inntekter	3	744 296	40 100	30 000	30 000
SUM DRIFTSINTEKTER		25 194 695	20 594 803	23 911 000	25 867 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-688 514	-675 060	-710 438	-720 438
Styrehonorar	5	-338 400	-350 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger	16	-55 118	-140 984	0	-55 000
Revisjonshonorar	6	-16 375	-12 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-267 120	-260 605	-270 000	-278 000
Konsulenthonorar	7	-29 464	-647 189	-1 800 000	-50 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 200
Drift og vedlikehold	8	-61 389 354	-1 285 517	-72 000 000	-2 170 000
Forsikringer		-1 421 289	-1 323 544	-1 650 000	-1 650 000
Kommunale avgifter	9	-2 868 291	-2 745 763	-2 826 600	-2 753 750
Ladekostnader EL-bil		-101 849	0	0	0
Energi/fyring	10	-3 130 480	-3 658 979	-5 000 000	-5 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 628 015	-1 576 007	-1 700 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	11	-1 226 671	-1 153 972	-1 080 000	-846 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-73 225 140	-13 893 943	-87 474 238	-16 261 388
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-48 030 445	6 700 860	-63 563 238	9 605 612
Innbetalt andel fellesgjeld		267 414	279 235	0	0
DRIFTSRESULTAT		-47 763 031	6 980 095	-63 563 238	9 605 612
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 902	25 822	0	0
Finanskostnader	13	-2 973 214	-1 693 240	0	-1 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 943 311	-1 667 419	0	-1 300 000
ÅRSRESULTAT		-50 706 343	5 312 676	-63 563 238	8 305 612
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	5 312 676		
Fra annen egenkapital		-50 706 343	0		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	105 011 197	105 011 197
Tomt		1 140 782	1 140 782
Andre varige driftsmidler	15	39 414	94 532
Miljøbankkonto, øremerket		323 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		106 514 630	106 246 510
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		104 394	105
Forskuddsbetalte kostnader		611 647	591 690
Andre kortsiktige fordringer	16	25 119	25 610
Driftskonto OBOS-banken		3 305 125	1 434 222
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 437	22 488
Sparekonto OBOS-banken		53 415	13 154 379
SUM OMLØPSMIDLER		4 124 137	15 228 494
SUM EIENDELER		110 638 767	121 475 004
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Annen egenkapital	17	-63 491 597	-12 785 254
SUM EGENKAPITAL		-63 459 497	-12 753 154
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	149 096 405	113 663 653
Borettsinnskudd	20	18 495 900	18 495 900
Avsetning bomiljøtiltak	21	321 627	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		167 913 932	132 159 553
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 605 507	1 957 470
Skyldige offentlige avgifter	22	49 189	46 231
Påløpte renter		7 719	0
Påløpte kostnader		456 289	0
Annen kortsiktig gjeld	23	65 627	64 904



SUM KORTSIKTIG GJELD	6 184 332	2 068 605
-----------------------------	------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 638 767	121 475 004
---------------------------------	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	295 396 400	205 396 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023
Styret i Granstangen Borettslag

Hege Mari Thorsen/s/

Kaissar Bac-Ali/s/

Astrid Marie Brevik/s/

Firizat Jusufi/s/

Åge Salin/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

16 659 313



TV/internett	461 244
Forretningslokale	350 109
Trappevask	338 976
Parkering	37 260
Bod	18 000
Kapitalkostnader på IN-lån	6 422 603
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	171 996
Overført til kapitalkostnader	-6 594 599
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 864 902

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-54 000
Parkering	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 798 902

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	16 750
Egenandel EL-bil lader	427 276
Lading av kjøretøy mm	283 620
Nøkler	16 650
SUM ANDRE INNTEKTER	744 296

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-462 360
Påløpte feriepenger	-66 117
Fri bil, tlf etc.	-239
Arbeidsgiveravgift	-124 347
Pensjonskostnader innskudd	-11 424
AFP-pensjon	-3 356
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-3 911
Arbeidslær	-6 798
Andre personalkostnader	-9 579
SUM PERSONALKOSTNADER	-688 514

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 338 400.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 458, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 464
SUM KONSULENTHONORAR	-29 464

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-1 791 402
Braathen Landskapsentreprenør AS	-58 189 757
Drift/vedlikehold bygninger	-446 606
Drift/vedlikehold VVS	-329 342
Drift/vedlikehold elektro	-123 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 687
Drift/vedlikehold heisanlegg	-337 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 218
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 102
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 808
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 009
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 389 354

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 893 072
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-972 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 868 291

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-387 805
Strøm	-2 742 675
SUM ENERGI / FYRING	-3 130 480

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-96 654
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 344
Verktøy og redskaper	-2 490
Driftsmateriell	-25 342
Lyspærer og sikringer	-320
Vakthold	-243 207



Renhold ved firmaer	-581 384
Snørydding	-184 759
Andre fremmede tjenester	-23 491
Kontor- og datarekvisita	-17 293
Trykksaker	-10 395
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 458
Andre kontorkostnader	-1 384
Telefon, annet	-9 077
Porto	-139
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 435
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-370
Bilgodtgjørelse	-1 589
Reisekostnader	-308
Bank- og kortgebyr	-3 060
Velferdskostnader	-173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 226 671

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 893
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 308
Andre renteinntekter	701
SUM FINANSINTEKTER	29 902

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-2 615 464
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-355 890
Renter på leverandørgjeld	-1 860
SUM FINANSKOSTNADER	-2 973 214

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin	
Tilgang 2021	53 750



14

Granstangen Borettslag

Avskrevet tidligere	-10 451	
Avskrevet i år	-17 917	
		25 382
Kubota F1900		
Tilgang 2016	175 000	
Avskrevet tidligere	-143 750	
Avskrevet i år	-25 000	
		6 250
Kubota F3560		
Tilgang 2016	41 250	
Avskrevet tidligere	-33 885	
Avskrevet i år	-5 893	
		1 472
Støvsuger		
Tilgang 2021	18 925	
Avskrevet tidligere	-6 308	
Avskrevet i år	-6 308	
		6 309
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	560 000	
Avskrevet tidligere	-559 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		39 414
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-55 118

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	19 397
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 722
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 119

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital (udekket tap)	-64 396 446
Egenkapital fra IN tidligere år	937 832
Egenkapital fra IN 2022	267 414
Reduksjon EK fra IN	-300 397
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-63 491 597

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

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-40 000 000

Nedbetalt i år

320 669

-39 679 301

Eika Boligkreditt AS

Renter 31.12: 3,55 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2014

-144 283 369

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

29 681 884

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

3 979 135

Nedbetalt tidligere, IN

937 832

Nedbetalt i år, IN

267 414

-109 417 104

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-149 096 405

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

-321 627

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-321 627

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-24 437



Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 752
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-49 189

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-66 117
Purregebyr (til gode)	490
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 627

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 495 900
Pantelån	149 096 405
Beregnete IN-forpliktelser	904 849
TOTALT	168 497 154

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Det vil også blir foretatt flere utbetalinger av lånet i forbindelse med rehabiliteringen.

Lånerammen er på kr 90 000 000, og det er i 2022 utbetalt kr 40 000 000.

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 2022. Styremøter avholdes normalt første tirsdag i måneden. Kommunikasjon mellom styre og beboere foregår i økende grad på [Vibbo](http://Vibbo.no).

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter med budsjett- og regnskapsmøter i tillegg til rene arbeidsmøter der særskilte oppgaver har vært i fokus. Vi har også avholdt 3 samlinger med oppgangskontaktene og 2 beboermøter i perioden. I forbindelse med pågående rehabiliteringsarbeider har styreleder og vaktmester deltatt på byggemøter annenhver uke samt befaringer underveis i prosessen.

Vaktmester

Vaktmester Ole Ueland ivaretar det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han ble fast ansatt i 100% stilling f.o.m 01.01.2019. Han er en svært verdifull ressurs for borettslaget og han har også bidratt betydelig i rehabiliteringsprosjektet – ikke minst i forbindelse med å få puslespillet med ekstraordinære parkeringstillatelser i forbindelse med avstengning og åpning av garasjer til å gå opp.

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat 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 pulverapparat ble sist kjøpt inn og utlevert i desember 2021.



Brannsikring

Andelseier er selv ansvarlig – på årlig basis – å bytte batteri i brannvarslere som er montert i leiligheten.

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

Brannvarsling

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

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

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

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

VARSELE: De som er i fare!

RINGE: Brannvesen på nødnummer **110**

REDDE: Bistå ved evakuering hvis brann

SLUKKE: Slukk med håndapparat eller forsøk å kvele ilden!

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

Søppelhåndtering

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

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

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

- **Papircontainer** på tunene foran 26, 32, 36 og 40 skal kun benyttes til papp og papir. **MERK:** Det må ikke plasseres søppel rundt containeren. I tillegg til at dette er sjenerende for naboer og forbipasserende, kan det også medføre at containeren ikke blir tømt.
- **Frete**x**-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 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. Vi oppfordrer alle som ønsker kontakt med styret til å sende melding via Vibbo.no.

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, 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.

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 er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7269639. 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 **30.05.2023** 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

Oppgangskontakter

Styret har jobbet aktivt for å verve oppgangskontakter til å avhjelpe styret i forhold til bomiljøet i de enkelte oppganger. Du er velkommen til å melde din interesse dersom det mangler oppgangskontakt i din oppgang.

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

Etter innspill fra oppgangskontaktene har styret blant annet invitert kommunen for bistand med informasjon til beboerne om søppelhåndtering. I etterkant er det hengt opp påminnelse om søppelbehandling på selve sjaktene. På Vibbo.no er det lagt ut informasjon om vedlikehold av ventilasjonsanlegg og det er hengt opp oppslag i oppgangene om Vibbo i håp om at flere vil ta denne appen i bruk.



Vi minner om at ytterdører skal holdes låst for å unngå uvedkommende i våre fellesarealer. Dessverre registrerer vi stadig uønsket opphold i kjellere, vaskerom, trapperom og garasjer og vi har registrert både røyking og sniffing i fellesarealene.

Dette er en uting vi ikke kommer til livs dersom vi ikke alle påser at dører holdes lukket. Vi registrerer at det også er ungdom bosatt i borettslaget blant de uvedkommende og styret oppfordrer derfor alle til å være litt ekstra påpasselig med nøkler til fellesområdene.

Drenering og garasjerehabilitering

Omfattende vanninntrengning i garasjene var årsaken til at styret igangsatte et forprosjekt for å klarlegge årsaksforhold og fastslå omfanget. Undersøkelsene avdekket behov for drenering og fuktsikring rundt blokkene samt full rehabilitering av garasjeanlegget.

Etter en anbudsrunde ble Braathen Landskapsentreprenør valgt som vår totalentreprenør. Prosjekt- og byggeledelse har vært ivaretatt av OBOS Prosjekt samt Ødegård og Lund som har bistått aktivt med faglig bistand innen betong.

Arbeidene ble igangsatt ultimo februar 2022. Gjennom prosjektperioden har det vært avholdt byggemøter annenhver uke. Her har styreleder og vaktmester deltatt fra borettslagets side. Styret har arrangert 2 beboermøter der det har vært informert om fremdrift og status.

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø har vært fast tema i hvert byggemøte og Braathen har gjennomført jevnlig vernerunder på byggeplassen.

Drenering

Dreneringsarbeidene er ferdigstilt og inngangspartiene foran alle blokkene langs Granstangen er hellelagt. 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. I skrivende stund skal håndløpere til trapper og i bakken foran 26 B/C samt nye lysmaster monteres. Videre skal plattinger og forhagegjerdet tilhørende leiligheter i 1. etasje tilbakeføres. Fundamenter til gjerdene er allerede på plass.

Ved graving av drengrofter ble det avdekket en god del søppel i massene som tidligere er fylt inntil byggene. Store deler av dette er sortert ut og deponert før tilbakefylling.

Arbeidet med gjenfylling av masser på forsiden av 26, tok lenger tid enn først antatt grunnet mye kabler og rør i gravesonen samt utfordringer med fjell. I tillegg måtte vi flytte et kloakkrør fra utsiden til innsiden for å unngå ytterligere graving på et senere tidspunkt ved et eventuelt rørbudd.

I forbindelse med fjerning av masser over garasje mellom 26 og 32 møtte vi på utfordringer knyttet til både høyspent og fiber-ledninger. Her måtte eksterne eksperter inn for å påvise hvorvidt disse var i bruk eller ikke. Dette medførte også senere fremdrift enn planlagt.

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

Mens dreneringsarbeidet pågikk, ble søppelsjaktene stengt og det ble satt ut egne søppelcontainere. Med noen unntak har dette fungert tilfredsstillende.

Utomhus

Stengning og åpning av de ulike garasjene har krevd et nitidig planleggingsarbeid for å sikre utendørs parkeringsplass til alle. Det ble derfor opprettet midlertidige parkeringsplasser både på øvre og nedre parkeringsplass.

Vi fikk dessverre en ekstra utfordring denne vinteren i form av store snømengder etterfulgt av langvarig kulde som bidro til islagte områder. Kombinert med stengte garasjer i 36 vanskeliggjorde

dette brøytearbeidet betydelig. Styret hadde tett kontakt med brøytemannskapet for tettere oppfølging, men utover dette beklager vi de ulemper dette medførte for beboerne.

Ladestasjonene på nedre parkering er flyttet på motsatt side av tidligere og driften av samtlige ladestasjoner er overtatt av Movel. Totalt er det 8 ladepunkter med lastbalansering her.

Når et ladeanlegg eller ladepunkt er lastbalansert, betyr det at ladehastigheten justeres fortløpende etter tilgjengelig strøm i anlegget. Dette betyr at man kan lade flere biler uten å frykte at hovedsikringen går, ettersom lastbalanseringsenheten hele tiden påser at totalt strømforbruk aldri overskrider det som er satt som grense.

Dette sikrer driftssikkerheten i anlegget samtidig som det vil være kostnadsbesparende ettersom det er kontroll på totalt strømforbruk til enhver tid. Hvis det ikke er nok strøm tilgjengelig, blir bilene satt i kø. Med andre ord vil man kunne oppleve at det tar lengre tid enn forventet før bilen er fulladet når mange lader samtidig.

Arealet mellom Granstangen 26 og den kommunale veien (til gangbro over Granstangen) blir et samlingspunkt for beboerne med sittebenker, spillbord og Petanque bane. Området hellelegges med samme heller som foran inngangspartiene.

Uavhengig av garasjeprosjektet kan opplyses at styret parallelt søker om midler til oppgradering av lekeplassene i borettslaget.

Tidligere sementmur foran 24 og ved innkjøring til garasjen i 32 (nedre plan) er erstattet med kortreist, norsk naturstein.

Våren 2023 vil tilbakestilling av ødelagte grøntområder stå i fokus, herunder fjerning av enkeltstående trær. Den tidligere «smågatesteins-stien» mellom 32 og 36 er fjernet for å erstattes med trapp og håndløper. I tillegg blir det ny beplantning her.

Det vil anlegges en grus-sti fra garasjeport 26 (øvre) opp til gangbroen. Det er ikke planlagt måking av denne vinterstid. Videre har styret bedt om pris på å utvide med noen parkeringsplasser ved nedkjøringen til Granstangen 40. Det vurderes evt utleie av disse plassene. Vi avventer også pristilbud på beising av terrassegjerder over garasjer.

Styret har vedtatt asfaltering av parkeringsplassene. Ettersom vi allerede har nødvendig ekspertise på plass, har vi valgt å benytte Braathen Landskapsentreprenør også til dette arbeidet.

Garasjerehabilitering

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

Ved graving ble det avdekket en åpen skjøt mellom bygningsmassene i garasjeanlegget mellom 26 og 32. Skjøten er tettet med fleksibel sementbasert masse fra utsiden.

• Rehabilitering av dekker

Det er bare øvre dekke som er rehabilitert med en ny membran (tett belegg). Gulvet på øvre plan er et bærende dekke med mye armering. Når veisalt fraktes inn i garasjen med bilene, vil dette trenge ned i betongen til bærearmeringen som vil begynne å ruste. Dette fører til at betongen sprenges løs, og dekkets bæreevne reduseres. Omfanget med betongskader på de øvre dekkene har vært svært stort. For å hindre at nytt kloridholdig veisalt trekker ned i betongen, og for å beskytte det katodiske anlegget som er montert i betongen for å hindre at armeringen rustet, var det helt nødvendig med en ny membran for å beskytte bæringen. Styret har etterspurt en løsning med å bygge fall, men dessverre har ikke de øvre dekkene tilstrekkelig bæreevne til vektøkningen som en fallbygging medfører.

Nedre dekke er et gulv på grunn som ikke er bærende. Gulvet har teknisk sett ikke et behov for tiltak og er derfor ikke rehabilitert. Også her har vi etterspurt fall på dekket for overvannshåndtering, men ekspertene har frarådet oss dette.

Et belegg på dekket i nedre plan ville for det første medført betydelig økte kostnader. For det andre ville et belegg på nedre plan innebære en stor usikkerhet da det - ved evt. fuktoppsug fra grunnen - ville løsnet. Entreprenører er meget bevisst på denne usikkerheten og gir ingen garanti ved påføring av belegg på gulv som ligger på grunnen. For det tredje ville et belegg gi mer vann på gulvet vinterstid. I dag trekker en del av vannet fra biler ned i gulvet, det vil det ikke gjøre med et belegg.

Å lage fall på dette dekket for å føre vannet ut ville tilført borettslaget ekstreme ekstrakostnader. Skulle man bygd et fall som i praksis leder vannet vekk ville man mistet betydelig takhøyde. Gulvet har - som de fleste gulv på grunn - mye sprekker og en fallbygging på dette ville innebære en risiko for ny oppsprekking og delaminering. Over tid ville dette medført behov for et kostnadsdrivende vedlikehold. Oppsummert ville det ikke vært god kost-nytte.

Tar en disse forholdene i betraktning har styret ikke funnet det forsvarlig å påføre andelseierne så store ekstrakostnader for noe som er befestet med såpass stor usikkerhet, og som dessuten ikke er teknisk nødvendig.

- **Overvannshåndtering i garasjer**

Overskuddsvann på øvre plan føres i drenerør ned til nedre plan hvor det blir videreført via hull i dekke med rist. Sluk er plassert der det typisk samler seg vann. Det er foretatt flere vanntester for å sjekke at vannet følger «planlagt» rute og på steder der det har vist seg nødvendig, er det montert ekstra sluk.

Dekkene på øvre og nedre plan vil ikke alltid være helt frie for vann etter rehabilitering. Overskuddsvann vil komme fra bilene. Ved snø og ekstreme mengder regn vil biler tilføre vann i garasjene, og kjørebane/oppstillingsplass vil være våt til tider. Likevel kan vi forvente betydelig mindre vann enn tidligere pga. ny drenering og ny ventilasjon.

For å unngå store vannansamlinger rundt bilen, bør den enkelte beboer sørge for å fjerne snø fra bilen (husk hjulbrønn) før man kjører inn i garasjen.

- **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.

I takene på øvre plan er det en rekke vannrør som vil bli berørt av våre fremtidige planer om rørfornyning. For å unngå dobbelt-arbeid og unødvendige kostnader, er det derfor ikke gjort noe med disse takene.

- **Trappeganger/heisrom**

I trappegangene til/fra garasjene er vegger og gelendre malt i samme farge som garasjene. Veggene er også malt i heisrommene. Det er også besluttet å legge nytt gulvbelegg her.

- **Ventilasjon**

Det gamle ventilasjonsanlegget fungerte knapt. I forlengelsen av garasjearbeidene er det derfor montert nye ventilasjonsvifter som vil bedre situasjonen med opptørk og fuktig luft.

- **Lysarmatur**

Samtlige garasjer har fått ny lysarmatur i takene. Denne belysningen er betydelig bedre enn tidligere.



- **Brannvarslingsanlegg - Brannslanger - Branndører**

Som et ledd i sikkerhetsarbeidet er det montert brannvarsling – et såkalt aspirasjonsanlegg – i garasjene. Aspirasjonsanlegg kan brukes i alle typer bygg, da de ivaretar alle utfordringer knyttet til miljø, temperaturer og forurensning.

Aspirasjonsdetektoren suger inn luft fra overvåket areal som sjekkes i et detektorkammer. Deteksjonsprinsippet er egnet for arealer hvor det er støvete ol. Aspirasjonsanlegg er svært følsomme for røyk og detekterer (oppdager) en brann tidlig.

For å unngå unødige brannalarmer forventes at røykeforbudet i garasjer og øvrige fellesrom respekteres.

Nye brannslanger er på plass i alle garasjene, rømningskilt er montert og det er satt inn nye branndører. I trapperommene har vi fått nødlys som vil slå seg på automatisk ved strømbrytning.

- **Hovedtavler/el-anlegg**

Vi har investert i 4 nye hovedtavler (el) da de gamle hadde behov for oppgradering. Samtidig har vi sørget for nødvendig kapasitetsøkning på el-anlegget. De nye skapene er smalere enn tidligere slik at passasjer i trappeganger har blitt romsligere.

- **Infrastruktur for el-biler /EASEE ladestasjoner**

Borettslaget har søkt og fått tilsagn på ENØK-støtte for ladeinfrastruktur i borettslaget av Klimaetaten i Oslo Kommune. Tilskuddet er beregnet til 20% av kostnaden for ladeinfrastruktur. Dette utgjør ca. kr. 288 896,- inkl. mva. Beløpet utbetales når prosjektet er ferdigstilt.

Det er laget infrastruktur for el-biler i garasjeanlegget som muliggjør lading av el-bil for alle som ønsker. Pr februar 2023 hadde totalt 48 andelseiere bestilt ladepunkt til sin garasje plass.

- **Isolering av yttervegger**

For å unngå ising på yttervegger i garasjene, etterisoleres disse på utsiden. Dette arbeidet må gjøres når det ikke er alt for kaldt i været og derfor først påbegynt i løpet av våren-23.

Hele prosjektet er planlagt ferdigstilt ved utgangen av **mai 2023**.

Økonomi - garasjeprosjekt

Borettslaget har søkt og fått innvilget et lån på 90 millioner til rehabiliteringsarbeidene. Lånebeløpet har blitt tatt ut fortløpende etter behov.

Økonomisk holder prosjektet seg innenfor budsjettammen og det er foreløpig ingen indikasjon på at vi vil overstige det.

Pågående og planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

- Ferdigstille uteområdene etter drenering og rehabilitering av garasjene
- Ferdigstille maling av hagegjerder
- Innhente pris på ny takpapp på tak. Vi har ett tak der det haster med utbedring. Avhengig av pris vil styret vurdere om arbeidet bør deles opp over flere regnskapsår. Nytt tak på 40 prioriteres
- Det er søkt om midler til oppgradering av lekeplasser samt noe beplantning
- Vurdere ny rens av ventilasjonsanlegg
- 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
- Nytt gulvbelegg i heisrom (innlemmes i garasjeprosjekt?)
- Fasadevask høyblokker (innlemmes i garasjeprosjektet)
- Maling av terrassegjerder over garasjer (vurderes innlemmet i garasjeprosjektet)
- 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 - omdekking 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



- 1997
 - Rehabilitering heiser 36C, 26A og 26B
- 1998
 - Utskifting av panel på fasader, uteplasser og gjerder inkl. nye gjerder
- 1999
 - Lekeplasser 28 og 36 oppgradert i hht nye forskrifter
- 2000
 - Beising av lavblokker og rekkverk
 - Lekeplasser 26/30 og 32/34 oppgradert i hht nye foreskrifter
- 2001
 - Påbegynt utskifting av dårlige vinduer i 26/32/36/40
 - Rehabilitering garasjer
 - Utskifting av tak lavblokker og terrassegulv østside høyblokker
- 2002
 - Utskiftning av dårlige vinduer avsluttet
 - Avsluttet skifte av tak høyblokker
 - Utvidelse øvre gjesteparkeringsplass
 - Oppmerking samtlige gjesteparkerings-plasser
- 2003
 - 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.
- 2004
 - Nytt lekestativ på tun foran Granstangen 40
 - Full rens av ventilasjonssystemet ved firma Aircon
 - Sikring av utstysrom.
- 2005
 - Montert heisalarm.Utført trehogst
 - Oppgradert gjerder
- 2006
 - Utskiftning av varmtvannsbereder i 36
 - Ferdigstillelse av 30A etter brann i 2004
 - Utskiftning og maling av panel på utebodene
- 2007
 - 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
- 2008
 - 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 branntilløp og nedsoting
 - Maling inngang 28 B etter branntilløp
 - Malingsarbeider (fjerning av graffiti ol)
 - Utbedring av fuktskader grunnet vanninntrenging
- 2009
 - 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, tilleggisolering 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)
- Installerer 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 (trafikale 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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 456 **Selskapsnavn:** Granstangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.