



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 11.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 325 504	17 415 943
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 325 504</b>	<b>17 415 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		483 868	501 531
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		454 246	455 276
Annen driftskostnad		11 557 729	12 403 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 495 842</b>	<b>13 360 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 829 662</b>	<b>4 055 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		177 683	202 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>177 683</b>	<b>202 080</b>
Annen finanskostnad		1 345 228	1 712 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 345 228</b>	<b>1 712 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 167 545</b>	<b>-1 510 120</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 662 116	2 545 107
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 784 625	59 710 567
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		376 458	814 886
Sum varige driftsmidler		60 161 084	60 525 453
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		773 069	846 113
Sum finansielle anleggsmidler		790 269	863 313
Sum anleggsmidler		60 951 353	61 388 766
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			53 292
Andre fordringer		329 996	297 782
Sum fordringer		329 996	351 074
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 758 614	12 207 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 758 614	12 207 954
Sum omløpsmidler		11 088 610	12 559 028
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 039 963</b>	<b>73 947 794</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		26 200	26 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>26 200</b>	<b>26 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		30 528 415	34 190 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-30 528 415</b>	<b>-34 190 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-30 502 215</b>	<b>-34 164 331</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		87 466 940	92 503 761
Øvrig langsiktig gjeld		14 535 600	14 535 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>102 002 540</b>	<b>107 039 361</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 002 540</b>	<b>107 039 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 908	7 582
Leverandørgjeld		524 249	1 023 718
Skyldige offentlige avgifter		3 578	15 490
Annen kortsiktig gjeld		3 903	25 974
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>539 637</b>	<b>1 072 764</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 542 177</b>	<b>108 112 125</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 039 963</b>	<b>73 947 794</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 463093

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 951 679 305  
NORDRE GRAN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 325 504	17 415 943
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 325 504</b>	<b>17 415 943</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		483 868	501 531
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		454 246	455 276
Annen driftskostnad		11 557 729	12 403 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 495 842</b>	<b>13 360 716</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 829 662</b>	<b>4 055 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		177 683	202 080
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>177 683</b>	<b>202 080</b>
Annen finanskostnad		1 345 228	1 712 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 345 228</b>	<b>1 712 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 167 545</b>	<b>-1 510 120</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 662 116	2 545 107
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>



Organisasjonsnr: 951 679 305  
NORDRE GRAN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 784 625	59 710 567
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		376 458	814 886
Sum varige driftsmidler		60 161 084	60 525 453
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		17 200	17 200
Andre fordringer		773 069	846 113
Sum finansielle anleggsmidler		790 269	863 313
Sum anleggsmidler		60 951 353	61 388 766
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			53 292
Andre fordringer		329 996	297 782
Sum fordringer		329 996	351 074
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 758 614	12 207 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 758 614	12 207 954
Sum omløpsmidler		11 088 610	12 559 028
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 039 963</b>	<b>73 947 794</b>

**BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	26 200	26 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>26 200</b>	<b>26 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	30 528 415	34 190 531
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-30 528 415</b>	<b>-34 190 531</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-30 502 215</b>	<b>-34 164 331</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	87 466 940	92 503 761
Øvrig langsiktig gjeld	14 535 600	14 535 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>102 002 540</b>	<b>107 039 361</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>102 002 540</b>	<b>107 039 361</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 908	7 582
Leverandørgjeld	524 249	1 023 718
Skyldige offentlige avgifter	3 578	15 490
Annen kortsiktig gjeld	3 903	25 974
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>539 637</b>	<b>1 072 764</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>102 542 177</b>	<b>108 112 125</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>72 039 963</b>	<b>73 947 794</b>



Organisasjonsnr: 951 679 305  
NORDRE GRAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Nordre Gran Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

Selskapsnummer: 457





## Velkommen til årsmøte i Nordre Gran 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/457>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Dersom du ønsker å levere manuell stemmeseddel

**Skjemaet leveres til styrets postkasse innen kl. 09.00 den 15.05.22 slik at din deltagelse blir registrert.**

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Byggestyrehonorar
6. Elbil infrastruktur
7. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Fortum ønsker å bygge infrastruktur for fjernvarme under bakken på borettslagets eiendom
9. Valg av tillitsvalgte



- 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 11. Valgkomitè
- 12. Representant til styret i Furuset vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Nordre Gran Borettslag**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Geir Juliussen er valgt.

Sak 3

## 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. 0457Årsrapport til styrerommet.no 22.04.22.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000,-

Sak 5

### **Byggestyrehonorar**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dette honoraret er ment å dekke medgått arbeidstid for styremedlemmer som har jobbet med elektroprosjektet og øvrige byggetiltak som går utover den tid man kan regne med at et styremedlem skal være tilgjengelig for borettslaget.

**Forslag til vedtak**

Byggestyrehonoraret settes til kr 90.000,-

Sak 6

### **Elbil infrastruktur**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Ny infrastruktur i garasjen til opplegg for ladebokser for å kunne lade EL-bil på respektive plasser:**

Borettslaget investerer i felles infrastruktur i garasjen slik at den enkelte beboer kan bekoste ladeboks på sin garasjeplass selv, for å kunne lade sin EL-bil. Selve ladeboksen blir bekostet av beboeren selv, men som monteres av en leverandør borettslaget har gjort avtale med. Pris for ladeboks er så langt estimert til ca. 16.250 kr, den enkelte beboer blir belastet for strømforbruket selv. Felles infrastruktur bekostes av borettslaget med oppsparte midler og er estimert å koste 1,7 millioner kroner, denne investeringen vil ikke medfører husleieøkning.



Et prosjekt av denne størrelsen vil medføre merarbeid for styret utover det man kan forvente og ekstraarbeid vil bli honorert gjennom byggestyrehonorar.

Styret gis en kompensasjon på kr 395 pr. time for deltagelse i byggemøter/befaringer på dagtid.

### **Styrets innstilling**

Forslaget kommer fra styret.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget investerer i felles infrastruktur i garasjen slik at den enkelte beboer kan bekoste ladeboks på sin garasjeplass selv, for å kunne lade sin EL-bil. Selve ladeboksen blir bekostet av beboeren selv, men som monteres av en leverandør borettslaget har gjort avtale med. Pris for ladeboks er så langt estimert til ca. 16.250 kr, den enkelte beboer blir belastet for strømforbruket selv. Felles infrastruktur bekostes av borettslaget med oppsparte midler og er estimert å koste 1,7 millioner kroner, denne investeringen vil ikke medfører husleieøkning. Et prosjekt av denne størrelsen vil medføre merarbeid for styret utover det man kan forvente og ekstraarbeid vil bli honorert gjennom byggestyrehonorar. Styret gis en kompensasjon på kr 395 pr. time for deltagelse i byggemøter/befaringer på dagtid.

Sak 7

## **Vedtektssending - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssending i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 8

## **Fortum ønsker å bygge infrastruktur for fjernvarme under bakken på borettslagets eiendom**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Fortum Oslo Varme AS ber om tillatelse fra NGB (Nordre Gran borettslag) om å bygge fjernvarmerør over eiendommen til borettslaget. Trase for rør er vist i skissene på side 31. Fortum mener dette er fordelaktig for NGB av flere grunner:

1. Fortum vil kompensere NGB med kr 400.000 for det arbeid og ulemper NGB har med arbeidene, der borettslaget står fritt til å disponere de 400.000 kr etter eget ønske til evt. sosiale tiltak.
2. Med fjernvarmerør liggende over eiendommen gir det en mulighet for å koble NGBs bygg til fjernvarmenettet en gang i fremtiden. Fortum leverer energi fra fornybare kilder (over 99% fornybarandel. "Fortum tilbakestiller berørte arealer både ved utbygging og vedlikehold.
3. Ved å koble bygningene til Fortums forsyning vil dere få en rabatt på energiforbuket sammenlignet med elektrisitet. Eksempel: i 2022 gjelder 5%-rabatt sammenlignet med elektrisitetspris.
4. Dersom bygningenes oppvarmingsbehov leveres fra Fortum Oslo Varme vil det frigjøres betydelig elektrisk effekt til andre formål, eksempelvis til lading av elbiler.
5. De trekkerør vi vil legge med vil også kunne benyttes av en bredbåndsløyperør, dersom dere skulle trenge en ny leverandør inn på eiendommen deres.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at saken vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler med Fortum Oslo Varme, der Fortum gis rett til å legge rør i grunnen på NGBs eiendom.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Umar Sheikh Munir

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddlaug Riis  
Hun er foreslått av valgkomiteen og har lang erfaring med styrearbeid.
- Steen Nina Charlotte  
Hun har nominert seg selv. Hun mener styret trenger å bytte ut noen og få nye innspill fra nye styremedlemmer.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Outhman Charroud
- Solbjørg Larsen



Sak 10

## 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:

- Siham Esseouri

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rashid Mahmood

Sak 11

## Valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Geir Johan Juliussen
- Stian Mikal Nygaard

Sak 12

## Representant til styret i Furuset vaktmestersentral

### Roller og kandidater

**Valg av 1 representant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Umar Sheikh Munir





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Umar Sheikh Munir	Vestre Haugen 8
Nestleder	Rashid Mahmood	Granstangen 20 C
Styremedlem	Siham Essekkouri	Granstangen 22 A
Styremedlem	Gjermund Hobøl	Granstangen 20 C
Styremedlem	Oddlaug Riis	Granstangen 12 A
Varamedlem	Outhman Charroud	Granstangen 18 B
Varamedlem	Solbjørg Larsen	Granstangen 16 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Siham Essekkouri Granstangen 22 A

#### Varadelegert

Rashid Mahmood Granstangen 20 C

### Valgkomiteen

Geir Johan Juliussen Granstangen 18 A  
Stian Mikal Nygaard Granstangen 12 A  
Eva Nyhus Granstangen 18 A

### Furuset vaktmestersentral

Umar Sheikh Munir

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Nordre Gran Borettslag

Borettslaget består av 233 andelsleiligheter. I tillegg kommer 29 tjenesteleiligheter. Nordre Gran Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951679305, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Granstangen 10-22

Gårds- og bruksnummer:

110 30

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1987 er på 34 839 m<sup>2</sup>.

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

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

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 325 504,-.

Dette er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra ladepunkt og andre inntekter som i hovedsak består av utleie av basestasjon og p-service AS.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 495 842,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avskrivninger og høyere strømpriser enn budsjettert.

**Resultat**

Årets resultat på kr 3 662 116,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0,- på IN-ordningen.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 10 548 973,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 475 000,- i 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 700 000,- sammenlignet med budsjettet for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 86 080,-. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Gran Borettslag.

### Lån

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

### Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**FURUSET VAKTMESTERSENTRAL.** Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap. Nordre Gran borettslag er sameier i Furuset Vaktmestersentral. I tråd med sameiets vedtekter skal generalforsamlingen velge en representant til styret i vaktmestersentralen. Representanten velges for 2 år.



Til generalforsamlingen i Nordre Gran Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Nordre Gran Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Nordre Gran Borettslag

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>11 486 264</b>	<b>11 630 539</b>	<b>11 486 264</b>	<b>10 548 973</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 662 116	2 545 107	4 148 600	2 907 100
Tilbakeføring av avskrivning	15 454 246	455 276	0	450 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -15 818	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -5 036 821	-3 217 702	-3 405 000	-3 494 000
Reduksjon langsiktig fordring	73 044	73 044	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-74 058	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-937 291</b>	<b>-144 275</b>	<b>743 600</b>	<b>-136 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 548 973</b>	<b>11 486 264</b>	<b>12 229 864</b>	<b>10 412 073</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	11 088 610	12 559 028		
Kortsiktig gjeld	-539 637	-1 072 764		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 548 973</b>	<b>11 486 264</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTÆKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 249 159	4 411 519	4 246 788	4 246 512
Innkrevde felleskostnader	2	12 862 789	12 814 422	12 861 212	12 914 488
Ladepunkt		23 397	0	0	0
Andre inntekter	3	190 159	190 002	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTÆKTER</b>		<b>17 325 504</b>	<b>17 415 943</b>	<b>17 258 000</b>	<b>17 311 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-108 868	-126 531	-108 500	-111 500
Styrehonorar	5	-375 000	-375 000	-375 000	-400 000
Avskrivninger	15	-454 246	-455 276	0	-450 000
Revisjonshonorar	6	-11 825	-11 135	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-223 740	-218 280	-224 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-112 128	-16 241	-115 000	-115 000
Kontingenter		-52 400	-52 400	-52 400	-52 400
Drift og vedlikehold	8	-3 629 124	-5 036 940	-3 300 000	-3 475 000
Forsikringer		-1 002 754	-944 084	-1 001 000	-1 043 000
Kommunale avgifter	9	-2 023 890	-1 997 405	-2 020 000	-2 080 000
Kostnader sameie	27	-994 496	-1 453 944	-1 545 000	-1 545 000
Energi/fyring	10	-1 804 037	-1 031 035	-1 300 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-980 048	-963 667	-1 000 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-633 287	-588 777	-601 500	-579 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 495 842</b>	<b>-13 360 716</b>	<b>-11 744 400</b>	<b>-13 182 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 829 662</b>	<b>4 055 227</b>	<b>5 513 600</b>	<b>4 128 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 829 662</b>	<b>4 055 227</b>	<b>5 513 600</b>	<b>4 128 100</b>
<b>FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	177 683	202 080	0	5 000
Finanskostnader	13	-1 345 228	-1 712 199	-1 365 000	-1 226 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 167 545</b>	<b>-1 510 120</b>	<b>-1 365 000</b>	<b>-1 221 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 662 116</b>	<b>2 545 107</b>	<b>4 148 600</b>	<b>2 907 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 662 116	2 545 107		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	57 918 000	57 918 000
Tomt		1 178 326	1 178 326
Andel egenkapital i fellesanlegg	27	688 299	614 241
Andre varige driftsmidler	15	376 458	814 886
Aksjer og andeler	16	17 200	17 200
Langsiktige fordringer	17	773 069	846 113
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 951 353</b>	<b>61 388 766</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	53 292
Forskuddsbetalte kostnader		253 952	245 723
Andre kortsiktige fordringer	18	76 044	52 059
Driftskonto OBOS-banken		1 028 733	1 886 588
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 702	10 843
Sparekonto OBOS-banken		9 148 840	9 741 023
Sparekonto OBOS-banken II		579 340	569 500
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 088 610</b>	<b>12 559 028</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 039 963</b>	<b>73 947 794</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 262 * 100		26 200	26 200
Annen egenkapital (udekket tap)	19,20	-30 528 415	-34 190 531
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-30 502 215</b>	<b>-34 164 331</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	87 466 940	92 503 761
Borettsinnskudd	22	14 502 800	14 502 800
Annen langsiktig gjeld	23	32 800	32 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>102 002 540</b>	<b>107 039 361</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		524 249	1 023 718



Skyldige offentlige avgifter	24	3 578	15 490
Påløpte renter		7 908	7 582
Annen kortsiktig gjeld	25	3 903	25 974
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>539 637</b>	<b>1 072 764</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 039 963</b>	<b>73 947 794</b>
Pantstillelse	26	112 520 800	116 020 800
Garantiansvar	27	1 111 882	1 080 625

Oslo, 06.04.2022

Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir/s/

Siham Essekkouri/s/

Gjermund Hobøl/s/

Oddlaug Riis/s/

Rashid Mahmood/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### 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

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 434 172
Parkering	187 200
Leie kollektiv el-bil parkering	171 500
Bod	64 200
El-bil garasje	61 000
Kapitalkostnader på IN-lån	4 239 970
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 189
Overført til kapitalkostnader	-4 249 159
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 918 072</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-39 150
Bod	-9 900
Leie kollektiv el-bil parkering	-3 233
El-bil garasje	-3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 862 789</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	10 025
Skadeerstatning Gjensidige	32 829
Leie basestasjon/årlig strømforbruk 2021 Ice Communication Norge AS	65 880
Nettinnbetalinger	2 125
Nøkler	1 525
Paypal	8 597
P-Service AS	55 878
Utleie	13 300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>190 159</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 990
Påløpte feriepenger	-3 903
Arbeidsgiveravgift	-70 485
Arbeidsklær	-3 491

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-108 868**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 375 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 430, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 825.

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

OBOS Prosjekt AS	-54 080
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 547
Blå Landskapsarkitekter AS	-13 750
Rambøll Norge AS	-35 751

**SUM KONSULENTHONORAR** **-112 128**

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

Lillestrøm Elektro AS	-1 705 136
Afry Norway AS	-53 250
Elvia AS	-149 160

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-1 907 546**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 685
Drift/vedlikehold VVS	-235 200
Drift/vedlikehold elektro	-645 263
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 561
Drift/vedlikehold heisanlegg	-247 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 455
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 953
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 767
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-122 301
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-80 918
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-2 238



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 629 124**

---

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 284 228
Renovasjonsavgift	-739 662
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 023 890</b>

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

Elektrisk energi	-861 077
Strøm oljefyr el.bereder	-942 960
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 804 037</b>

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

Container	-80 406
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 281
Diverse leiekostnader/leasing	-2 231
Telefon-/kontormaskiner	-12 064
Driftsmateriell	-14 151
Vakthold	-3 588
Renhold ved firmaer	-350 320
Andre fremmede tjenester	-23 057
Kontor- og datarekvisita	-80 748
Trykksaker	-21 020
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 344
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 430
Andre kontorkostnader	-1 536
Telefon, annet	-6 235
Porto	-3 355
Bank- og kortgebyr	-3 020
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-633 287</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 076
Kundeutbytte fra Gjensidige	122 896
Andre renteinntekter	33 711
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>177 683</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 321 934
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 294
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 345 228</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1979	57 918 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 918 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.30

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

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

Sykkelstativ		
Tilgang 2016	251 543	
Avskrevet tidligere	-205 427	
Avskrevet i år	-46 115	
		1
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2017	17 500	
Avskrevet tidligere	-13 999	
Avskrevet i år	-3 500	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	794 676	
Avskrevet tidligere	-635 741	
Avskrevet i år	-158 934	
		1
Videospillere		
Tilgang 2021	15 818	
Avskrevet i år	-3 164	
		12 654
Avfallsanlegg		
Kostpris	1 526 932	
Avskrevet tidligere	-1 526 931	
		1
Parkeringsplasser		
Kostpris	1 697 733	
Avskrevet tidligere	-1 091 400	
Avskrevet i år	-242 533	
		363 800
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>376 458</b>



---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-454 246****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 143. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 17 200.

Den samlede aksjekapital i Gransdalen 29 AS er på kr 100 000.

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Gransdalen 29 AS 773 069

---

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** **773 069****NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 20 166

P-Service AS 55 878

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **76 044****NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital -30 878 579

Egenkapital fra IN tidligere 387 620

Egenkapital fra IN 2021 0

Reduksjon EK fra IN -37 456

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **-30 528 415**

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

**NOTE: 20****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 21****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2018	-3 233 055
Nedbetalt tidligere	1 123 459
Nedbetalt i år	2 109 596

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 1,65, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2018	-97 210 552
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 428 767
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 927 225
Nedbetalt tidligere, IN	387 620
Nedbetalt i år, IN	0

---

-87 466 940**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-87 466 940**

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

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978

	-14 502 800
--	-------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-14 502 800****NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-32 800
--------------------	---------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-32 800****NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 702
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 876

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-3 578****NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 903
-------------	--------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-3 903****NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	14 502 800
Pantelån	87 466 940
Beregnete IN-forpliktelser	350 164
<b>TOTALT</b>	<b>102 319 904</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	57 918 000
Tomt	1 178 326
<b>TOTALT</b>	<b>59 096 326</b>

**NOTE: 27**

Selskapet eier 11,89 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 1 111 882. Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Kostnadene er fordelt etter brukerandel på 11,15%

## STYRETS BERETNING 2021-2022: Nordre Gran borettslag (NGB)



### **01. Borettslagsvirksomhet, ressursbruk og styrets ansvar:**

Når vi går ut døren og kommer hjem til vår leilighet for å bo og hvile forventer vi at alt fungerer tilfredsstillende, noe som ikke skjer av seg selv. Det ligger mye ressurser og administrativt arbeid bak borettslagets drift. Til tross for flere utfordringer gjør styret til enhver tid sitt beste for at ting skal fungere optimalt. I hele inneværende periode har det pga. Korona-situasjonen vært en svært krevende oppgave for styret å håndtere. Styret har gjort en god del om-innstillinger av sine rutiner for å få forvaltningen, driften og vedlikeholdet til å fungere. Byggekomitéen har også gjort en del ekstrainsats for å få pågående prosjekter til å gå fremover, det har vært flere digitale møter og mer elektronisk kommunikasjon generelt.

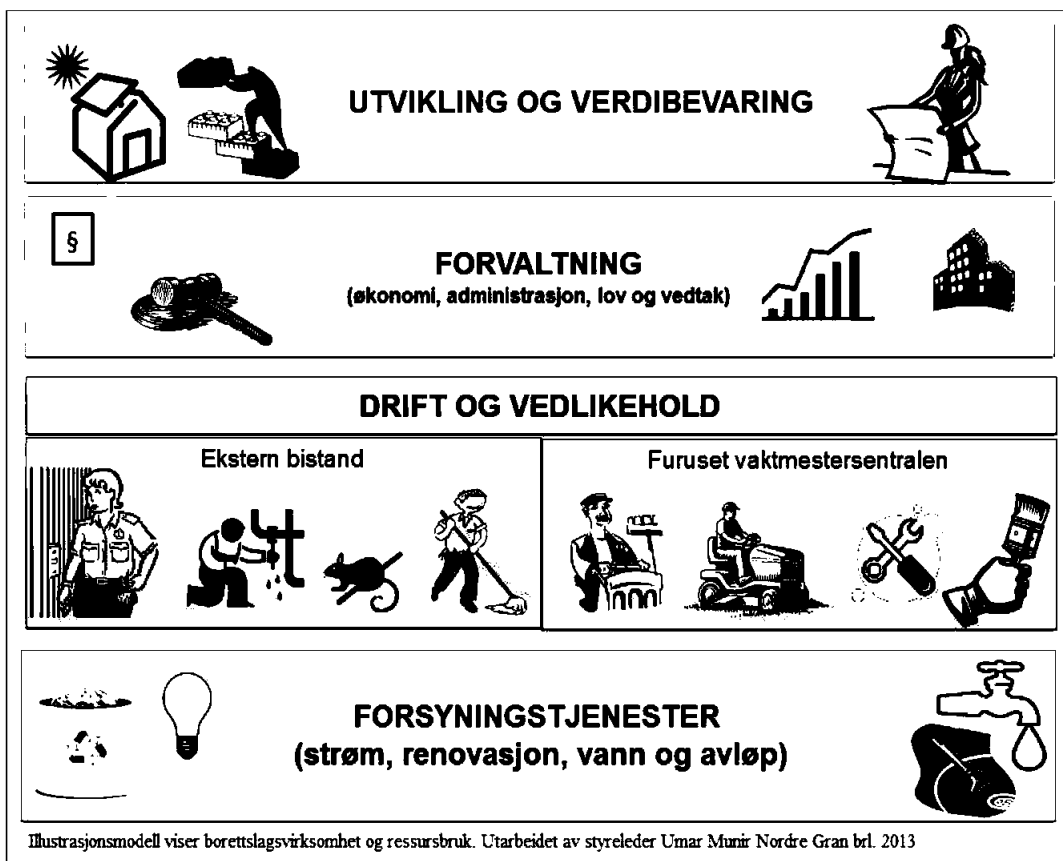
Nordre Gran borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 262 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar. Styret har også ansvar for å behandle saker.

I kalenderåret 2021 er det behandlet 68 saker over 8 styremøter. I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført heldigitalt fra 31. mai kl. 09:00 - 3. juni kl. 09:00-2021 pga. koronasituasjonen. Det å organisere digital generalforsamling krever en god del arbeid, før, under og etter. Styret har valgt å gjennomføre digital generalforsamling for å være "føre var" om det skulle komme nye varianter av virus som da igjen vil forhindre å gjennomføre et fysisk møte. En digital generalforsamling gir økt deltagelse og er mer kostnadseffektivt for borettslaget.

I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre arbeidsmøter, de fleste har vært digitale og noen fysiske, både internt og med eksterne aktører. Styrerommet for publikum har vært for det meste stengt, men styret har tilbudt tjenestene digitalt og via postkasser hvor styret har mottatt og levert kort, nøkler og annet pr. post noe som har vært utfordrende mht. logistikk og kommunikasjon. I en liten periode hadde vi åpent styrerom med strenge smitteverntiltak, men ble nødt for å gjøre dette digitalt mht. smittevern.

Det har vært gjennomført flere møter/dialog i forbindelse med rehabilitering, med OBOS forvaltning og OBOS-prosjekt samt møter med andre rådgivere og entreprenører. I tillegg kommer daglig korrespondanse og befaringer med Furuset vaktmestersentralen, beboere, tjenesteleverandører samt etater og kontakter i nærområder. Pga. Koronasituasjonen har man så langt det lar seg gjøre gjennomført digitale møter og digital kommunikasjon. Hvor det har vært nødvendig med fysisk tilstedeværelse har man gjennomført dette med smitteverntiltak.

For å belyse ressursbruken (husleieinntekter) og ulike sider av borettslagets virksomheter har styret laget en illustrasjonsmodell (se under). Kostnadsfordelingen er forøvrig vist i et kakediagram i regnskapsdelen.



## 02. Kompetanse ved sittende styret:

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styreleder
<b>Navn:</b>	Umar Sheikh Munir
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	15år: Styreleder 2009-2022 og Nestleder fra 2007-2009
<b>Utdanning:</b>	Mastergrad i byggeteknikk og arkitektur fra universitetet for miljø og biovitenskap i ÅS, uteksaminert 2005. Bachelor i ingeniørfag retning bygg og anlegg ved Høgskolen i Oslo, uteksaminert 2003.
<b>Yrkeserfaring:</b>	Totalt 17 år som bygningsingeniør og arkitekt. Derav 5 år i Multiconsult AS som rådgivende ingeniør.
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Senioringeniør i bygningsforvaltning, jobber med tilstandsanalyser av bygg og anlegg. Er ansatt i Forsvarsbygg som er underlagt forsvarsdepartementet, vært ansatt i snart 9 år.



<b>Styreverv i NGB:</b>	Nestleder
<b>Navn:</b>	Rashid Mahmood
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	Ca. 13 år
<b>Utdanning:</b>	Innen IT
<b>Yrkeserfaring:</b>	Kundebehandler, saksbehandler, selger
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Yrkessjåfør /skiftansvarlig dagligvarer

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styremedlem
<b>Navn:</b>	Siham Esseouri
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	7 år
<b>Utdanning:</b>	Yrkesskole /Almen påbygg / Lederskole / tospråklig utdanning.
<b>Yrkeserfaring:</b>	Servicemedarbeider/ kundekonsulent/ helse og omsorg / IKT / Oversetter / kulturkonsulent.
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Politiker folkevalgt i bydelen Alna / nestleder i driftsstyret ved Hellerud VGS

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styremedlem
<b>Navn:</b>	Oddlaug Riis
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	6 år + flere år som vara
<b>Utdanning:</b>	Helse
<b>Yrkeserfaring:</b>	Tannhelsesekretær
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Pensjonist

<b>Styreverv i NGB:</b>	Styremedlem
<b>Navn:</b>	Gjermund Hobøl
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	5 år
<b>Utdanning:</b>	Folkehøgskole
<b>Yrkeserfaring:</b>	Fjordkrus, Folkemuseum
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Alna Ridesenter

<b>Styreverv i NGB:</b>	Første vara (tidligere nestleder)
<b>Navn:</b>	Solbjørg Larsen
<b>Erfaring fra styret NGB:</b>	16 år som styremedlem/vara i Nordre Gran brl.
<b>Utdanning:</b>	Handelsskole, økonomi og saksbehandler opplæring
<b>Yrkeserfaring:</b>	34år i yrke, siste 15år i direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ved økonomiavdelingen. Arbeidsoppgaver: regnskap, økonomi og saksbehandling. Ettersyn av regnskap ytreetat (sivilforsvaret). Kursmedarbeider i regnskap, opplæring i bruk av dataprogrammer og regnskapsrapporter.
<b>Yrke/jobb p.t.:</b>	Pensjonist /AFP fra 2004



### 03. Vaktmester tjenester:

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmestersentralen for å sørge for daglig drift og forbedringer.

Nordre Gran borettslag (NGB) er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen, som sørver driftstjenester til borettslaget. NGB er en del av eierskapet i Furuset vaktmestersentral, som gir skattemessige fordeler på driftstjenester.

### 04. Beboerkontakt:

Den generelle kommunikasjonen med beboere har foregått via åpent styrerom hvor åpent styrerom i stor grad er digitalisert, skriv i postkasser/ oppslagstavler og via hjemmesiden. Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Granstangen 20 A, og via e-post. De respektive styremedlemmene har e-postadresser, som betjenes iht. saker den enkelte skal behandle.

Om det er noen som ønsker å bli oppgangskontakt kan de ta kontakt med styret.

Formålet med oppgangskontaktene er å avlaste styret. Oppgangskontaktene skal være gode ambassadører blant beboere og bidrar til å informere om praktiske ting, samt motivere og oppfordre til å holde ro og orden i sin oppgang. Oppgangskontaktene har muligheten til å arrangere oppgangsmøter etter ønske og behov. Styret ønsker referat fra oppgangsmøter, og gjerne innkalling dersom dette er aktuelt.

I oppganger der det har vært klager har styret hengt opp oppslag, eller sendt brev til den det gjelder.

Styrets e-postadresse er følgende: [nordregran@styrerommet.no](mailto:nordregran@styrerommet.no)

Borettslaget har en informasjon/ kommunikasjons plattform som heter <https://vibbo.no>

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår egen side, hvor oppdatert informasjon om borettslaget vil ligge. Dette er en digital kommunikasjonsplattform som erstatter tidligere hjemmesideløsning.

Gå til **vibbo.no** og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. Under pandemien har det vært viktigere enn noensinne at styret kan nå frem til alle som bor her med viktig informasjon. Dersom du ikke har registret din mobiltelefon/ e-post hos Obos, kan du ta kontakt med Obos ved medlemservice for å få dette ordnet. Ring også Obos dersom du skulle ha problemer med å logge inn på Vibbo. Se forøvrig informasjon om vibbo og digitalkommunikasjon på internett (Obos.no og på borettslagets hjemmesider).

**05. Bomiljø- trafikkforhold- adgangskontroll:**

- Det er til tider uønsket opphold i fellesarealene som ganger, kjellerboder og garasjelegg, særlig på nattetid og i skoleferier. Det er også registrert tilfeller av tyveri og hærverk. Garasjelegg og øvrige fellesarealer er kameraovervåket. Kameraovervåkingen er oppgradert og i tillegg supplert med flere kameraer for å dekke problemområder, spesielt ved 20 og 22 blokka hvor det har vært gjentagende hærverk og innbrudd i bodene. Tiltaket har så langt hatt en preventiv effekt. Styret samarbeider med politiet for å bekjempe ulovlig opphold, hærverk og bruk av rus etc. på borettslagets eiendom. Politiet har fått nøkler for alle fellesområder slik at de kan foreta inspeksjoner for å forebygge uønskede situasjoner. På grunn av personvern er det ikke satt opp kameraer i boder og vaskerier. Implementering av nøkkelbrikke-system er aktivt. Dette gir en adgangskontroll som skal bidra til å bekjempe uønsket opphold, hærverk og tyveri. Dersom det skjer alvorlige hendelser er det også mulig å hente ut logg av passeringer, da samtlige brikker har et ID nr. som er knyttet opp mot andelseier og annet personell. Boder stenges mellom klokken 23-07, vaskerier stenges mellom klokken 21-07.
- Styret har valgt å innføre GSM- styrt åpning av garasjeporter. Dette er et system som gjør at brukeren kan åpne porten ved å ringe et bestemt nummer fra sin mobiltelefon. Tjenesten vil ha en engangskostnad på kun kr 75,- ved registrering pr. telefonnummer, og vil etter registrering være gratis å bruke/ringe. Systemet tillater å hente ut logg dersom det skjer en uønsket hendelse. Dette er et valgfritt tilbud for de som ønsker dette, alternativ er å bruke nøkkelbrikke. Det er ikke mulig å ringe til systemet med et skjult nummer, da systemet må gjenkjenne telefonnummeret med tilgang. Man kan gjerne oppgi et telefonnummer som er reservert mot ID i opplysningstjenester, men telefonnummeret må være tilknyttet et leilighets-nummer for å kunne administrere tilgangen, for eksempel ved eierskifte. Eksisterende system med håndsendere vil bli faset ut etter hvert, da sendere kan være på avveie og kan piratkopieres. Håndsendere tillater ikke adgangskontroll slik som et GSM- system.
- Det blir delt ut 2 stk. gjesteparkeringskort pr. leilighet hvert år med gjeldende årstall, eldre kort er ikke lengere gyldig. Dette er for å hindre misbruk av gjesteparkeringen, slik at parkeringen ikke okkuperes av fremmede som ikke er gjester. Gjesteparkeringen er kun for gjester, les øvrige regler på skiltene. Ved behov for flere kort, kan dette kjøpes for kr200,- pr. stk.
- Styret har hatt en bomordning for å begrense unødvendig kjøring inn til bo-området. Dette av hensyn til sikkerhet og for å forebygge støy og forurensning. Hver passering koster kr.25,- og man har 20 minutter for nødvendig av- og pålessing. Det har over tid vært hærverk på bommen, der den også ved flere anledninger har vært utsatt for påkjørsel med påfølgende store skader. Det er derfor plassert et kamera mot bommen. Etter ønske fra generalforsamlingen har styret forenklet betalingsordningen inn til borettslaget, slik at man kan betale med kort og ikke via web. De med særskilt behov kan få GSM- styrt åpning ved å sende søknad med dokumentasjon, slik at de kan ringe til et nummer for å få opp bommen kostnadsfritt. De som skal flytte kan komme på styrerommet for å få tidsbegrenset tilgang med GSM styrt åpning. Passeringer loggføres i noen dager.
- Gatebelysning på tunene er fornyet, gatebelysning på baksiden av garasjene har i perioder ikke fungert optimalt. Mangelfull belysning varsles Bymiljøetaten, som har ansvaret for drift av dette. Styret har benyttet varslingstjenesten på Bymiljøetatens hjemmeside for å løse problemet med belysning. Beboere kan også benytte denne tjenesten, se hjemmesideadresse: <http://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/>.

- Avfallsbrønnene har vært i drift i flere år. Størrelsen på sekker som sitter i beholderne er tilpasset behovet av borettslaget avfallsmengde. Beholderne har tilstrekkelig kapasitet ved riktig bruk. Glass og metall- emballasje skal kastes i containere utenfor bommen. Det kan i enkelte perioder oppleves at beholderen i avfallsbrønner ikke har tilstrekkelig kapasitet, dette skyldes ofte feil bruk. Det vil si at enkelte presser inn større fraksjoner/gjenstander, noe som brønnen ikke er beregnet for. Dette medfører «forstoppelse» som krever ressurser til åpning og påfølgende opprydding. Den type saker spores opp og resulterer i faktura for opprydding til den som har forårsaket dette.

Det meldes fra avfallsetaten at beboere i Nordre Gran har blitt flinkere til å sortere avfallet, men det er fortsatt forbedringspotensialet på dette området. Riktig avfallssortering er et viktig miljøtiltak der styret samarbeider med avfallsetaten for å møte ambisjonene. Styret organiserer systematisk service, renhold og kontroll av disse i samarbeid med et firma.

- For å bekjempe problemet med forsøpling på uteområder har styret iverksatt en ordning der beboere som kaster avfall utenfor angitte plasser blir belastet med kostnadene for opprydding, samt et ekspedisjonsgebyr fra OBOS som genererer faktura. Tiltaket har vist seg å fungere meget bra, og det er vesentlig mindre søppel på fellesområder enn tidligere. Det er fortsatt noe søppel å finne på tunene, særlig om sommeren. Det oppfordres foreldre å snakke med sine barn (bruke avfallskasser). Søppelkasser på fasadevegger, boder og garasjer er ikke aktuelt pga. brannfare, men det settes ut søppelkasser på tunene om sommeren.
- Plassering av gamle møbler og gjenstander i kjellergangene har lenge vært et problem. Styret har i de tilfellene der det har vært mulig å spore frem til beboere som har plassert gjenstander i kjellergangene, pålagt dem å fjerne dette. Beboere som blir tatt for ulovlig plassering av gjenstander blir belastet med oppryddingskostnader. Styret gjør oppmerksom på at plassering av gjenstander i kjellergangene innebærer en brannfare, samt begrenser rømningsveier. Gamle møbler og lignende kan kastes gratis hos renovasjonsetaten (Oslo kommune). Ved hjelp av nøkkelbrikkesystem stenges bodene mellom kl. 23-07.  
Erfaring viser at de fleste av disse uønskede hendelsene skjer i dette tidsintervallet. Boder skal ikke være åpne. Dermed er det viktig at beboeren jevnlig sjekker boden sin, samt installerer en solid lås som sørger for tilstrekkelig stengning/sikkerhet mot innbrudd og hærverk. Kamera i boder er pga. personvern ikke implementert.
- Styret har mottatt en del klager i forbindelse med brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk, forsøpling. Styret har i disse tilfeller snakket med, og/eller sendt skriv til de involverte for å bekjempe dette. I enkelte tilfeller har styret utført befarng. Ved nabo-konflikter har styret søkt bistand ved konfliktrådet. Styret har også hatt møter for å løse konflikter i mellom naboer.
- Det er i 2021/ 2022 satt opp flere kameraer i fellesområder rundt garasjer og ganger ved trygdeblokka i Granstangen 22/ 20 samt ved avfallsbrønner. Dette for å bekjempe hærverk og uønsket aktivitet og forsøpling.

## 06. Dugnader, velferdstiltak og sosiale arrangementer:

*Enkelte aktiviteter vil være berørt pga. pandemien, det gjøres vurderinger fortløpende med kompenserende tiltak.*

- Vi har komprimatorbil to ganger i året, en gang om våren og en gang om høsten. Når man har komprimatorbil er dette bemannet med personell som veileder og påser at helse- og miljøfarlig avfall ikke kastes. Til tross for informasjonsskriv har dette medført brudd på retningslinjer om kasting av helse- og miljøfarlig avfall (olje, kjemikalier, maling, lakk, bildekk, el-artikler og kjøleskap). Disse bruddene medfører store ekstrakostnader for borettslaget.
- Velferdsrommene kan leies/disponeres dersom noen ønsker å arrangere sosiale arrangementer, men under pandemien har man til tider valgt å redusere/stenge disse.
- Styret bidrar med ressurser i forbindelse med aktiviteter i bydelen, eksempelvis oppslag i fellesområder om aktivitetsdager og festivaler i nærområdet.
- Styret har dugnad en gang i året om våren, gjerne før 17. mai, med hyggelig avslutning for både voksne og barn, men pga. pandemien kan man ikke få gjennomført det.
- Det organiseres garasjefeiring 2- ganger i året, da må bilene flyttes ut. Pga. pandemien kan intervallet reduseres til kun 1- gang da mange har hjemmekontor og bilene må kjøres ut/til jobb for å kunne få plass til å gjennomføre dette.

## 07. Generalforsamling:

Det blir avholdt ordinær generalforsamling heldigitalt, møtet åpnes 12. mai.2022, se utfyllende informasjon i innkallingen.

## 08. Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Husleien har til sammen økt med 35 %, dette for å gjennomføre rehabiliteringen. Siste husleieøkning ble foretatt mars 2014. Ut i fra dagens situasjon, er det på nåværende tidspunkt ikke planlagt å øke husleien. Styret gjør løpende vurdering av kostnader og inntekter. Skulle det mot formodning være behov for økning, vil dette varsles og begrunnes, og være et resultat av tiltaksbehov, normal prisstigning på varer, tjenester og/eller offentlige avgifter. Det har vært marginal økning i husleie som følge av renteøkning på fasadelånet.

Styret har fått en rekke tilskudd fra forskjellige instanser. Dette har resultert i at Nordre Gran borettslaget har fått mye mer oppgradering enn først antatt, samt noe mindre lånebehov enn forventet/budsjettet. Dette betyr i praksis at vi har fått mer for pengene enn først antatt.

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

Borettslaget var med i konkurransen om OBOS-prisen 2017 for beste rehabilitering i Norge. Nordre Gran borettslag ble kåret til vinner av denne prisen, med en premie på **200.000 kroner**. En slik pris gir borettslaget oppmerksomhet, og har en positiv innvirkning på omdømme.

En detaljert oversikt over tilskudd er vist i tabellen under:



Innstans	Tiltak	Innvilget men ikke sluttført	Motatt da avsluttet	Planlagt	Uplanlagt
Husbanen	Uteområder fase-1		kr 2 000 000	x	
Husbanen	Uteområder fase-2		kr 2 000 000		x
Husbanen	Uteområder fase-3		kr 2 000 000		x
Klima- og energifondet	Energi økonomiserende tiltak		kr 836 429	x	
Obos midler	Ballbane ved barnehagen/12a		kr 350 000		
Klima- og energifondet	EL-biler		kr 220 000		x
Obos-prisen 2017	Pris for beste rehabilitering 2017		kr 200 000		x
	<b>Sum</b>	kr -	kr 7 606 429		

Samlet tilskudd	kr 7 606 429
-----------------	--------------

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

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

Borettslaget har ved hjelp av oppsparte midler betalt ned lånet som i sin tid ble tatt opp i forbindelse med utskiftning til nye heiser.

## 09. Informasjon og rundskriv:

I løpet av denne perioden er det utgitt flere skriv i postkassene og på oppslagstavlene, samt publisert på den nye plattformen som heter Vibbo.no.

## 10. Inngåelse av avtaler med vaktmesterfirma og andre leverandører av varer og tjenester:

I tillegg til Furuset vaktmestersentral har Nordre Gran til daglig følgende leverandører som leverer varer og tjenester.

Når det gjelder tjenestene 1-5, står borettslaget fritt til å bruke andre enn de som er nevnt under. Borettslaget har ikke rammeavtale med disse, men har et samarbeid. Ved større oppdrag innhentes flere tilbud.

1. Kjenn- totalentreprenører og Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS (behovet har vært mye mindre etter rehabilitering)
2. Juul rørservice – rørlegger
3. Henry Hansen & Sønn AS og Lillestrøm papp og membran AS
4. Lillestrøm elektro AS
5. Netcam Norge as for evt. bistand til reparasjon på kameraovervåkning
6. Motum AS heis og Nokas Security
7. Heiskonsulenten AS overvåker og kontrollerer Motum AS for å stille krav til service og godkjenner fakturer. Tiltaket har medført reduksjon i reparasjonskostnader.
8. P-service for parkeringskontroll
9. Det Norske Renholdsbyrå AS
10. Telia for internett og tv, avtalen er fornyet og vil medføre modernisering av tilbudet
11. Oslo Veggdyrkontroll AS for skadedyr
12. ASSA ABLOY Entrance Systems, for service og reparasjon av garasjeporter
13. Norsk Brannvern AS
14. Rein Tek AS (avfallsbrønner)
15. Gjensidige på bygningsforsikring
16. Verisure Alarm på styrerommet
17. Tore Orevei AS for service og vedlikehold av varmtvannsberedere

Etter fasaderehabilitering er avtalen med Gjensidige reforhandlet, noe som gir gunstige forsikringspremie og noe bedre vilkår.

## 11. Kurs, møter og korrespondanse:

- Interne møter: styremøter, arbeidsmøter
- Møter og samtaler/ befaringer med leverandører/konsulenter
- Bydel, etater og kontakter i nærområdet
- Furuset vaktmestersentralen
- Byggemøter og befaringer
- Relevante kurs og seminar

Dette har stort sett vært i digitale form pga. Koronasituasjonen.

Styremedlemmene/varamedlemmene kurses etter behov og interesse.

## 12. Rehabiliteringsnytt

### 12.1-Forord

Nordre Gran borettslag består av 7 blokker og 18 oppganger, med til sammen 262 leiligheter. Blokkene ble oppført i perioden 1977-79 som en del av Furuset-utbyggingen. Før 2012 har det ikke vært utført større rehabiliteringsarbeid for å bevare og modernisere bygningsmassen, uteområder og teknisk infrastruktur.

Bygninger, uteområder, og tekniske- installasjoner var preget av bruksslitasje og forfall pga. elde og manglende vedlikehold over tid, der enkelte bygningsdeler var i svært dårlig forfatning. Om ikke tiltak hadde blitt utført, ville disse verdiene forfalt ytterligere og konsekvensene kunne være alvorlige.




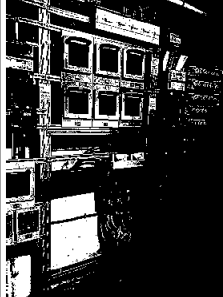
I mer enn en 10- årsperiode har byggekomitéen i styret utført systematisk planlegging, hvor man har utarbeidet kortsiktige og langsiktige planer for rehabilitering. Som et resultat av denne planleggingen er det gjennomført omfattende rehabilitering og modernisering for å heve standarden i tråd med borettslagets økonomi. Dette er en omfattende oppgave som krever mye ansvar og erfaring, samt forståelse for økonomi, teknisk tilstand, juss, sikkerhet, fremdrift og kommunikasjon. Dette håndteres av byggekomitéen som består av 4 personer.

Vi kan i dag være stolte av å kunne vise til fine uteområder, med flotte bygninger, som har spennende arkitektur hvor vi fikk Obosprisen for beste rehabilitering i 2017. Ikke minst er det viktig at de tekniske installasjonene fungerer og har god tilstand som også i stor grad er fornyet.

Boligen er for mange den største investeringen i livet. Det sittende styret med byggekomitéen anser som sin viktigste strategioppgave å drive verdibevarendevedlikehold av bygningsmassen, uteområder og installasjoner, både på kortere og lengere sikt, med gode tall for livssyklus-kostnader til valgte løsninger. Vi skal ha en miljøriktig, ensartet og fremtidsrettet plan for verdibevaring sett i langsiktig perspektiv i forhold til tilstand, økonomi og estetikk. Godt rehabiliterte og vedlikeholdte arealer vil effektivisere den daglige driften, noe som vil ha stor innvirkning på de løpende driftskostnadene i mange år frem i tid. Dette vil gjenspeile vår husleie. Optimal forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling gir gunstigere husleie sett over tid.

I neste kapitelene er det redegjort for hva som er utført av tiltak og utredninger med mulighetsstudier:

- I den siste styreperioden 2021-2022
- Før den siste styreperioden mellom 2012-2020 (historikk).
- Fremtidige planer

			
2012: Slitt bygningsmasse med løse fasadeplater, sprukket betong, råte på vinduer og panel, samt fukt i vegger (sopp/mugg).	2012: Slitte uteområder med hull og snublepunkter på veier og enkelte plasser.	2015: Gamle varmtvannsberedere	Elektriskanlegg/hovedtavler og skrusikringer, fra 1977.
Rehabiliterert 2013-2015	Rehabiliterert 2013-2016	Rehab. 2015-2016	Rehabiliteres 2020-2022

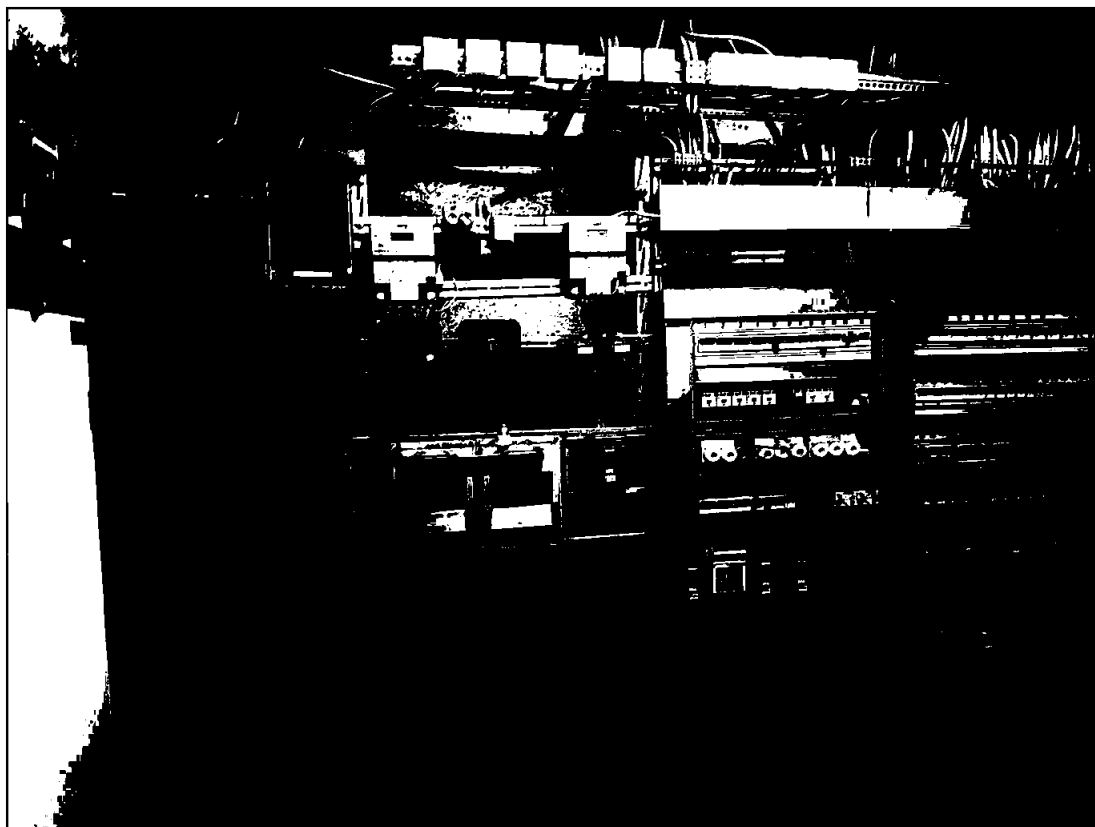
*Kort illustrasjon med bilder av utførte rehabiliterings- tiltak igjennom tiden.*

## 12.2- Hva har skjedd det siste året av utført rehabiliteringsarbeid og prosesser håndtert av byggekomiteen i styret (april 2020-april 2022):

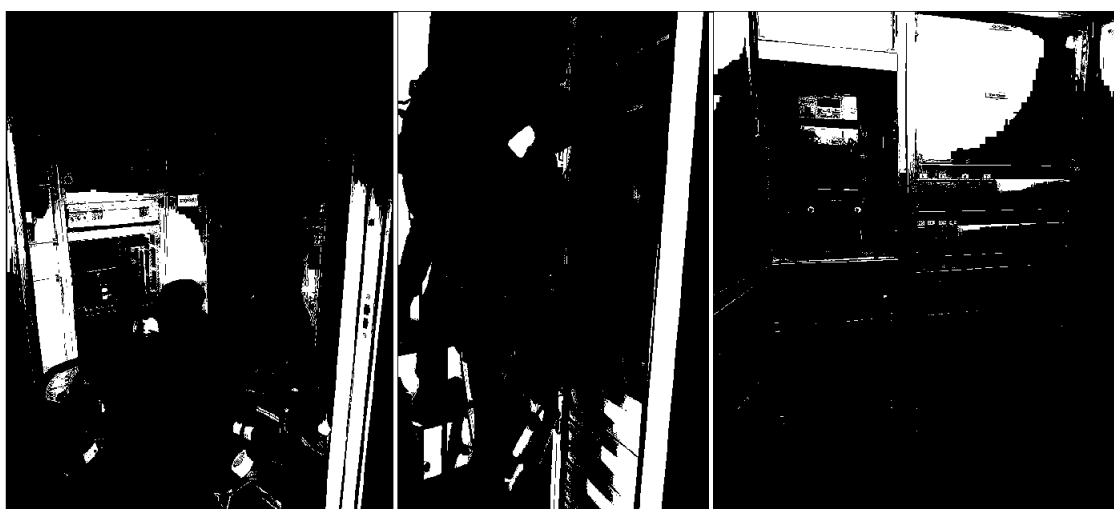
### 12.2.1- Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap – elektrisk infrastruktur

Rehabilitering og modernisering av elektrisk infrastruktur med utskiftning av hovedtavler og sikringsskap. Det er et prosjekt som pågår for fullt og er det mest omfattende arbeidet styret med byggekomiteen nå håndterer. Vi er i dag langt ut i en såkalt gjennomføringsfase av dette prosjektet, hvor vi i tidligere faser har utført følgende forarbeid: Prosjektering, beskrivelse, tilbudsinnhenting, forhandling og kontraktsinngåelse.

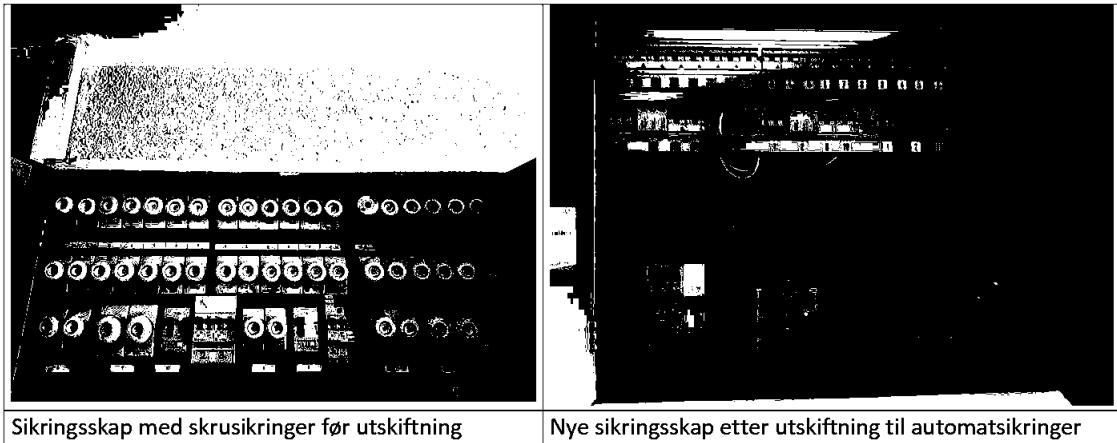
Byggekomiteen utfører prosjektet sammen med rådgivende-ingeniørfirmaet AFRY og Lillestrøm Elektro som utførende part. Ved gjennomføringsfasen dukker det opp flere praktiske og tekniske utfordringer som krever daglig oppfølging, kommunikasjon, samarbeid og kompetanse. Prosjektet er ferdigstilt april 2022, gjennomføringstiden er utvidet pga. kompleksiteten og restriksjoner pandemien medfører samt oppdøkkende kunnskap om tilstand underveis. Det vises likevel til god kontroll på økonomi, HMS og kvalitet. Les også eget kapittel med praktisk informasjon relatert til smart og sikker bruk av elektrisitet etter utskiftning til nye automatsikringer i din leilighet.



Bildet over viser gamle hovedtavler før utskiftning. Hovdtavlene gir strøm til hele blokka og er viktig å bytte ut, da den tekniske levetiden til anlegget er gått ut på dato. Om dette ikke skiftes nå, kan det oppstå brann, fare for strøm og kortslutning hvor hele blokka kan være uten strøm i lengre tid, hvilket er meget uheldig, og farlig, med påfølgende store kostnader.



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



Sikringsskap med skrusikringer før utskiftning

Nye sikringsskap etter utskiftning til automatsikringer



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

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

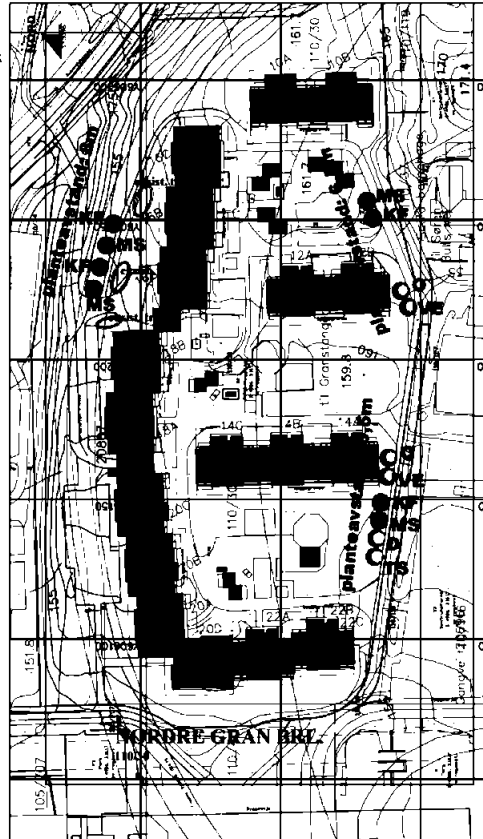
Byggekomitéen med styret har sammen med Obos prosjekt og Blå landskapsarkitekter utarbeidet en søknad om tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen for planting av trær og busker.

Det er søkt om tilskudd for planting av frukttrær og eventuelt busker for å skape grønne korridorer på gårdstunene og langs blokkene, mot veien og fremtidig bebyggelse som er ventet, som følge av områdefortetning i tråd med nye reguleringsplaner.

Formålet er å adskille/skjerme blokkene og uteområdene mot veien og fremtidig bebyggelse slik at det blir mindre sjenerende og mindre visuell- og hørbar støy, bedre trivsel og bedre estetisk opplevelse av uteområder. Med planting av trær vil det kunne invitere beboere i større grad å ta i bruk uteområder som er usjenerte. Trær vil også suge til seg og magasinere vann, hvilket vil forebygge overvannsproblematikk/"flom" etter som det blir klimaendringer, samt mer harde flater (som asfalt) og tildekkede arealer som følge av fortetning i nærområdet.

- D** ○ Eple Discovery so 10-12, 3stk
- TB** ○ Eple Transperent Blanche so 12-14, 2stk  
Eple, Kalja E so12-14, 1stk
- O** ○ Plomme Opal so 8-10, 4stk
- VE** ○ Plomme Victoria Embla E so 8-10, 4stk
- KF** ● Kirsebær Fanal so 10-12, 8stk
- MS** ● Morell Sunburst so 12-14, 8stk

Rundt hvert tre plantes 5stk rosestorkenebb (150stk), og 25 stk løk av påskelilje Narsiss Carion (750stk).  
4stk rundstokk for hvert tre. Plasseres i hjørnene av plantefeltet som er 1 x 1m.  
8cm Oslokompost i plantefelt.



### 12.2.3- Utarbeidelse av søknad med underlag til miljøtiltak/ uteområder:

Byggekomiteen har sammen med Obos prosjekt og Blå landskapsarkitekter jobbet med å lage underlag og søknad om tilskudd fra Obos- midler til sosiale tiltak for å lage gode uteområder/ miljøtiltak. 03.03.22 ble det overført kr 70.216,- til Miljøkonto for Nordre Gran borettslag som betinger gjennomføring etter visse betingelser/kriterier som vi skal jobbe ut i fra for å få gjennomført gode tiltak som vil løfte trivselen for beboerne i uteområder. Neste utbetaling vil bli 1. september, og trolig med et tilnærmet likt beløp for bruk til miljøtiltak. Det stilles midlertidig karv til egenkapital som vil bli brukt av oppsparte midler uten at det vil være behov for å øke husleien. Fortum ønsker å legge infrastruktur for fjernvarme under bakken på borettslaget grunn, Fortum vil gi 400.000 kroner i kompensasjonsbeløp som vil kunne dekke noe av kravet til egenkapital i disse prosjektene, se neste kapittel om fjernvarmeinfrastruktur som Fortum ønsker og hvilke fordeler dette kan gi i fremtiden i tillegg til kompensasjonsbeløpet. Vi kommer tilbake med mer informasjon når prosjektet tar form. Vi jobber også med å forhandle kompensasjonsbeløp fra Obos i forbindelse med den nye bebyggelsen som kommer ved dagens ballbane/fotballbane (Urban Village). Dette for å kunne skjerme med noe grønt mot det nye komplekset for å redusere sjenansen dette måtte medføre, ref. åpent informasjonsmøtet som ble avholdt i det nye Bydelshuset på senteret 23. mars.2022 om Urban Village, det nye bygge komplekse med aktivest-hus og boliger.



## 12.2.4- Fortum ønsker å bygge infrastruktur for fjernvarme under bakken på borettslagets eiendom:

### Saksbeskrivelse:

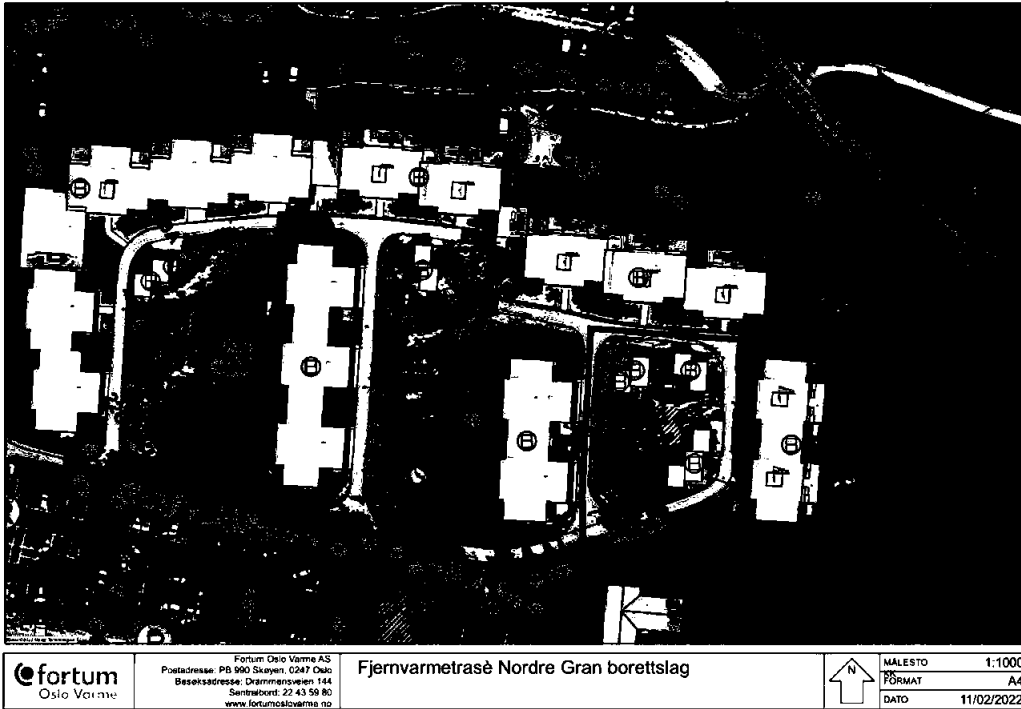
Fortum Oslo Varme AS ber om tillatelse fra NGB (Nordre Gran borettslag) om å bygge fjernvarmerør over eiendommen til borettslaget. Trase for rør er vist i skissene på neste side. Fortum mener dette er fordelaktig for NGB av flere grunner:

1. Fortum vil kompensere NGB med kr 400.000 for det arbeid og ulemper NGB har med arbeidene
2. Med fjernvarmerør liggende over eiendommen gir det en mulighet for å koble NGBs bygg til fjernvarmenettet en gang i fremtiden. Fortum leverer energi fra fornybare kilder (over 99% fornybarandel. "Fortum tilbakestiller berørte arealer både ved utbygging og vedlikehold, der borettslaget står fritt til å disponere de 400.000 kr etter eget ønske til evt. sosiale tiltak."
3. Ved å koble bygningene til Fortums forsyning vil dere få en rabatt på energiforbuket sammenlignet med elektrisitet. Eksempel: i 2022 gjelder 5%-rabatt sammenlignet med elektrisitetspris.
4. Dersom bygningenes oppvarmingsbehov leveres fra Fortum Oslo Varme vil det frigjøres betydelig elektrisk effekt til andre formål, eksempelvis til lading av elbiler.
5. De trekkerør vi vil legge med vil også kunne benyttes av en bredbåndsløse, dersom dere skulle trenge en ny leverandør inn på eiendommen deres.

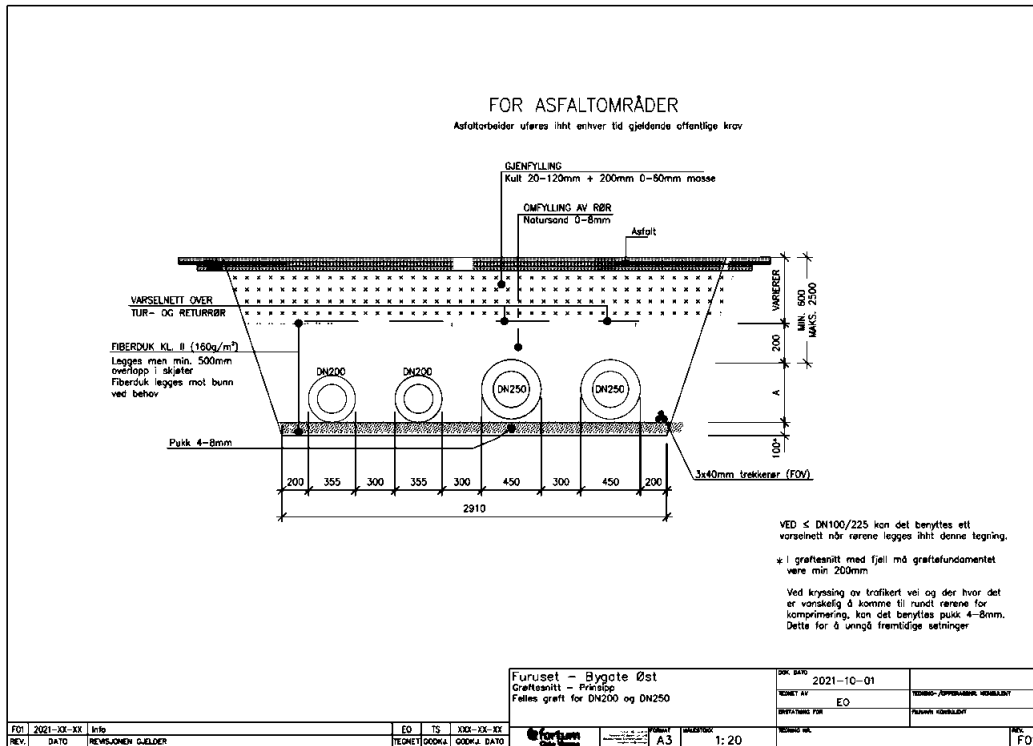
Styrets forslag til beslutning i Generalforsamling: (Denne saken legges opp til votering):

«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler med Fortum Oslo Varme, der Fortum gis rett til å legge rør i grunnen på NGBs eiendom.» Saken krever generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall.

Skisser viser terrasser og rør under, dette er en orienteringsskisse og dermed ikke i målestokk:

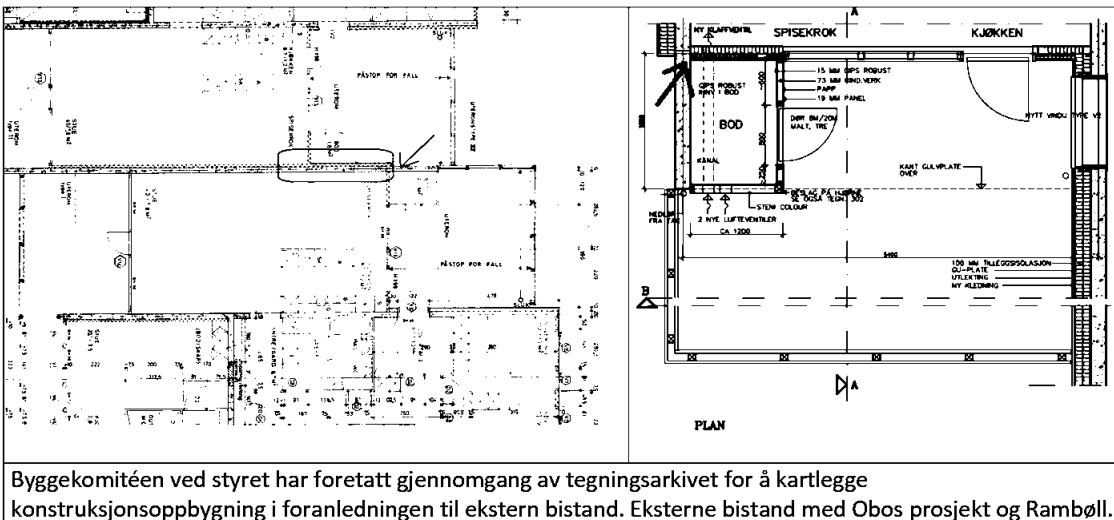
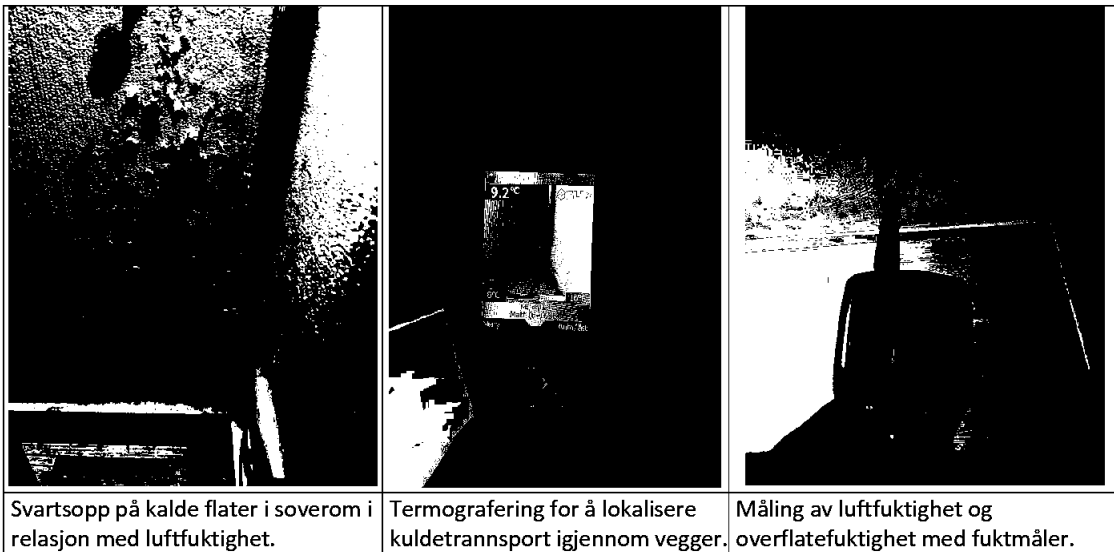


	Fortum Oslo Varme AS Postadresse: PB 990 Skøyen, 0247 Oslo Besøksadresse: Drammensveien 144 Samtalsbetj: 22 43 59 80 www.fortumoslovarme.no	<b>Fjernvarmetrasé Nordre Gran borettslag</b>		MÅLESTO 1:1000
				FÖRMAT A4
				DATO 11/02/2022



### 12.2.5- Utredning av svake områder av bygningen som medfører fuktskader:

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



### 12.2.6- Ekspropriering av ballbanen- orienteringssak

**Beskrivelse:**

Ballbanen er en del av det området som i det siste er blitt omregulert til sentrumsformål. Borettslaget eier omtrent halvparten av ballbanen. Eiendom og byfornyelsesetaten i Oslo kommune (EBY) har vært i kontakt med borettslagets styre, der de har fremmet ønske om å kjøpe ballbanen til å realisere formålet i reguleringen (S-4926, 03.10.17). Styret ved byggekomitéen har hatt møter og korrespondanse rundt dette, der borettslagets styre ikke har ønsket å selge sin del av ballbane, med hensikt om at ballbanen skal få eksistere i fremtiden. EBY har fremmet saken for Byrådet med anmodning om ekspropriering ettersom borettslaget ikke har godtatt forslaget om salg, hvor Byrådet 07.mars.2019 har fattet vedtak om samtykket til ekspropriering. Den delen av ballbanen som eies av Nordre Gran borettslag er på 267 m<sup>2</sup> og er taksert med kompensasjon på 1.880.000 kr, tilbudet avgis med forbehold om kompetent kommunal myndighet.

Styret har rådført seg med juridisk avdeling, og hvor vi har kommet frem til at kommunen har lovhjemmel til å foreta ekspropriering for å realisere den nye reguleringsplanen.

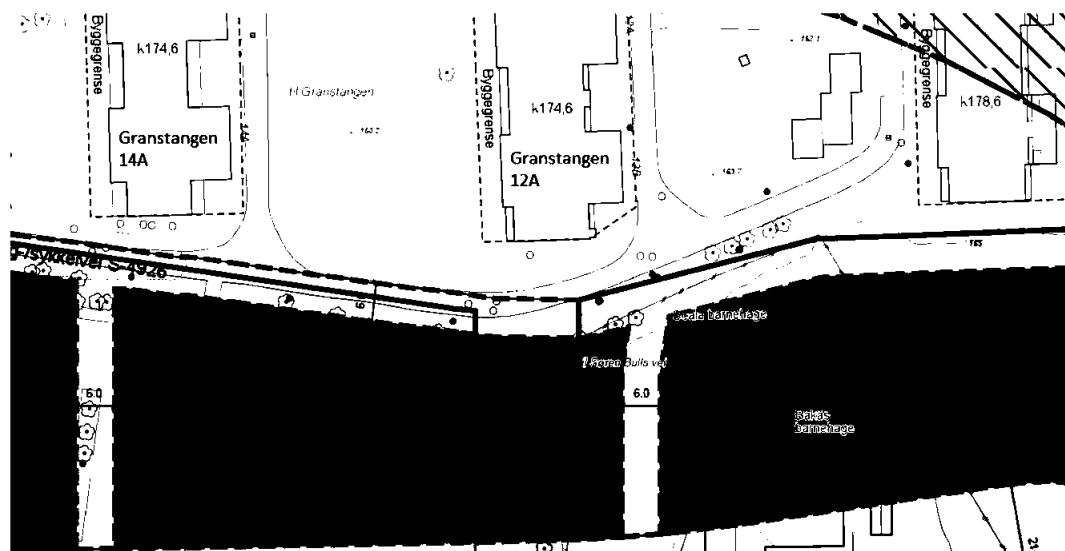
Kompensasjonsprisen som er taksert virker ikke urimelig eller ufordelaktig for borettslaget. Styret har i samråd med juridisk avdeling, ikke hatt grunn til å bekoste egne undersøkelser for å overprøve denne taksten. Borettslaget har lite å vinne på å påklage eller motstå eksproprieringen, da en juridisk-rettsprosess vil være kostbar og det er sannsynlig at kommunen for gehør for dette i en rettsinstans eller høyre instans der utfallet blir det samme. Ballbanen som ble rehabilitert i 2017 er bekostet av offentlige tilskuddsmidler (Husbanken og bydelen) samt Obos-midler, da en del av ballbanen også ligger på kommunal grunn. Kommunen har uansett muligheten til å bygge på halve ballbanen som de eier selv. Det er så langt ikke angitt noe dato/fremdriftsplan for når banen fysisk blir revet. Når reguleringsplanen for noen år siden ikke var vedtatt, var det uforsvarlig å ikke rehabilitere en forfalt ballbane som representerte fare ved bruk. I påvente av en fremtidig utbygging er den rehabiliterte ballbanen i dag forsvarlig å bruke.

**Status og fremdrift:**

Byggekomitéen/ styret har også i siste perioden brukt tid på denne saken, i form av møter og korrespondanse med EBY og rådføring med den juridiske avdelingen i Obos for å ivareta alle formalitetene rundt det, herunder formell overføring av eiendommen. Det er ukjent hvor lang tid det vil ta før ballbanen blir fysisk-berørt med utbygging i henhold til den nye reguleringsplanen. Ballbanen kan disponeres i påvente av en fremtidig utbygging/rivning.



Ballbanen ble rehabilitert i 2017 og har vært i bruk siden, og vil kunne disponeres frem til det skjer noe fysisk i forbindelse med fremtidig utbygging.



Utsnitt av reguleringskart: ballbane er vist med rød pil. Den blå linjen viser grensen til borettslagets eiendom, borettslagets eiendom er området over den blå linjen. Ballbanen er regulert til sentrumsformål (S6) ifølge reguleringsbestemmelser S-4926 vedtatt 03.10.2017. Det er ukjent når banen blir fysisk berørt.

## 12.2.7- Diverse byggprosjekter på våre naboeiendommer:

Furuset området er under utvikling, hvilket betyr høring, utredning og gjennomføring av flere prosjekter i vårt nærområde med fortetning som et resultat av den nye reguleringsplanen. Byggekomitéen med styret er i stadig dialog med utbygger, bygningsmyndigheter og arkitekter for å komme med innspill og påpekninger slik at borettslagets interesser blir ivaretatt så langt det er mulig. Det er viktig å komme med innspill på nabovarsler for å bevare borettslagets interesser og bidra til god områdeutvikling. Det kan dreie seg om utsikt, støy, sol og skygge, trafikk, miljø, overvann, uteområder, infrastruktur og mye mer. Flere prosjekter er under oppføring/ utredning, i vårt nærområde som krever styret/ byggekomiteens engasjement for å ivareta våre interesser med påvirkning. Styret leder er med i styringsgruppa i Områdeløft Furuset for å ha påvirkningsmulighet i borettslagets favør.

Dere kan lese mer om dette på kommunens hjemmesider eller besøke utstillingen på Furuset senter for å få mer informasjon om pågående prosjekter.

### Det nye bydelshuset:

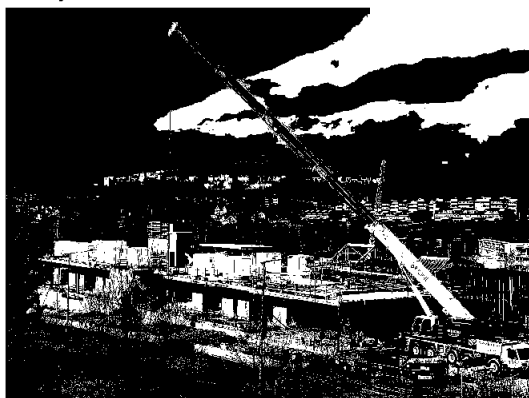


Trygve Lies plass 1 - Oppføring av Bydelshus Alna

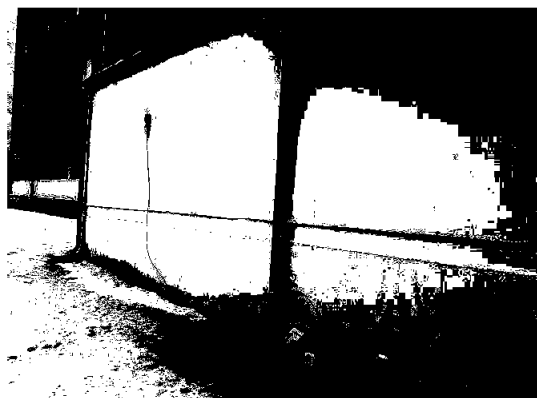


Oppfølging av sol og skyggeforhold for berørt blokk Granstangen 22 mot fasade vest.

### Det nye dementsentret:



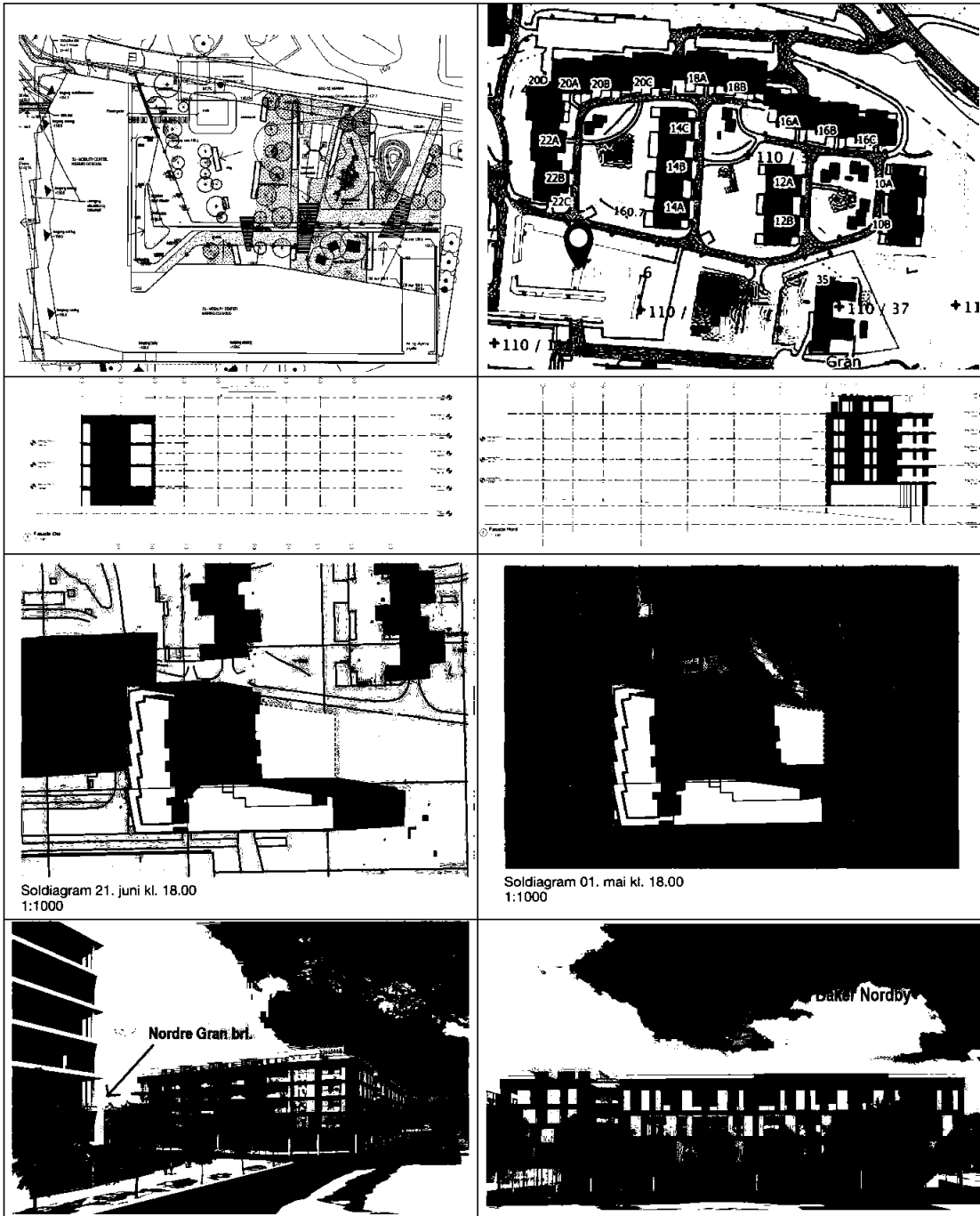
Oppføring av dementsenter ved Nordre Gran bussholdeplass med adresse Granstangen 51.



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

**Nabovarsel om nybygg med bolig og næring på Sørenes Bulls vei 2- og våre nabobemerkninger til saken:**

Vi har fått nabovarsel om nybygg på vår nabolomt hvor det i dag er parkeringsplass ved bommen inn til borettslaget. Vi har kommet med bemerkninger ift. atkomst, sol- og skyggeforhold, innsyn, støy, trafikk, overvann og grunnforhold, samt estetisk utforming og arkitektur. Bemerkningene er også sendt til Plan- og bygningsetaten (PBE) slik at våre interesser kan hensyntas ved byggesaksbehandlingen. Under er det vist kart, fasade mot øst og nord, soldiagram og modell. Saken kan følges på hjemmesidene til PBE i saksinnsyn.



Vedlegg 1

46 av 73

0457Årsrapport til styrerommet.no 22.04.22.pdf

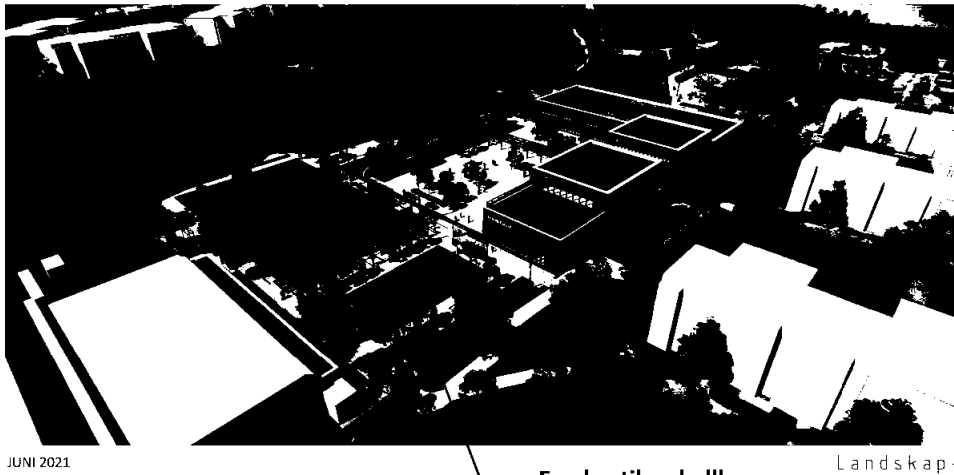
## Forsøk på å få bygd ny ballbane på tomten til den gamle Gran skole:

Ballbane som sto delvis på borettslagets tomt og resten på kommunens tomt er blitt ekspropriert og skal rives til fordel for bygging av Urban Village. Det er foreslått nå å bygge en ballbane på tomten hvor den gamle Gran skole lå som nå er revet. Styret ved byggekomiteen i Nordre Gran borettslag har tatt del i prosessen og har krevd å få etablert en ballbane på tomten til gamle Gran skole, blant annet for å kompensere for den ballbanen som vil bli revet ved Nordre Gran.

## Utdrag fra mulighetsstudie med kort beskrivelse:

### UTVIKLINGSOMRÅDE GRANSDALEN - FURUSET

#### MULIGHETSSTUDIE



JUNI 2021

Forslag til ny ballbane

Landskap+

kilde Landskap +, klikk på link for å se hele dokumentet: [Furuset Gransdalen Verdensparken - Mulighetsstudie av juni 2021 \(5\).pdf](#)

#### INNLEDNING

Groruddsatsningen og Områdeløft Furuset skal bidra til å gi et løft til Furuset. Et resultat av denne satsningen har blant annet resultert i Verdensparken som stod ferdig i 2016. Samme år laget Oslo kommune en områderegulering for Furuset (Områderegulering for miljøvennlig og klimateffektiv byutvikling på Furuset) Planen legger føringer for videre utvikling og opprusting av Furuset.

Denne mulighetsstudien vil se på området som ligger mellom Verdensparken i øst, Furuset idrettshall og Furuset senter i sør og Granstangen borettslag i vest. Dette er et svært sentralt område og ligger i gangavstand fra 13 borettslag, boligsameier og villabebyggelse på gamle Furuset med tilsammen ca. 10.000 beboere. I prosjektområdet stod tidligere Gran ungdomsskole, denne er nå revet. Her har det tidligere vært fotballbane, basketbane og løpebane, men området bærer imidlertid sterkt preg av forfall og er ikke lenger brukbart. I områderegulering er området avsatt som felt T4 (Undervisning (skole/ barnehage) Det foreligger planer om en ny skole her, men denne er i Skolebehovsplanen utsatt til 2031. I mellomtiden ligger arealene brakk i påvente av oppstart.

Furuset stadion ved IKEA, med fotballbaner, tennisanlegg og klubbrom som eies av Furuset Idrettsforening ligger forholdsvis langt unna der de fleste av beboerne på Furuset bor og oppleves som usentralt og langt unna. Furuset Idrettsforening ønsker at det på deler av felt T4 innpasses et fellesområde med fokus på idrett. Tidligere undersøkelser viser at dette området brukes mye av lokal ungdom, til tross for manglende vedlikehold. Imidlertid oppleves også området som utrygt og mange velger å unngå denne delen av Furuset. Området har potensial til å bli en populær og sentral del av Furuset. En oppgradering her vil kunne gi et løft til hele bydelen og beboerne i området.

På bakgrunn av dette lages en mulighetsstudie som skal vise hvordan denne sentrale delen av Furuset kan utvikles basert på ønsker og behov fra beboerne på Furuset slik at dette forankres i lokalt. Mulighetsstudiens fokus er utearealene og de mulighetene som ligger der. Målet har ikke vært å tegne et nytt skolebygg utover at det settes av plass til en fremtidig skole og at det reflekteres rundt hvordan skolens utearealer kan innpasses og samordnes med foreslått løsning.

Mulighetsstudien er laget av Landskap+ på oppdrag av Furuset Idrettsforening, i samarbeid med Furuset Vel, Alnaskolen, FAU på Furuset skole og OBOS Prosjekt. Dette skal kunne brukes som et utkast til videre arbeider inn mot offentlig myndighet, politikere og grunneiere. Mulighetsstudien skal vise og gjenspeile hva Furuset ønsker for videre utvikling av området.

## Urban Village- nytt aktivitetssenter og boliger på ballbanen ved Nordre Gran borettslag:

OBOS og LPO arkitekter har avholdt informasjonsmøte om Urban Village den 23.03.22 på Innbyggertorget Bydelshuset Furuset – det nye fellesskapet på Furuset. Byggekomiteen og styret i borettslaget er i dialog med Obos og LPO for ivareta borettslagets interesser.



Modellskisse av komplekset er vist over, komplekset består av boliger og et nærmiljø hus for folk som bor i området 0457Nordregranborettslag

### Kort beskrivelse av LPO arkitekter:

**The Urban Village** skal bli en liten landsby i byen hvor det er lett å bli kjent med naboene, der det er rimelige boliger, og hvor bærekraft og kollektive løsninger blir selve navet i bomiljøet. Et nytt nærmiljøhus skal bli en unik møteplass for folk som allerede bor i området.

Vinnerutkastet gir meget gode løsninger for en rekke prinsipper som juryen anbefaler at legges til grunn for det videre arbeidet:

#### **Forhold mot bygata**

The Urban Village gir mye tilbake til konkurranseområdets sosiale liv og til gatestrukturen rundt, med blant annet en foreslått samlingsplass med god tilgjengelighet, et grendehus åpent for alle og et åpent og inviterende gårdsrom.

#### **Bygningskropp- og struktur**

Prosjektet har et godt løst konsept for bygningskropp, som egner seg godt for det videre arbeidet.

#### **Fellesløsninger**

Prosjektet har godt utviklede fellesområder, særlig det felles veksthuset som fungerer som stedets sosiale hjerte, samtidig som det henvender seg til gata. Dette konseptet egner seg godt for det videre arbeidet

#### **Bærekraft**

Prosjektet har mål om å oppnå BREEAM outstanding og dette mener juryen bør være et hovedmål i det videre arbeidet. The Urban Village har potensiale til å bli et internasjonalt foregangsprosjekt innen bærekraft og bør fokusere på dette i det videre arbeidet.

### 12.2.8- Andre prosjekter byggekomitéen har håndtert det siste året:

- Kartlegging av løsninger for elbilladere i garasjene og utarbeidelse av estimat med prosjektfremstilling for generalforsamling.
- Kartlegging og planlegging for utskiftning til ledlys med bevegelsessensor i garasjer, boder og fellesområder.

### 12.3- Rehabiliteringstiltak og utredninger som er utført fra 2012-2022:

Utførte tiltak de siste 10 årene er i dette kapitlet oppsummert i korte punkter, det vises til eget billag med redegjørelse og bilder som viser før og etter- situasjon av de utførte tiltakene, samt utredninger og diverse mulighetsstudier som er gjort på tiltak som kan realiseres. Dette billaget vil være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside/Vibbo.

- **Fasadekledning** bestående av plater og paneler er skiftet, ytterveggen er tillegg- isolert utvendig.
- **Inngangspartier**, tablåer, adgangskontroll med nøkkelbrikke, ringeklokker og porttelefonssystemet er skiftet.
- Alle **vinduer og dører** er skiftet, dette gjelder også inngangspartier, balkonger og leilighetsdører.
- **Uteboder** på balkonger og terrasser ble revet og tilsvarende nye boder er bygd.
- **Gulv, vegger og tak**(himling) på balkongen ble rehabilitert og malt.
- **Balkongsbrystninger** inklusiv blomsterkasser av betong ble skiftet ut med glassrekkverk. \*
- **Innglassing** av alle balkonger over bakkeplan.
- Innglassing av terrasser på bakkeplan ved stuesiden.
- \* Enkelte trygdeleiligheter i blokk 22 har fått rekkverk av tre tilsvarende det som var opprinnelig, rekkverk av tre er ikke forenlig med innglassing og solavskjerming. Solavskjerming er tilvalg.
- En bestemt type **solavskjermingssystem** som sitter på innsiden av glasset. Kan kjøpes igjennom felles bestilling som borettslaget foretar ved jevne mellomrom (tilvalg).
- **Omtekking av samtlige tak.**
- Rehabilitering av alle **garasjer**.
- Rehabilitering av **uteområder fase 1**: senter av tunene med lekeplasser og sittegrupper/sosiale-soner samt avfallsbrønner.
- Rehabilitering av gjenstående **uteområder på tunene- fase-2**, dvs. området rundt fasadene, hagene på bakkeplan, samt veier og arealer som ligger utenfor kjernene på hvert tun.
- Utskiftning av **varmtvannsberedere** med grunnvarme og varmegjenvinner.
- Utskiftning av **garasjedører**.
- Oppussing av **oppganger**, maling og nytt gulvbelegg.
- **Uteområder fase-3**: områder rundt blokkene på baksiden/garasjesiden og områder som vender mot senteret og Granstangen, samt den lille ballbanen ved barnehagen og område mellom blokk 16 og 10 (grillplass).
- Oppussing og maling av **uteboder** innvendig og utvendig, samt dør-utskiftning med nøkkelbrikker/adgangskontroll, sensorbelysning, asfaltering og drengskum.
- **Fliselegging** av rom mellom heis og garasjer
- Oppussing av **velferden** ved 18b
- **Vindel trappen** mellom blokk 18 og 20
- **Veien og parkeringsplassen** på garasjesiden/nordsiden av blokk 20,18 og 16
- 22 nye **ladestasjoner** på den nye parkeringsplassen
- Nye **sykkelparkeringer**
- Tilbakestilling av eksisterende **ballbane** ved blokk 12 som var forfalt grunnet elde og slitasje
- Oppsetting av **skjerm** for å redusere lysforurensing fra parkeringsplass. mot Granstangen brl.
- Sørsiden av blokk 22: rehabilitering/sikring av eksisterende **støttemur** med forlengelse, og fylling av grøft, samt rehabilitering av vei med ny asfalt frem til inngang 22c-nedreplan

- **Åpning av vegg** for tilkomst mellom **velferden** og fellesterrasse blokk 18/16
- Registrering, formidling og oppfølging for **oppretting av feil, mangler og reklamasjoner** etter utført rehabiliteringsarbeidene. Dette gjøres også fortløpende.
- Fornylse av **bunnledning** for vanninntak etter ledningsbrudd i **blokk 22**, utført
- Kartlegging for energieffektivisering- **strømbesparende tiltak**
- Fjerning av **trær** som belaster fasaden
- Tilstandskontroll for utskiftning av **hovedtavler og sikringsskap**, kartlagt og forprosjektert
- Kartlegging av helse- og **miljøfarlige stoffer** i bygningsmassen
- **Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap** prosjektet er under utførelse
- **Ekspropriering av ballbanen** er gjennomført, det har vært forhandlinger, møter og korrespondanse med jurister, kommunen og rådgivere. Rivetidspunktet er udefinert og ballbanen kan benyttes frem til stenging. Borettslaget har fått 1.880.000 millioner for ballbanen.
- **Fasadeplater pga. avvik i fargenyanser** er i stor grad byttet ut som følge av reklamasjon
- **Fasadeløsninger med svake detaljer er fikset** slik at følgeskader ikke forekommer og den tekniske levetid blir lengst mulig. Følgeskader er utbedret etter beste evne.
- **Lysskilt i fasaden** er montert på gavlsiden blokk 22, ved inngangen til borettslaget
- **Forhagegjerder** på bakkeplan er malt sommeren 2019
- **Belysning på garasjesiden**, langs gangveien og mot grillplassen mellom 10a og 16c, økt trygghet og sikkerhet ved å belyse baksiden av blokkene.
- **Markiser på de kommunale boligene** mot Furusetsenter var forfalt og er fjernet av kommunen. Byggekomitéen har fulgt opp denne saken mot Oslo boligbygg.
- **Tak - renner og nedløp** er forbedret der det har vært svakheter
- Forebyggende tiltak **mot duer på tak og fasader**, duestikkere og fugleskremser
- **Rørinspeksjon** og innsamling av data ved lekkasjer og svikt. Kartlegging av årsak, tilstand og preventive tiltak er utført i berørte områder.
- Ny og **enklere system for bom**-installasjon inn til borettslaget, ny kortautomat. Mulighet for åpning med telefon er forbeholdt driftspersonell og for de med særskilt behov eller ved flytting.
- **Ny alarmsystemet** fra Verisur er installert på styrerommet
- Fornylse av **infrastruktur for internett og Tv** av GET/Telia, nye TV bokser er delt ut høsten 2019
- **Nye vaskerikort og nøkler** til tavler er tilgjengelig for de som ønsker å benytte fellesvaskeri
- Nye **varmeovner i festlokalet** ved Granstangen 20a er installert
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger- rehab. og/ eller bruksendring av vaskerier til leiligheter.
- Mulighetsstudie med skisse og utredninger - omgjøring av velferdslokalet i Granstangen 20a og tidligere barneparklokalet til leilighet.
- **Drenering av garasjevegg blokk 16**
- **Oppgradering av svake punkter på tak etter mye vind og regn**

*Tiltak som er utført eller er under utførelse i 2021-2022 fremgår i forrige kapittel.*

### 13. Øvrige nødvendige oppgraderinger, utskiftninger og påkrevd vedlikehold:

#### 13.1-Innledning

Under rehabiliteringsprosjektet har styret kun utført nødvendig sikringsarbeid og tiltak som forhindrer kritisk skadeutvikling. Dette gjelder på områder som skulle rehabiliteres i nærmeste fremtid, det meste er i varetatt igjennom den omfattende rehabiliteringen som er gjennomført de siste årene.

Man har konsekvent budsjettert med en høy vedlikeholdspost de siste årene før rehabiliteringen, således en konsekvent innkalkulert buffer med god sikkerhetsmargin. Dette har sammenheng med den uforutsigbarheten man har med ting som ikke er ferdig rehabilitert, der det plutselig kan dukke opp skader av ukjent omfang som er kritisk med HMS som konsekvens (påkrevd vedlikehold). Forsikringen dekker ikke slike tiltak relatert til forfall. Det er ikke meningen at man skal bruke vedlikeholdsbudsjettet på materialer og bygningsdeler/områder som har forfalt og skal skiftes ut i forbindelse med rehabilitering. Et positivt avvik i forhold til budsjettert vedlikeholdspost ansees ikke som forsømmelse av vedlikehold, men er en bekreftelse på god innkalkulert sikkerhetsmargin som overføres til egenkapital. Man har også tatt høyde for at nye ting under de første årene vil ha behov for utbedringer/ optimaliseringer.

#### 13.2-Større rehabiliteringstiltak i fremtiden

Nå er vi ferdig med å rehabilitere fasaden, garasjen, utenom-hus og varmtvannsberedere, elektroteknisk infrastruktur.

Alt har en levetid, ingen ting varer evig. Slik er det også med vannrør i borettslaget, på ett eller annet tidspunkt vil rørene være modne for utskiftning/rehabilitering. Etter dagens teknologi kan det ofte være nødvendig å ta våtrommene samtidig som rørene. Det er uvisst om dette vil være tilfelle for vår bygningsmasse, eller om teknologien på det aktuelle tidspunktet vil tillate at badene kan bevares igjennom en rørutskiftning/fornyning.

Pr. i dag har vi ikke hatt en økning i lekkasjestatistikken sett over ett tidsintervall, antall lekkasjer har ikke økt med årene. Dersom lekkasjeantallet holder seg stabilt og det ikke oppstår andre forhold som skulle tilsi noe annet, vil styret gå ut ifra at rørene vil ha en forventet levetid på 45 til 50 år. Byggeåret er 1977, og **styret har planlagt å utføre rør- og våtromsrehabilitering i år 2025**. Denne prognosen basert på statistisk grunnlag og levetidsbetraktninger. Styret vil foreta en grundigere analyse nærmere år 2025 for å få meste mulig oppdatert underlag, når vi er nærmere den oppbrukte levetiden. I mellomtiden bruker vi lekkasjestatistikken som indikasjon for å overprøve prognosen med estimert levetid. På den måten får vi brukt det maksimale potensialet i eksisterende infrastruktur. En teknisk undersøkelse vil naturligvis/erfaringsmessig basere seg på en mer konservativ anbefaling. Flere borettslag på Furuset er bygd likt og på samme tidspunkt, det sees på muligheter for å samarbeide om dette. Vi er i dialog med øvrige borettslag på Furuset for å kunne få til et felles prosjekt, da dette kan gi gevinster ved samarbeid.

Det er enhver andelseiers plikt å holde våtrommene tette, slik at det ikke oppstår lekkasjer i bygningen. De aller fleste har modernisert våtrommene sine siden 1977. Det kan være tekniske, funksjonelle eller estetiske behov hos den enkelte som kan utløse utbedring i/av våtrom. Det vil derfor være opp til den enkelt å vurdere hvor omfattende en eventuelt utbedring man ønsker å gjøre i sin bolig.

**14- Praktisk informasjon:**

- 14.1- Retningslinjer for plassering av parabol, materialer og solavskjerming
- 14.2- Solavskjerming
- 14.3- Håndtering av vann på balkongen
- 14.4- Sykkelparkeringsystem
- 14.5- Plassering av barnevogner
- 14.6- Parkeringsplasser til leie (også El-bil)
- 14.7- Boder til leie
- 14.8- Inneklimaveileder- veien til sunnere boliger med mindre fukt, kodens og mugg
- 14.9- Registrering av avvik eller skader på fellesanlegg, bygg eller bolig

**14.1- Retningslinjer for plassering av parabol, materialer og solavskjerming**

Det er strengt **forbudt å feste paraboler eller andre bygningsmaterialer på de nye overflatene**. Dette på grunn av fuktgjennomtrengning med skader, arkitektur og sikkerhet.

Det er heller ikke lov å montere markiser, eller gardiner i balkonger eller terrasser. Tilbud/ info om standard solavskjerming kommer senere. Ved fravik under særtillfeller må tillatelse fra styret foreligge. Trygdeleiligheter der solavskjerming ikke er forenlig med rekkverk kan markiser installeres etter avtale med styret, der fargevalget vil være gitt.

Eventuelle egnede tepper, gulvbelegg, heller og/ eller paraboler kan plasseres frittstående på gulv uten feste, og må enkelt kunne flyttes grunnet vedlikehold og fuktskader (vegg og gulv må «puste» for å unngå fuktskader). Egnede tepper, belegg, heller er de som ikke klistrer seg fast på balkongsdekket men har knotter, riller eller tilsvarende som sørger for lufttilgang/uttørking.

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

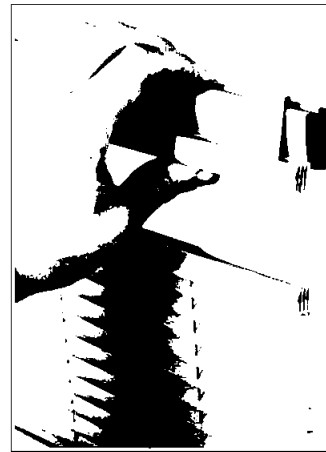
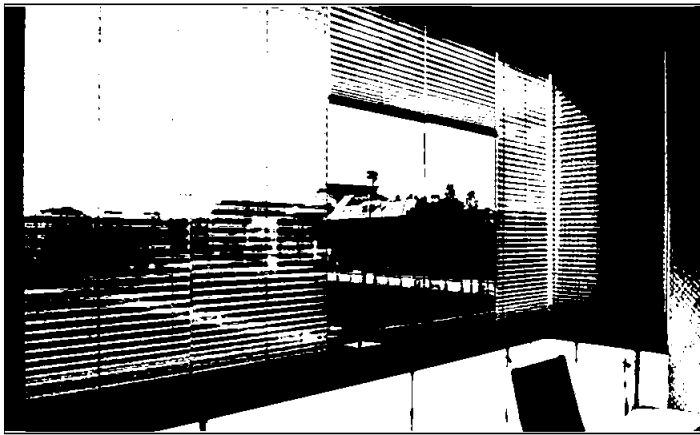
Det også viktig å ta vare på de flotte arealene slik at vi klare å bevare de felles verdier vi har skapt i vårt borettslag. Dette gjelder fra og med oppganger til og med uteområder og annet fellesarealet.

## **14.2- Solavskjerming (kun tillat på innsiden i ensfarget grå):**

Det er ikke tillatt med markiser. Det tillates at beboerne kan sette opp solavskjerming som persienner/gardiner på eget initiativ og på innsiden av inglassingen. Farger som tillates er ensfarga grå uten mønster, som passer med fasaden. Det oppfordres å koordinere med styret i forhold til type system og farge som du planlegger å sette opp, for å være sikker på at dette blir riktig.

Skulle den oppsatte solavskjermingen avvike fra disse retningslinjene kan en få pålegg om fjerning.

En leverandør som leverer et system som passer godt til inglassingen og kjenner borettslaget godt, er vist en link til under. Om man ønsker kan man bestille dette igjennom denne leverandøren på eget ansvar. Det er delte erfaringer med dette produktet mht. forventet solavskjermingseffekt.



Besøk produsentens hjemmeside for nærmere info om produktet: [www.visorqueen.com](http://www.visorqueen.com) (velg engelsk)  
Og besøk deretter leverandøren for å få tilbud og evt. for å bestille produktet: [www.thoresenglass.no](http://www.thoresenglass.no)



NB! – Solavskjerming kun i tråd med retningslinjene er tillatt, dette pga. ryddighet og sikkerhet. Uoverensstemmelse medfører pålegg om fjerning slik som tidligere varslet. Det forutsettes også at man holder orden på balkongene slik at fasadene fremstår som ryddige.

**14.3- Håndtering av vann på balkongen-trakt for håndtering av vannavrenning i ballonger:**

De opprinnelige balkongsdekkene (gulvene) er ikke byttet grunnet kostnader og kompleksitet.

Balkongsdekket har nedbøyning og dermed fall på midten. Balkongsdekke tåler ikke last for å legge støp for avretting av fall. Dekkene er rehabilitert med betongbeskyttende-lag og det er montert innglassing i alle balkonger for å redusere vanninntrenging. Det forutsettes at man lukker igjen glassene ved nedbør, samt at man ikke heller på vann for å vaske gulvet, bruk en fuktig klut for å vaske gulvet ved behov.

Sluket med nedløpsrør igjennom alle etasjer i balkongene er likevel etablert/beholdt. Dermed kan vannet som likevel måtte komme i balkongen ledes bort, for eksempel ved bruk av nal dersom vannet blir stående. For at vannet som måtte komme fra etasjene over ikke skal ligge på underliggende dekker er det montert trakt i munningen av nedløpsrøret. Trakten er av en enkel variant og kan kjøpes på jernvarehusene til under 50 kr ("bensinrakt"). Trakten som er valgt kan skrues av for å fjerne rusk å løv. Trakten må trolig fornyes etter noen år da den har en varighet som er mindre enn byggets levetid. Traktene må førstegangsmonteres av vaktmesteren, da røret må skjæres til med et spesiell verktøy. **Dersom du ikke var hjemme ved monteringsstidspunktet kan du ringe Furuset vaktmestersentralen for å avtale montering av dette.** Førstegangsmontering er kostnadsfritt for beboeren.



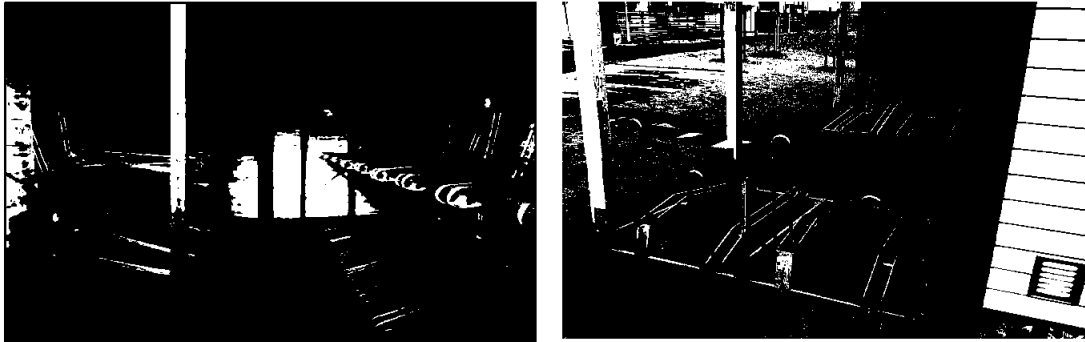
Nedløpsrøret over sluket må skjæres til med et spesielt verktøy. Gjøres av vaktmesteren.



Demonterbar trakt monteres til nedløpet, der slangen tres inn i sluket. Trakten har en rist som hindrer inntrenging av rusk og løv i sluk og rør. Trakten kan demonteres for å rense.

## 14.4- Sykkelparkeringssystem

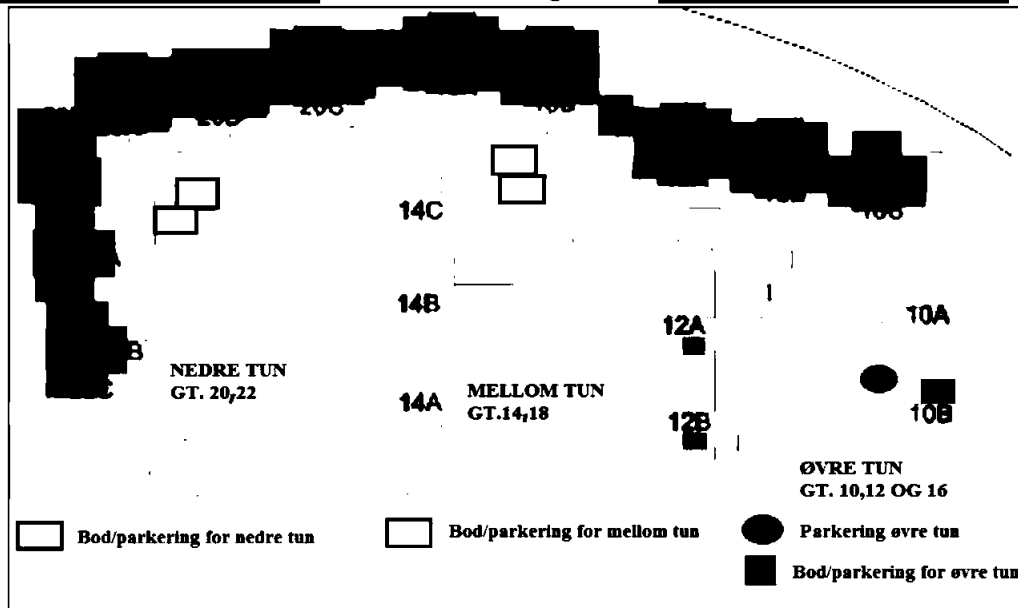
Det er etablert nye sykkelparkeringer som vist på bildet under:



De nye sykkelparkeringene er klare til bruk og er gratis å bruke. Parkeringsstativene for sykkel finner du i sykkelboder og utenfor eller langs bodene. Se kartoversikt under.

Sykkelparkeringen for din blokk finner du i kartoversikten under:

Gul: blokk 18 og 14



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

**ADVARSEL:**

Alle som ønsker å bruke sykkelparkering må **merke** syklene sine med **leilighetsnummer**.

Teip en lapp med leilighetsnummer som er lett synlig og sitter godt på sykkelen, se eksempel på bildet under. Sykkelparkeringene er gratis å bruke og ikke faste, man bruker til enhver tid en ledig parkering. Umerkede sykler er ikke tillatt og kan bli fjernet/kastet uten forvarsel.

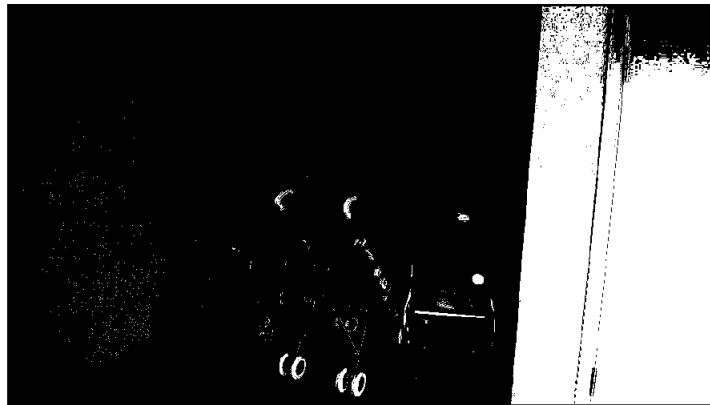


Eksempel på merking av sykkel med leilighetsnummer

Det er ikke lov å plassere syklene hvor som helst på fellesområdene. Feilplasserte sykler blir fjernet/kastet av vaktmesteren uten forvarsel, eventuell utlevering/fjerning kan medfører timekostnader for vaktmestertjenester.

**14.5- Plassering av barnevogner**

Det er kun tillatt å plassere barnevogner på angitte plasser der det er henvist med skiltet. Barnevogner skal være merket med leilighetsnummer.



Det er ikke lov å plassere barnevogner hvor som helst på fellesområdene. Feilplasserte barnevogner blir fjernet/kastet av vaktmesteren uten forvarsel, eventuell utlevering/fjerning kan medfører timekostnader for vaktmestertjenester. Vi må ha slike regler for å holde orden og ryddighet, samt på grunn av brannsikkerhet (rømningsveier og brannfare).

**14.6- Parkeringsplasser til leie (også for El-bil)**

Borettslaget har parkeringsplasser til leie, vi har både vanlige plasser uten ladestasjoner og plasser med ladestasjon for EL-biler. De fleste plassene befinner seg på utendørs parkeringsareal, det er noen få EL-bil plasser inne. Uteplasser for EL-biler var ferdig i løpet av sommeren 2017.

**Å trekke strøm fra udefinerte ladepunkter på fellesområder er forbudt, slike installasjoner vil bli fjernet uten forvarsel for eierens regning. Det er heller ikke lov å stå på reserverte plasser uten oblat fra styret.**

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

**Liste med parkeringsalternativer og priser:**

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

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

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

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

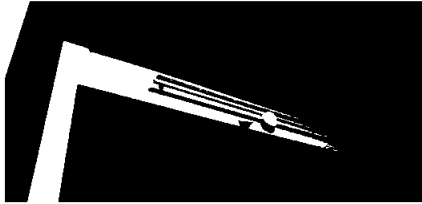
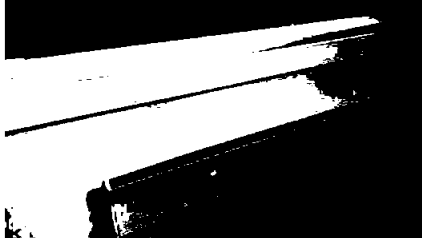


Søknad om leie av parkeringsplass kan sendes til styret pr. e-post: [nordregran@styreverrommet.no](mailto:nordregran@styreverrommet.no)

**14.7- Boder til leie:**

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

**14.8- Inneklimateveiler- veien til sunnere boliger med mindre fukt, kodens og mugg**

Dersom du har problemer med fukt, kondens eller dugg i boligen, kan dette skyldes bruken av boligen. For å holde godt inneklimate er det viktig å lufte og ventilere boligen, om vi ikke gjør det kan dette være usunt for vår helse og skadelig for boligen/bygningen. Dette er en veiledning som viser hvordan du med riktig bruk, kan få bedre luft og sunnere inneklimate i din bolig. Se også egen brosjyre om inneklimate på vår hjemmeside som er utarbeidet av OBOS: <http://nordregran.herborvi.no/0457>

Tiltak for bedre inneklimate med bedre lufting	Bilde- illustrasjon
<p>Bruk/ åpne spalter over vinduer eller åpne opp vinduer ved behov for lufting. Særlig etter matlaging, dusjing, eller ved samling av flere mennesker kan det bli høyt fuktinnhold i luften, da er det viktig å lufte.</p> <p>Ikke plasser gjenstander som skap eller seng rett mot en yttervegg/kald vegg, dette kan medføre kondens.</p>	
<p>Åpne lufteventiler på veggen dersom din leilighet er utstyrt med dette. Boligene er tileggsisolert med nye vinduer, bygningene har mindre varmetap og mindre luflekkasjere enn før. Dette betyr at boligene blir tettere og at det er større behov for lufting. De nye vinduene er utstyrt med flere ventiler enn de gamle, og de større leilighetene har i tillegg fått en ekstra ventil på veggen som kan åpnes. Merker du undertrykk eller tung luft i leiligheten, må ventilen åpnes ved å dreie.</p>	
<p>Bruk varmeovner under vinduer, og skru på varme etter behov på kalde dager. Dersom du merker at det er mye dugg/kondens på vinduene er det nødvendig å sette på varmeovnene. På kalde dager kan det bli dugg/kodens på vinduene når forskjellen på innetemperatur og utetemperatur er stor. Bruk varmeovner i kombinasjon med luftig. Det er viktig å <u>ikke fjerne varmeovner under vinduer</u>, slik at man kan bryte kulden fra vindusglasset.</p>	
<p>Åpne avtrekket på kjøkken og bad. Fjern eventuelt støv, og sjekk med papir om det er trekk/sug i ventilen. Avtrekket skal gå hele døgnet, men på morgningen og på ettermiddagen skal hastigheten økes i forhold til ellers på døgnet. Ta kontakt med vaktmestersentralen dersom avtrekket i din bolig ikke fungerer. Det er ikke lov å koble noe på avtrekket, verken på kjøkkenet eller på bad.</p>	
<p>Dører bør ha luftspalter over eller under dørbladet. Slik at luften kan sirkulere og fuktigheten kan ventileres ut. Særlig er det viktig å bevare/installere dører med luftespalte på våtrom som bad/wc og kjøkken.</p>	



## 14.9- Registrering av avvik eller skader på fellesanlegg, bygg eller bolig

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

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

Man kan også melde andre type feil som ikke har med de utførte arbeider å gjøre. Om det er noe som haser kan man ta kontakt på styrets vakttelefon (980 58 779), typiske hastesaker kan være vann-lekkasjer.

**Bruk gjerne skjemaet under for å melde inn avvik og skader.**

*\*Dersom du har problemer med fukt, kondens og inneklime i boligen kan dette skyldes feil bruk av boligen. For å holde godt inneklime er det viktig å lufte og ventilere boligen, om vi ikke gjør det, kan dette være usunt for vår helse og skadelig for boligen og bygningen. Se veiledning om lufting i forrige kapittel (inneklime veileder).*

Avvik skjema

Navn:	Leilighets nr./sted	Oppgang	Tlf.	E-post
Bygningsdel	Avviks beskrivelse (hva, hvor, hvorfor, antall mv.)			Evt. foto-vedlegg

*Bruk eget ark dersom plassen er for liten.*

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

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

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

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

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

**Nordre Gran borettslag**

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

**Sikringsskap og hovedtavler-fremdrift:**

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

**Komfyrvakt**

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

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

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



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

#### Slik virker komfyrvakten:

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

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

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

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

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

#### **DEFA Kundesenter:**

Telefon: 66 81 24 00

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

#### **Sikringsskap**

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

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

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

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



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

Kurser som fra tidligere brukte en 1,5mm<sup>2</sup> ledning sikret med 15A er ikke lov nå. Dette var lovlig en liten stund på 90-tallet, men det viste seg at det er brannfarlig. Har sikringsskapet en 15A kurs, bytter vi den til en 10A, som nå er standard. Hvis det viser seg at belastningsstrømmen er over 10A, slik at sikringen vil ryke, må man også her trekke om kursen for å fordele den på flere sikringer.

Med vennlig hilsen  
Lillestrøm Elektro AS

v/ Henning Karlsen  
Daglig leder/installatør

**15. Rettssaker og oppsigelsessaker:**

Styret har ikke hatt noen rettssaker mot leverandører. Dette skyldes grundig forarbeid og god kommunikasjon. Styret har sagt opp bevegelsesalarm med Verisure i bodene da dette ikke virket til tiltenkt formål med mye signalfeil og unødvendig kostnader.

Styret har praksis med å sende advarsel og evt. varsle om salspålegg og påfølgende utkastelse dersom vesentlig mislighold utføres. Ved behov engasjeres OBOS med evt. bistand fra deres advokatavdeling. Annet bistand kan være aktuelt ved mislighold av husleie eller brudd på vedlikeholdsplikt.

**16. Samarbeid med ansatte/ beboere:**

Styret har et godt samarbeid og en god kommunikasjon med Furuset vaktmestersentral mht. daglig drift. Dette gjøres i form av oppfølgingsmøter, telefonsamtaler samt kommunikasjon via e-post.

Styret har et godt samarbeid med enkelte beboere som er behjelpelig med innspill for å bedre sikkerheten og bekjempe forsøpling, herunder oppgangskontakter.

**17. Helse miljø og sikkerhet (HMS):**

Styret prioriterer arbeid som er relatert til HMS. Det foretas jevnlig inspeksjoner i oppganger og fellesområder, der avvik registreres, bemerkes med skriv i form advarsler. Registrerte avvik følges opp, strakstiltak kategoriseres ut i fra en risiko og konsekvens vurdering.

**17.1- Service og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere:**

Alle beboere er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin egen bolig. Der det er noe uklart står styret til disposisjon for veiledning og tilrettelegging med nødvendige tiltak. Det er lav terskel for å spørre om ting som angår helse, miljø og sikkerhet. Alle må vise aktsomhet i forhold til å ivareta sikkerheten.

Styret i Nordre Gran Borettslag har utført en stikkprøvemessig kartlegging av tilstanden på tidligere utleverte brannslukningsapparater og røykvarslere. Basert på disse kartleggingsresultatene har styret inngått en avtale med Norsk Brannvern for å forbedre brannsikkerheten.

Med samarbeid og bistand fra Norsk Brannvern har styret foretatt utskiftning av brannslukningsapparater og røykvarslere (fra ioniske til optiske detektorer). Videre har borettslaget også inngått serviceavtale om brannforebyggende tiltak med Norsk Brannvern. Dette for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå som har en tendens til å avta ved manglende oppfølging. Et tilstandsløft vurderes jevnlig i lys av årlig inspeksjonsrapport.

Det er enkelte beboere som ikke har vært til stede/ eller nektet adgang når Norsk Brannvern har stilt seg til disposisjon (ved flere tidspunkter og anledninger) for å utføre oppdraget. De dette angår bes å ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av avtalt bistand fra Norsk Brannvern. Det forutsettes at enhver beboer holder oppsyn med sitt brannvernutstyr. Ved registrering av avvik og/ eller behov for veiledning og bistand eller anskaffelse av brannvernutstyr kan styret kontaktes.

Det har vært ett tilfellet av brann som følge av grilling på balkongen i blokk 10 B i 2016. Det ble vedtatt forbud om grilling og matlaging på balkong ved en tidligere generalforsmaling. Hendelsen skjedde samme kveld som forbudet ble vedtatt. Heldigvis ble brannen raskt oppdaget og slukket uten større skader. Ref. punkt 4 i husordensregler.



#### **17.2- Rehabiliteringstiltak og HMS:**

Det gjøres oppmerksom på at gjenstander, installasjoner, materialer kan ligge omkring, der arealer kan være okkupert/forfalt etter og under pågående arbeider. Beboere bes vises ekstra oppmerksomhet og følge informasjon fra entreprenører for at sikkerheten skal være i behold. Foreldre må informere og passe på sine barn. Det er strengt forbudt å kaste avfall, møbler eller annet i entreprenørenes containere, evt. mislighold vil bli fulgt opp med viderefakturering av opprydningskostnader. Denne fasen går nå mot slutten.

#### **18. Skiftning og etablering av avtaler/ vilkår for å rasjonalisere kvalitet og pris på tjenester:**

Det er etablert avtale med Tore Orevei AS for gjennomføring av service på varmtvannsberederne, det er samme firma som har installert disse. Det gjøres stadig arbeid for å optimalisere avtaler som foreligger med respektive aktører, for å sikre gode priser og leveranser.

#### **19. Styremøter/ arbeidsmøter – kostnader ved styret:**

Styremøter og arbeidsmøter avholdes jevnlig, avhengig av saksmengde. Kostnader er vanlig kontordrift som telefoni, internett og kontorrekvisita. Ved arbeidsmøter/ styremøter blir det kjøpt enkel mat og mineralvann. Styret har ikke avholdt et julebord etter pandemien. Styret har behandlet 68- saker i 2022 og avholdt 8 styremøter i tillegg til mange arbeidsmøter og befaringer.

#### **20. Styrets rutiner for å behandle restanser:**

- Med bistand fra OBOS, utarbeides det en likviditets plan for den respektive perioden. Planen brukes til orientering for å betjene kostnader på kortere og lengere sikt.
- Borettslaget har lån som betales iht. nedbetalingsplan.
- Løpende drifts, vedlikehold og andre kostnader betales fortløpende.
- Styret har gode rutiner for sjekking av fakturaer før betaling, dobbel sjekkes av hhv. styreleder og nestleder/styremedlem før dette sendes til utbetaling.



## 21. Underutvalg og komiteer:

Valgkomiteén innstiller personer der tillitsvalgte står for valg.

Det å sitte i styret innebærer et stort ansvar og er således en meget utfordrende oppgave. Styret består av fem personer hhv. styreleder, nestleder og tre styremedlemmer. Det sittende styret karakteriserer sitt samarbeid som svært vellykket. Styret har nødvendig/ høy kompetanse innenfor økonomi, logistikk, ledelse og byggeteknikk. Dette gjør kommunikasjonen og arbeidet effektivt. Vi har varamedlemmer som er benyttet i den grad det har vært behov for det. Hyppig styrebytte er svært uheldig for gjennomføring av langsiktige planer og rasjonell drift. Hver gang styremedlemmer skiftes eller tilføyes, må det sittende styret bruke mye tid og ressurser for nødvendig opplæring og erfaringsoverføring før disse kan nyttiggjøres. Det å kunne være en god ressurs for borettslaget gjennom styrearbeid krever god kompetanse og nyttig erfaring over flere styreperioder samt kjennskap til det aktuelle borettslaget. Se kapittel 02, der kompetanse ved det sittende styret fremgår.

Det bemerkes at de pågående prosjektene, særlig rehabiliteringsprosjekter kan være svært sårbar for et evt. styrebytte. Dersom det likevel skulle være ønskelig med utskiftning av styremedlemmer/leder bør dette være godt begrunnet og gjennomtenkt, slik at man ikke påfører borettslaget store uheldige konsekvenser. Med hensyn til rehabiliteringsprosjekter er det viktig å følge opp reklamasjoner og optimalisere driften også i ettertid, noe som forutsetter et stabilt styret som har vært igjennom utførelsen og kjenner bygningsmassen og anleggene godt.

Et stabilt og kompetent styret i et borettslag er en viktig forutsetning for å oppnå gode økonomiske resultater, noe som vil gjenspeiles i forestående husleie. Dagens husleie gjenspeiler og er et resultat av tidligere valg og forvaltning.



## Styret

Styret har kontor i Granstangen 20 A med åpent styrerom annen hver tirsdag mellom kl. 18.00 og kl. 19.30. Styret kan treffes på telefon 98 05 87 79 og e-post: [nordregran@styrerommet.no](mailto:nordregran@styrerommet.no)

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Furuset Vaktmestersentral. Sentralen har kontoradresse i Gransdalen 29, og kan kontaktes på telefon 22 16 48 23. Åpningstiden er hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne og måtte betale for tjenesten selv.

## Vektertjeneste

Det er adgangskontroll med nøkkelbrikker og det er montert flere kameraer i borettslaget.

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.

## Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker kan kjøpes ved henvendelse til Furuset vaktmestersentralen innenfor angitte åpningstider.

Skilt til postkasse bestilles ved henvendelse til firmaet som er merket på innsiden av postkassedøren. Det er kun disse som er godkjent for bruk i borettslaget og hver andelseier er selv pliktig til å ha dette i orden.

## Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Granstangen 16 A, B og C, 18 A, 20 A og 22 C og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kort fås kjøpt eller ladet opp kortet på åpent styrerom, kun betaling med bankterminal.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Den norske renholdsbyrå AS om renhold (trappeoppgangene, heisene og vinduene).

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78765757. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. *Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).*



Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.5 og 20.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Gran Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-tv

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2022	Hovedtavler og sikringskap	Alle hovedtaller og sikringskap er byttet Uteområdene skal oppgraderes og tilbakestilles etter fasaderehabiliteringen med nye grillplasser, lekeplass osv.
2015 - 2016	Utomhusrehabilitering, fase III	
2013	Fasaderehabilitering	Oppstart fasaderehabilitering Nye søppelbrønner, fjerning av kulestein på flate takutspring.
2011 - 2011	Nye avfallsbrønner, tak	
2008 - 2008	Tak og nye inngangsdører	Utskifting av inngangsdører er slutført. Reparasjon av tak i 16 A og mellombygget mellom 20 A og 22 B
2007 - 2007	Nye heiser	Byttet 8 stk heiser
2006 - 2006	Tak 10 A	Reparasjon av tak i 10 A
2005 - 2005	Tak i 16 B og 10 B	Reparasjon av tak i 16 B og 10 B



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 15.05.22

**Selskapsnummer:** 457 **Selskapsnavn:** Nordre Gran Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Geir Juliussen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000,-

- For  
 Mot

**Sak 5 Byggestyrehonorar**

Byggestyrehonoraret settes til kr 90.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Elbil infrastruktur**

Borettslaget investerer i felles infrastruktur i garasjen slik at den enkelte beboer kan bekoste ladeboks på sin garasjeplass selv, for å kunne lade sin EL-bil. Selve ladeboksen blir bekostet av beboeren selv, men som monteres av en leverandør borettslaget har gjort avtale med. Pris for ladeboks er så langt estimert til ca. 16.250 kr, den enkelte beboer blir belastet for strømforbruket selv. Felles infrastruktur bekostes av borettslaget med oppsparte midler og er estimert å koste 1,7 millioner kroner, denne investeringen vil ikke medføre husleieøkning. Et prosjekt av denne størrelsen vil medføre merarbeid for styret utover det man kan forvente og ekstraarbeid vil bli honorert gjennom byggestyrehonorar. Styret gis en kompensasjon på kr 395 pr. time for deltagelse i byggemøter/befaringer på dagtid.

- For  
 Mot

**Sak 7 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Fortum ønsker å bygge infrastruktur for fjernvarme under bakken på borettslagets eiendom**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtaler med Fortum Oslo Varme, der Fortum gis rett til å legge rør i grunnen på NGBs eiendom.

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Umar Sheikh Munir

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Oddlaug Riis  
 Steen Nina Charlotte

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Outhman Charroud  
 Solbjørg Larsen

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Siham Esseouri

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Rashid Mahmood

**Sak 11 Valgkomitè**

**Medlem** (2 skal velges)

- Geir Johan Juliussen  
 Stian Mikal Nygaard

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 12 Representant til styret i Furuset vaktmestersentral**

**Representant** (1 skal velges)

Umar Sheikh Munir

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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