



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 20 216 845 | 18 915 708 |
| Sum inntekter | | 20 216 845 | 18 915 708 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 636 709 | 613 739 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 440 451 | 270 289 |
| Annen driftskostnad | | 12 374 621 | 11 733 764 |
| Sum kostnader | | 13 451 781 | 12 617 792 |
| Driftsresultat | | 6 765 064 | 6 297 916 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 475 403 | 234 182 |
| Sum finansinntekter | | 475 403 | 234 182 |
| Annen finanskostnad | | 3 831 950 | 2 127 396 |
| Sum finanskostnader | | 3 831 950 | 2 127 396 |
| Netto finans | | -3 356 547 | -1 893 214 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 408 517 | 4 404 702 |
| Årsresultat | | 3 408 517 | 4 404 702 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 408 517 | 4 404 703 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 408 517 | 4 404 703 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 59 914 564 | 59 853 876 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 245 827 | 229 129 |
| Sum varige driftsmidler | | 61 160 391 | 60 083 005 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 17 200 | 17 200 |
| Andre fordringer | | 685 100 | 771 254 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 702 300 | 788 454 |
| Sum anleggsmidler | | 61 862 691 | 60 871 459 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 95 000 | 50 516 |
| Andre fordringer | | 391 816 | 385 842 |
| Sum fordringer | | 486 816 | 436 358 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 13 410 461 | 12 384 833 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 13 410 461 | 12 384 833 |
| Sum omløpsmidler | | 13 897 277 | 12 821 191 |
| SUM EIENDELER | | 75 759 968 | 73 692 650 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 26 200 | 26 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 26 200 | 26 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 22 715 195 | 26 123 712 |
| Sum opptjent egenkapital | | -22 715 195 | -26 123 712 |
| Sum egenkapital | | -22 688 995 | -26 097 512 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 82 161 875 | 84 686 443 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 14 590 789 | 14 605 838 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 96 752 664 | 99 292 281 |
| Sum langsiktig gjeld | | 96 752 664 | 99 292 281 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 550 080 | 17 170 |
| Leverandørgjeld | | 1 141 734 | 474 679 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 438 | 745 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 047 | 5 286 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 696 299 | 497 880 |
| Sum gjeld | | 98 448 963 | 99 790 161 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 75 759 968 | 73 692 649 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485441

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 20 216 845 | 18 915 708 |
| Sum inntekter | | 20 216 845 | 18 915 708 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 636 709 | 613 739 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 440 451 | 270 289 |
| Annen driftskostnad | | 12 374 621 | 11 733 764 |
| Sum kostnader | | 13 451 781 | 12 617 792 |
| Driftsresultat | | 6 765 064 | 6 297 916 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 475 403 | 234 182 |
| Sum finansinntekter | | 475 403 | 234 182 |
| Annen finanskostnad | | 3 831 950 | 2 127 396 |
| Sum finanskostnader | | 3 831 950 | 2 127 396 |
| Netto finans | | -3 356 547 | -1 893 214 |
| Resultat før skattekostnad | | 3 408 517 | 4 404 702 |
| Årsresultat | | 3 408 517 | 4 404 702 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 3 408 517 | 4 404 703 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 408 517 | 4 404 703 |



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 59 914 564 | 59 853 876 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 245 827 | 229 129 |
| Sum varige driftsmidler | | 61 160 391 | 60 083 005 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 17 200 | 17 200 |
| Andre fordringer | | 685 100 | 771 254 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 702 300 | 788 454 |
| Sum anleggsmidler | | 61 862 691 | 60 871 459 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 95 000 | 50 516 |
| Andre fordringer | | 391 816 | 385 842 |
| Sum fordringer | | 486 816 | 436 358 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 13 410 461 | 12 384 833 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 13 410 461 | 12 384 833 |
| Sum omløpsmidler | | 13 897 277 | 12 821 191 |
| SUM EIENDELER | | 75 759 968 | 73 692 650 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 26 200 | 26 200 |
| Sum innskutt egenkapital | 26 200 | 26 200 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 22 715 195 | 26 123 712 |
| Sum opptjent egenkapital | -22 715 195 | -26 123 712 |
| Sum egenkapital | -22 688 995 | -26 097 512 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 82 161 875 | 84 686 443 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 14 590 789 | 14 605 838 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 96 752 664 | 99 292 281 |
| Sum langsiktig gjeld | 96 752 664 | 99 292 281 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 550 080 | 17 170 |
| Leverandørgjeld | 1 141 734 | 474 679 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 438 | 745 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 047 | 5 286 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 696 299 | 497 880 |
| Sum gjeld | 98 448 963 | 99 790 161 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 75 759 968 | 73 692 649 |



Organisasjonsnr: 951 679 305
NORDRE GRAN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 457

Nordre Gran Borettslag



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.

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, Furuset forum, Søren Bulls vei 4, 1051 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til byggestyret
8. Styret prioriterer og behandler alle taklekkasjer som hastesaker.
9. Vedlikehold av taket
10. Grilling på balkonger
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Gran Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Tor K. D. Pederssen er møteleder.

Forslag til vedtak

Tor K. D. Pederssen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. 0457 Årsrapport.pdf

Sak 6

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 7

Fastsettelse av honorar til byggestyret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

Forslag til vedtak

Byggestyrehonoraret settes til kr 140.000,-

Sak 8

Styret prioriterer og behandler alle taklekkasjer som hastesaker.

Forslag fremmet av:
Sigrun Gausland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Et tak beskytter og sikrer verdiene i bygget. Taklekkasjer kan forårsake råte og mugg, dårlig innelima og følgelig forringede bokvaliteten til de som bor i de berørte leilighetene.

Alle beboere i borettslaget som har leilighet med yttertak, kan før eller siden oppleve taklekkasje. Per dags dato er det leilighet som har taklekkasje oppdaget allerede i 2022. Styret er blitt gjort oppmerksom på dette av beboerne i henhold til Nordre Gran Borettslags vedtekter, Andelseiernes vedlikeholdsplikt. punkt 5-7 og 5-8.

Hvis en lekkasje ikke utbedres raskt, grundig og på en bygningsfaglig måte, kan den forårsake kostbare skader. Dette kan igjen føre til husleieøkninger for alle leilighetene i borettslaget, samt minske markedsverdien, spesielt på leiligheter som er rammet.

Lapping av tak er derfor ikke en måte å stoppe lekkasjer på, etter at vannet allerede har trengt seg inn i leiligheter.

I denne forbindelse foreslås følgende som del av Nordre Gran Borettslag sine vedtekter:

Vedtak

Styret gir høyeste prioritet til taklekkasjer i borettslaget.

- Når det varsles om taklekkasje, setter styret umiddelbart i gang med å utrede årsaken til lekkasjen.
- Eventuelle bygningskader, fukt, betongskader, rustangrep på armeringsjern, fall, tetning mellom tak og vegg, membran, varmekabler osv. kontrolleres og repareres.



- Utført reparasjonsarbeid av taket må kvalitetssikres av en fagperson. Det må dokumenteres at arbeidet er utført på en tilfredsstillende måte i henhold til byggeteknisk forskrift.
- Fagpersonen skal rapportere eventuelle funn av feil/mangler til styret, som igjen sørger for at disse blir rettet opp umiddelbart.

Forslagstilleren ber årsmøtet vedta forslaget.

Styrets innstilling

Dette er allerede underlagt styrets mandat, det at ting i dette tilfellet har tatt lengere tid skyldes andre faktorer som står utenfor styrets kontroll som avklaring med forsikringsselskapet, sykdom hos den utførende og værforhold med en vinter med mye kulde og snø. Forslaget tas likevel til etterretning og oppfølging.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at dette kommer inn i vedtektene til borettslaget.

Vedlegg

2. Forslag 1 til årsmøtet 03. april 2024 (1).pdf

Sak 9

Vedlikehold av taket

Forslag fremmet av:

Sigrun Gausland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Taklekkasjer i borettslaget kan skyldes at det ikke finnes rutiner for jevnlig vedlikehold og fortløpende reparasjon av småskader. En fungerende rutine vil kunne gi lavere totalkostnad enn store reparasjoner, ved at eventuelle skader oppdages tidligere. I denne forbindelse foreslås følgende som del av Nordre Gran Borettslag sine vedtekter:

Vedtak

Styret i borettslaget oppretter rutiner for å kontrollere alle utvendige tak og reparerer eventuelle skader fortløpende.

- Fjerne blader, kvister, diverse vekster, mugg, alger og eventuelle gjenstander fra taket.
- Kontrollere at avløpet ikke er blokkert. Dette for at vann etter nedbør og snøsmelting renner ned i avløpet.
- Kontrollere om det er riktig fall på taket slik at vannet renner mot avløpet.
- Kontrollere taket for eventuelle skader minst to ganger i året. Se etter mindre skader som kan utvikle seg til å bli større problemer i fremtiden.
- Kontrollere om varmekabler virker som de skal.

Forslagstilleren ber årsmøtet om å vedta forslaget.



Styrets innstilling

Det er allerede underlagt styrets mandat, det at ting i dette tilfellet har tatt lengere tid skyldes andre faktorer som står utenfor styrets kontroll som avklaring med forsikringsselskapet, sykdom hos den utførende og værforhold med en vinter med mye kulde og snø. Forslaget tas likevel til etterretning og oppfølging.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at dette kommer inn i vedtektene til borettslaget.

Vedlegg

3. Forslag 2 til årsmøtet 3.april 24 (1).pdf

Sak 10

Grilling på balkonger

Forslag fremmet av:

Frank Eilertsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Det grilles på balkonger i hele Oslo. Også Borettslag i Groruddalen og som har samme bygningsmasse som Nordre Gran. Siste som jeg kjenner til er Granstangen som er nabo til oss.

Ber med dette at styret legger frem for generalforsamlingen/årsmøte forslag til avstemning at det skal være tillat å grille på balkongen. Det under forutsetning at gass eller elektrisk grill brukes.

Kullgrill er ikke tillatt.

Forslag til vedtak.

Det er tillat å grille på balkonger under forutsetning at gass eller elektrisk grill brukes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslag ikke godkjennes med henblikk i tidligere hendelse og ulempe for naboer mht. lukt hvor styrt har mottatt mye klager.

Dersom forslag vedtas bør følgende forutsetninger gjelde:

Det er kun tillatt å benytte el- eller gass grill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Gass skal ikke oppbevares i boder. Bruker er ansvarlig for sikkerheten og må følge aktuell lovverk.

Forslag til vedtak

Det er tillat å grille på balkonger under forutsetning at gass eller elektrisk grill brukes.



Sak 11

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:

- Nina Charlotte Steen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Outhman Charroud
- Solbjørg Larsen

Sak 12

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 Essekkouri

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rashid Mahmood

Sak 13

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater



Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Geir Juliussen
- Oddlaug Riis



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|-------------------|
| Leder | Umar Sheikh Munir | Vestre Haugen 8 |
| Nestleder | Rashid Mahmood | Stovner Senter 24 |
| Styremedlem | Siham Essekkouri | Granstangen 22 A |
| Styremedlem | Gjermund Hobøl | Granstangen 20 C |
| Styremedlem | Nina Charlotte Steen | Granstangen 10 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 Stovner Senter 24

Valgkomiteen

Geir Johan Juliussen

Oddlaug Riis

Bergheimveien 11

Granstangen 12 A

Furuset vaktmestersentral

Umar Sheikh Munir

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nordregran@styrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

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

Gårds- og bruksnummer:

110 30

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1987.



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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter på borettslagets lån og tilskudd fra Obos miljøfond og Groruddalssatsingen 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold av borettslaget enn budsjettet. Strømprisene i 2023 var også vesentlig lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Furuset vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i Furuset vaktmestersentral og eier 13,62%. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sentral pr. 31.12.2023 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.



Til generalforsamlingen i Nordre Gran Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Gran Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



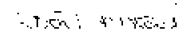
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslø, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 12 323 310 | 10 548 973 | 12 323 310 | 12 200 978 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 408 517 | 4 404 703 | -284 400 | -259 400 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 440 451 | 270 289 | 450 000 | 450 000 |
| Tillegg salgssum anl. midler | 15 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 | -1 457 151 | -122 959 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 21 | -2 065 746 | -2 680 497 | -309 000 | -1 914 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 19 | -458 822 | -100 000 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 939 | -991 | 0 | 0 |
| Reduksjon langsiktig fordring | | 73 044 | 73 044 | 0 | 0 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | -60 688 | -69 251 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -122 332 | 1 774 337 | -143 400 | -1 723 400 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 12 200 978 | 12 323 310 | 12 179 910 | 10 477 578 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 13 897 277 | 12 821 191 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -1 696 299 | -497 881 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 12 200 978 | 12 323 310 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 5 897 696 | 4 807 871 | 5 254 188 | 6 023 748 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 12 930 272 | 12 914 339 | 12 961 812 | 13 050 252 |
| Andre inntekter | 3 | 930 055 | 1 093 498 | 150 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 19 758 023 | 18 815 708 | 18 366 000 | 19 074 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -96 709 | -123 739 | -113 000 | -113 000 |
| Styrehonorar | 5 | -400 000 | -400 000 | -400 000 | -400 000 |
| Avskrivninger | 15 | -440 451 | -270 289 | -450 000 | -450 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -36 450 | -30 010 | -12 000 | -12 000 |
| Andre honorarer | | -140 000 | -90 000 | -90 000 | -140 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -238 965 | -229 335 | -241 000 | -253 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -460 963 | -612 269 | -115 000 | -265 000 |
| Kontingenter | | -52 400 | -52 400 | -52 400 | -52 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 605 848 | -2 411 497 | -4 298 000 | -2 978 000 |
| Forsikringer | | -1 209 410 | -1 088 833 | -1 198 000 | -1 330 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 532 430 | -2 114 456 | -2 524 000 | -2 948 000 |
| Kostnader sameie | 27 | -1 285 517 | -1 158 346 | -1 545 000 | -1 545 000 |
| Energi/fyring | 10 | -2 038 307 | -2 333 369 | -3 000 000 | -2 400 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 281 945 | -1 077 512 | -1 151 000 | -1 346 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -632 385 | -625 737 | -580 000 | -700 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -13 451 782 | -12 617 791 | -15 769 400 | -14 932 400 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 6 306 241 | 6 197 916 | 2 596 600 | 4 141 600 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 458 822 | 100 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 6 765 063 | 6 297 916 | 2 596 600 | 4 141 600 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 475 403 | 234 182 | 5 000 | 5 000 |
| Finanskostnader | 13 | -3 831 950 | -2 127 396 | -2 886 000 | -4 406 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -3 356 547 | -1 893 214 | -2 881 000 | -4 401 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 3 408 517 | 4 404 703 | -284 400 | -259 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 3 408 517 | 4 404 703 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 57 918 000 | 57 918 000 |
| Tomt | | 1 178 326 | 1 178 326 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 27 | 818 238 | 757 550 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 1 245 827 | 229 129 |
| Aksjer og andeler | 16 | 17 200 | 17 200 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 58 119 | 71 229 |
| Langsiktige fordringer | 17 | 626 981 | 700 025 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 61 862 690 | 60 871 458 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 95 000 | 50 516 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 336 377 | 307 329 |
| Andre kortsiktige fordringer | 18 | 55 439 | 78 513 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 753 407 | 654 899 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 1 089 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 10 979 484 | 11 110 306 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 676 482 | 619 628 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 13 897 277 | 12 821 191 |
| SUM EIENDELER | | 75 759 967 | 73 692 649 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 262 * 100 | | 26 200 | 26 200 |
| Annen egenkapital | 19,20 | -22 715 195 | -26 123 712 |
| SUM EGENKAPITAL | | -22 688 995 | -26 097 512 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 21 | 82 161 875 | 84 686 443 |
| Borettsinnskudd | 22 | 14 502 800 | 14 502 800 |
| Annen langsiktig gjeld | 23 | 32 800 | 32 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 23 | 55 189 | 70 238 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 96 752 664 | 99 292 281 |



10

Nordre Gran Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|------------------------------|----|------------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 1 141 734 | 474 679 |
| Skyldige offentlige avgifter | 24 | 2 438 | 745 |
| Påløpte renter | | 390 405 | 17 170 |
| Påløpte avdrag | | 159 675 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 | 2 047 | 5 286 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 696 299 | 497 881 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**75 759 967 73 692 649**

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 26 | 112 520 800 | 112 520 800 |
| Garantiansvar | 27 | 1 021 856 | 1 643 979 |

Oslo, 20.02.2024

Styret i Nordre Gran Borettslag

Umar Sheikh Munir/s/

Siham Essekkouri/s/

Gjermund Hobøl/s/

Nina Charlotte Steen/s/

Rashid Mahmood/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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



SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV 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 |
| Leie kollektiv el-bil parkering | 296 300 |
| Parkeringsleie | 206 285 |
| Bod | 64 800 |
| El-bil garasje | 54 600 |
| Eiendomsskatt | 1 348 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 5 684 641 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 213 055 |
| Overført til kapitalkostnader | -5 897 696 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 057 505 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Leie kollektiv el-bil parkering | -67 533 |
| Parkeringsleie | -36 900 |
| Bod | -10 800 |
| El-bil garasje | -12 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 12 930 272 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|--|---------|
| Icecom basestasjon, inkl. strømforbruk | 90 500 |
| Lading av kjøretøy mm | 44 083 |
| Miljøfond | 127 407 |
| Nøkler | 700 |
| P-Service AS | 28 069 |



| | |
|--|----------------|
| Parkeringsleie | 10 350 |
| Paypal | 39 547 |
| Bomiljøtilskudd - Groruddalssatsingen 2023 | 587 000 |
| Utleie | 2 400 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 930 055 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -15 980 |
| Påløpte feriepenger | -2 047 |
| Arbeidsgiveravgift | -78 682 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -96 709 |

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 2022/2023, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 405, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -4 688 |
| OBOS Prosjekt AS | -421 432 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 644 |
| AFRY Norway AS | -19 200 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -460 963 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -133 383 |
| Drift/vedlikehold VVS | -259 584 |
| Drift/vedlikehold elektro | -910 219 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 927 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -227 892 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -110 233 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -57 389 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -3 549 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -740 022 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -122 231 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |



| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Kostnader dugnader | -3 419 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 605 848 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -1 350 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 686 903 |
| Renovasjonsavgift | -844 177 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 532 430 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -1 049 041 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -976 945 |
| Andre fyringskostnader | -12 322 |
| SUM ENERGI / FYRING | -2 038 307 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -5 000 |
| Container | -77 833 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -14 947 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -7 991 |
| Telefon-/kontormaskiner | -11 809 |
| Driftsmateriell | -8 699 |
| Lyspærer og sikringer | -10 315 |
| Vakthold | -4 308 |
| Renhold ved firmaer | -394 269 |
| Andre fremmede tjenester | -28 579 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 685 |
| Trykksaker | -25 716 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -1 500 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 880 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -17 405 |
| Andre kontorkostnader | -3 700 |
| Telefon, annet | -7 101 |
| Gaver | -358 |
| Bank- og kortgebyr | -2 992 |
| Velferdskostnader | -1 299 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -632 385 |

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 143 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 301 424 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 119 936 |
| Andre renteinntekter | 46 900 |
| SUM FINANSINTEKTER | 475 403 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -3 831 950 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 831 950 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1979 | 57 918 000 |
| SUM BYGNINGER | 57 918 000 |

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 | -251 542 | |
| | | 1 |
| Sammenleggbare bord | | |
| Tilgang 2017 | 17 500 | |
| Tilgang 2023 | 71 137 | |
| Avskrevet tidligere | -17 499 | |
| Avskrevet i år | -14 228 | |
| | | 56 910 |
| Pergolaer | | |
| Tilgang 2023 | 911 763 | |
| Avskrevet i år | -182 353 | |
| | | 729 410 |
| Kameraanlegg | | |
| Tilgang 2022 | 104 940 | |
| Avskrevet tidligere | -20 988 | |
| Avskrevet i år | -20 988 | |
| | | 62 964 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2023 | 105 000 | |
| Avskrevet i år | -21 000 | |



15

Nordre Gran Borettslag

| | | |
|--------------------------------|------------|------------------|
| | | 84 000 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2017 | 794 676 | |
| Avskrevet tidligere | -794 675 | |
| | | 1 |
| Videospillere | | |
| Tilgang 2021 | 15 818 | |
| Avskrevet tidligere | -6 327 | |
| Avskrevet i år | -3 164 | |
| | | 6 327 |
| Avfallsanlegg | | |
| Kostpris | 1 526 932 | |
| Avskrevet tidligere | -1 526 931 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2022 | 18 019 | |
| Avskrevet tidligere | -3 604 | |
| Avskrevet i år | -3 604 | |
| | | 10 812 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2023 | 369 250 | |
| Avskrevet i år | -73 850 | |
| | | 295 400 |
| Parkeringsplasser | | |
| Kostpris | 1 697 733 | |
| Avskrevet tidligere | -1 576 466 | |
| Avskrevet i år | -121 266 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 245 827 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -440 451 |

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 626 981

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 626 981

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto | 25 146 |
| P-Service AS | 28 069 |
| Erstatning forsikring | 2 224 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 55 439 |

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | -23 522 988 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 487 620 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 458 822 |
| Reduksjon EK fra IN | -138 649 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -22 715 195 |

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)**

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 21**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 5,41%, løpetid 28 år

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig, 2018 | -97 210 552 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 12 036 489 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 065 746 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 487 620 |
| Nedbetalt i år, IN | 458 822 |

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-82 161 875**

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 |
| Avsetning bomiljøtiltak | -55 189 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -87 989 |

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -1 089 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 349 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -2 438 |

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -2 047 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -2 047 |

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 14 502 800 |
| Pantelån | 82 161 875 |
| Påløpte avdrag | 159 675 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 807 793 |
| TOTALT | 97 632 143 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 57 918 000 |
| Tomt | 1 178 326 |
| TOTALT | 59 096 326 |

NOTE: 27**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,62 % 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 1 021 856. Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 635 004 | 9 635 004 | 9 635 000 | 9 635 000 |
| Salg anleggsmidler | | 9 999 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 207 104 | 132 780 | 8 000 | 8 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 9 852 107 | 9 767 784 | 9 643 000 | 9 643 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -6 613 399 | -5 749 516 | -6 289 000 | -6 935 000 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -250 000 | -250 000 | -250 000 |
| Avskrivninger | 12 | -370 883 | -398 945 | -535 000 | -500 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -49 763 | -51 388 | -55 000 | -55 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -277 223 | -267 163 | -278 000 | -295 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -17 356 | -27 448 | -45 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -312 627 | -214 543 | -135 000 | -165 000 |
| Forsikringer | | -135 866 | -130 235 | -150 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -80 014 | -101 795 | -130 000 | -120 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -2 343 229 | -2 174 803 | -2 055 700 | -2 233 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -10 450 359 | -9 365 835 | -9 922 700 | -10 738 700 |
| DRIFTSRESULTAT | | -598 252 | 401 949 | -279 700 | -1 095 700 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 142 224 | 44 276 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -402 | -256 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 141 822 | 44 020 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -456 430 | 445 969 | -279 700 | -1 095 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 445 969 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -456 430 | 0 | | |



SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 363 936 | 713 060 |
| Aksjer og andeler | 13 | 100 | 100 |
| Langsiktige fordringer | | 201 142 | 201 142 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 565 178 | 914 302 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Beholdninger | | 8 005 | 31 518 |
| Kundefordringer | | 4 301 | 14 798 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 349 512 | 128 932 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 166 298 | 187 672 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 5 422 987 | 5 753 576 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 951 103 | 6 116 497 |
| SUM EIENDELER | | 6 516 281 | 7 030 798 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 5 552 512 | 6 008 942 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 552 512 | 6 008 942 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 83 779 | 98 869 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 315 117 | 388 050 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 564 872 | 534 938 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 963 768 | 1 021 856 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 516 281 | 7 030 798 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar/s/

Åge Sveen/s/

Trond Degerdal/s/

Umar Sheikh Munir/s/

STYRETS BERETNING 2023-2024: 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 best mulig. Byggekomitéen har lagt mye arbeid i gjennomføring av diverse prosjekter, det har vært flere møter og befaringer samt oppfølging underveis.

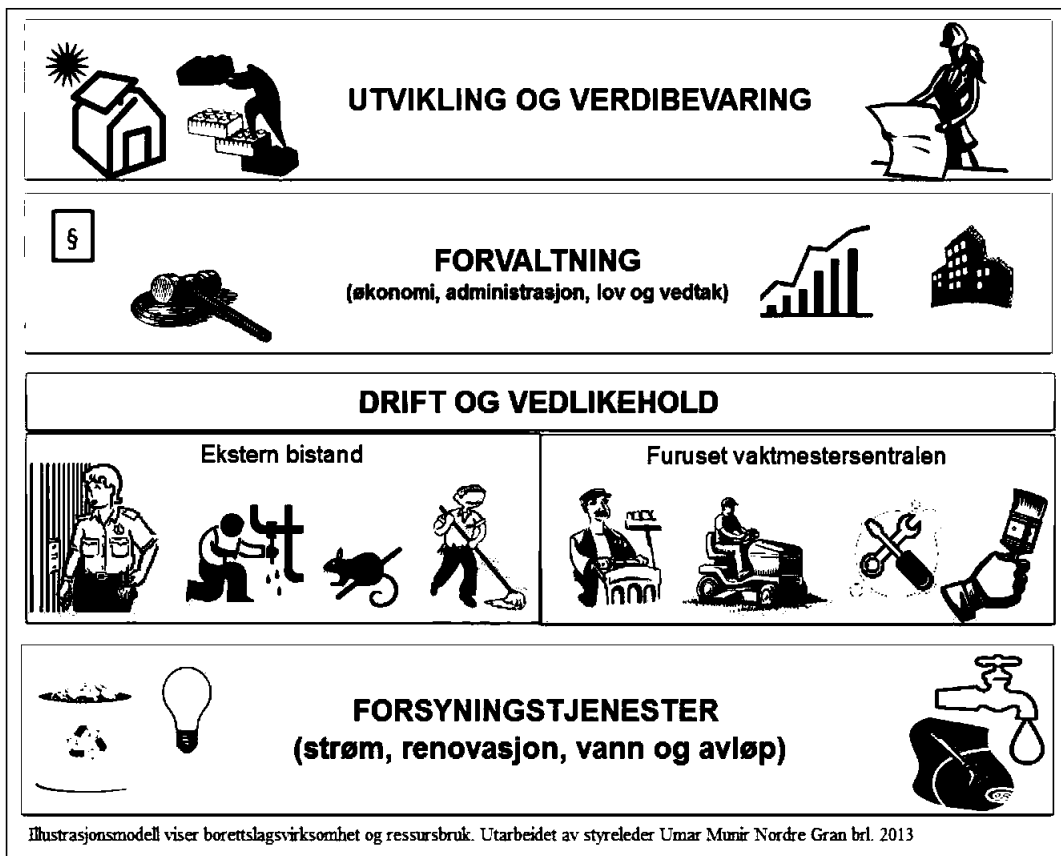
Nordre Gran borettslag er oppført mot slutten av 70-tallet, og er et stort borettslag med 262 boenheter. Styret har et ansvar for å forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle borettslaget på en forsvarlig måte. Dette innebærer et administrativt, økonomisk, juridisk, teknisk og sikkerhetsmessig ansvar.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

I kalenderåret 2023 er det behandlet 57 saker over 11 møter (styremøter, regnskapsmøte og konstituerende møte). I tillegg kommer saker behandlet i ordinær generalforsamling som ble gjennomført 16.05.23 og digital ekstraordinær generalforsamling som ble gjennomført 12-15.des.23.

I tillegg er det i denne styreperioden avholdt flere andre arbeidsmøter, både internt og med eksterne aktører. Styrerommet for publikum har vært åpent annen hver tirsdag i Granstangen 20a mellom 18-19:30.

Det har vært gjennomført flere møter og befaringer 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.

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



02. Kompetanse ved sittende styret:

| | |
|---------------------------------|--|
| Styreverv i NGB: | Styreleder |
| Navn: | Umar Sheikh Munir |
| Erfaring fra styret NGB: | 17år: Styreleder 2009-2024 og Nestleder fra 2007-2009 |
| Utdanning: | 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. |
| Yrkeserfaring: | Totalt 18 år som bygningsingeniør og arkitekt. Derav 5 år i Multiconsult AS som rådgivende ingeniør. |
| Yrke/jobb p.t.: | Senior-ingeniør/rådgiver innen vedlikehold. Er pt. ansatt i Oslobygg som er kommunalt foretak underlagt Byrådet. Har tidligere vært ansatt i Forsvarsbygg i nesten 10 år innenfor bygningsforvaltning, som er underlagt Forsvarsdepartementet. |



| | |
|---------------------------------|---|
| Styreverv i NGB: | Nestleder |
| Navn: | Rashid Mahmood |
| Erfaring fra styret NGB: | Ca. 15 år |
| Utdanning: | Innen IT |
| Yrkeserfaring: | Kundebehandler, saksbehandler, selger |
| Yrke/jobb p.t.: | Yrkessjåfør /skiftansvarlig dagligvarer |

| | |
|---------------------------------|--|
| Styreverv i NGB: | Styremedlem |
| Navn: | Siham Esseouri |
| Erfaring fra styret NGB: | 9 år |
| Utdanning: | Yrkesskole /Almen påbygg / Lederskole / tospråklig utdanning. |
| Yrkeserfaring: | Servicemedarbeider/ kundekonsulent/ helse og omsorg / IKT / Oversetter / kulturkonsulent. |
| Yrke/jobb p.t.: | Politiker bydelsutvalget (folkevalgt) Alna, konsulent, rådgiver, Driftsstyret Bakås og Ellingsrud skole. Makeupartist. |

| | |
|---------------------------------|--|
| Styreverv i NGB: | Styremedlem |
| Navn: | Nina Charlotte Steen |
| Erfaring fra styret NGB: | 2 år |
| Utdanning: | Grunnskolen og videregående skole (yrke skole, landbruksskole) |
| Yrkeserfaring: | Gårdsmedarbeider |
| Yrke/jobb p.t.: | Kampen Gård |

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Styreverv i NGB: | Styremedlem |
| Navn: | Gjermund Hobøl |
| Erfaring fra styret NGB: | 7 år |
| Utdanning: | Folkehøgskole |
| Yrkeserfaring: | Fjordkrus, Folkemuseum |
| Yrke/jobb p.t.: | Alna Ridesenter |

| | |
|---------------------------------|---|
| Styreverv i NGB: | Første vara (tidligere nestleder) |
| Navn: | Solbjørg Larsen |
| Erfaring fra styret NGB: | 18 år som styremedlem/vara i Nordre Gran brl. |
| Utdanning: | Handelsskole, økonomi og saksbehandler opplæring |
| Yrkeserfaring: | 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. |
| Yrke/jobb p.t.: | 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, en slik modell gir skattemessige fordeler på driftstjenester. Borettslaget har også eierandel i Gransdalen 29 som er det bygget vaktmestersentralen bruker, øvrig del av bygget leies ut for å sikre Gransdalen 29 inntekter.

04. Beboerkontakt:

Den generelle kommunikasjonen med beboere har foregått via åpent styrerom, og Vibbo som er digital løsning, skriv i postkasser/ oppslagstavler og via Vibbo som erstatter den tidligere hjemmesiden til borettslaget. Styret mottar informasjon fra beboere i styrets postkasse utenfor Granstangen 20 A, via e-post og på Vibbo.

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 og/ eller sendt brev til den det gjelder.

Styrets e-postadresse er følgende: nordregran@styreverrommet.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 ligger. 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 var det viktigere enn noensinne at styret kunne nå frem til alle som bor her med viktig informasjon. Dersom du ikke har registrert din mobiltelefon/ e-post hos Obos, kan du ta kontakt med Obos ved medlemsservice for å få dette ordnet. Ring også Obos dersom du skulle ha problemer med å logge inn på Vibbo. Se for øvrig 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 250,- 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.
- 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 kr 500,- 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. 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 noen ganger ikke fungert. 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. Det plasseres også ulovlig søppel (for eksempel oppussingsavfall) utenfor avfallsbrønnene som medfører store kostnader for opprydding. Det er plassert kameraer som peker mot avfallsbrønnene for å bekjempe slikt. Den type saker kan spores opp og resultere i faktura for opprydding til den som har forårsaket slikt.

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 sender 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 til 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 installert.

- 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 befarung. Ved nabo-konflikter har styret søkt bistand ved konfliktrådet. Styret har også hatt møter for å løse konflikter imellom naboer.
- Det er i 2023 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:

- 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. Det avholdes dugnad som regel i forbindelse med komprimatorbil.
- Velferdsrommene kan leies/disponeres dersom noen ønsker å arrangere sosiale arrangementer, se egne priser på Vibbo.
- Styret bidrar med ressurser i forbindelse med aktiviteter i bydelen, eksempelvis oppslag i fellesområder om aktivitetsdager og festivaler i nærområdet.
- Det organiseres garasjefeing 1- ganger i året, da må bilene flyttes ut.
- Ved behov bestilles det vannsugebil for å fjerne snø- smeltevann fra garasjene

07. Generalforsamling:

Det blir avholdt ordinær generalforsamling, det er planlagt for et fysisk møte 03.april.2024, ref. innkalling om tid og sted.

08. Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Endring av felleskostnader og tilskudd til rehabiliteringsprosjekter:

Husleien ble økt med 35 %, for å gjennomføre rehabiliteringen. Siste husleieøkning ble foretatt mars 2014. Ut ifra 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 man har sett av økninger på faktura det siste året, skyldes renteøkning som bestemmes av Sentralbanken i Norge. Denne økningen er knyttet til renten på lånet borettslaget har tatt opp ifm. rehabilitering, dette er ikke noe som bestemmes av styret eller Obos.

Styret har igjennom tiden 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 i flere år søkt om tilskudd og støtte på flere millioner kroner som har løftet opp fellesområdene, noe som har kommet godt med for økonomien og gjennomføring av gode tiltak. Dette er noe man vil fortsette med så langt det lar seg gjøre.

De siste årene har borettslaget fått tilskudd til planting av frukttrær, pergola, grillplasser og annet uteområde-tiltak igjennom Obos sin støtteordning til miljøtiltak, og midler fra Groruddalsatsningen og tidligere fra Husbanken. Styret vil fortsette å søke i årene fremover for å styrke miljø- og uteområdetiltak igjennom disse tilskuddene for å berike og styrke uteområder, som vil skape bedre trivsel for beboerne. Les mer om hva som er utført videre i dette hefte.



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.

Borettslaget har ved hjelp av oppsparte midler betalt ned lånet som i sin tid ble tatt opp i forbindelse med utskiftning til nye heiser. Borettslaget har hatt god økonomisk styring igjennom de siste årene som har resultert i godt med oppsparte midler, noe som er tiltenkt brukt forestående prosjekter.

09. Informasjon og rundskriv:

I løpet av denne perioden er det utgitt flere skrivi 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. Høybåten Rørleggerbedrift – 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

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.

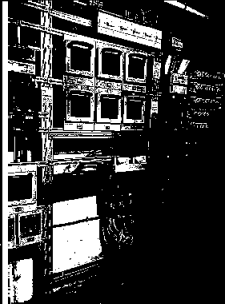
I mer enn en 10- årsperiode har byggekomitéen i styret utført systematisk planlegging, hvor man har utarbeidet kortsiktige og langsiktige planer for rehabilitering. Som et resultat av denne planleggingen er det gjennomført omfattende rehabilitering og modernisering for å heve standarden i tråd med borettslagets 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 3 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 de neste kapitelen er det redegjort for hva som er utført av tiltak og utredninger med mulighetsstudier:


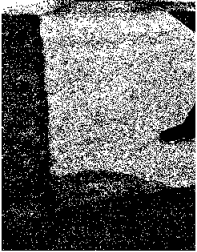
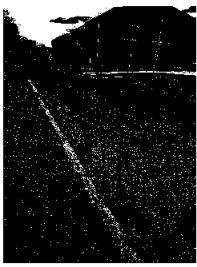

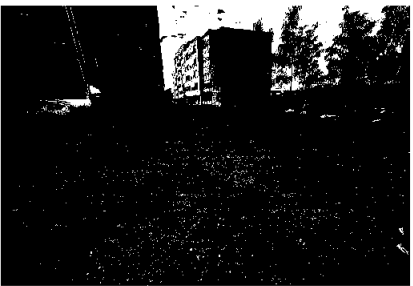

- I den siste styreperioden 2023-2024
- Før den siste styreperioden mellom 2012-2022 (historikk).
- Fremtidige planer


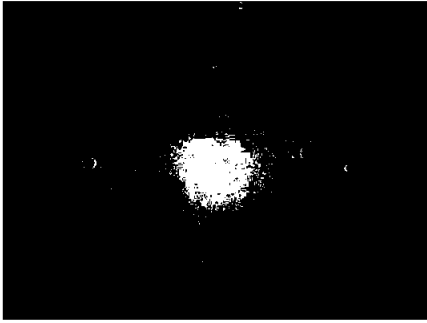

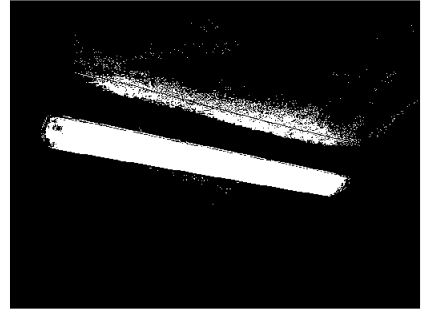
| | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| Rehabiliter 2013-2015 | Rehabiliter 2013-2016 | Rehab. 2015-2016 | Rehabiliteres 2020-2023 |


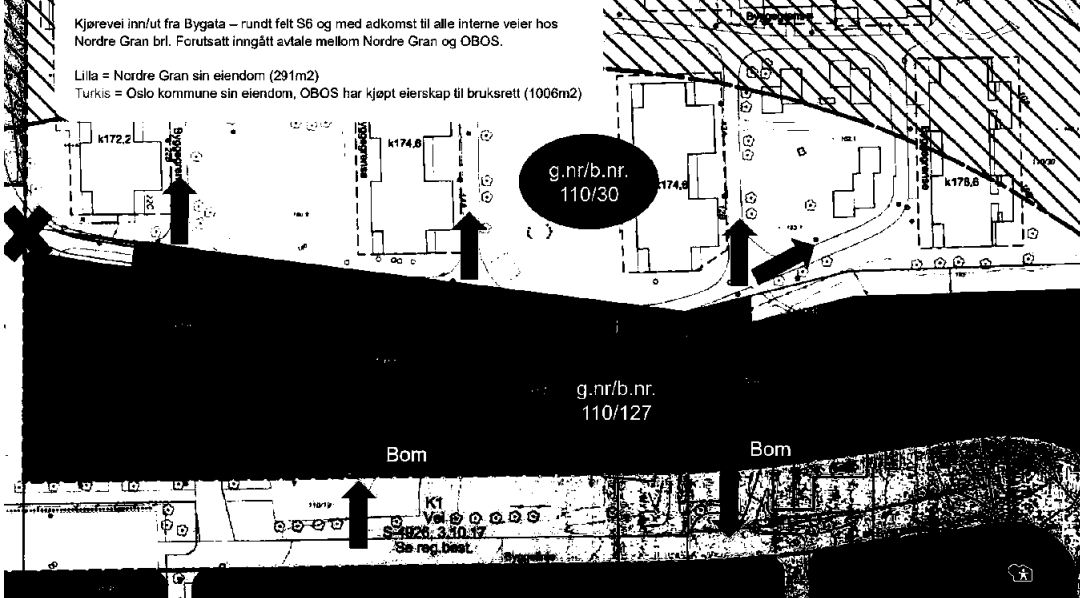

Kort illustrasjon med bilder av utførte rehabiliterings- tiltak igjennom tiden.

12.2- Hva har skjedd det siste året av utført rehabiliteringsarbeid og prosesser håndtert av byggekomiteen i styret (april 2023-mars 2024):

12.2.1- Tiltak byggekomiteen har håndtert i 2023

| Tiltak | Bilder og forklaring | |
|---|---|--|
| <p>Pergola</p> | <p>Det er bygd pergola på alle 3- tun, finansiert av tilskudd fra Obos- midler for miljøløft og midler fra Groruddalsatsningen som byggekomiteen har søkt og fått innvilget og utbetalt. Med krav til noe egenkapital. Vi prøver også å søke tilskudd til flere miljø-/område-løft tiltak i årene fremover.</p> |  |
| <p>Fjernvarmerør under bakken</p>   | <p>Det ble lagt fjernvarmerør under bakken på borettslagets eiendom som borettslaget fikk 450.000 kroner for. Dette prosjektet er fulgt opp av byggekomiteen med slutføring og oppfølging, samt tilbakestilling av terreng og grøntområder.</p>  |  |
| <p>Komfyrvakter</p> | <p>Slutføring og oppfølging av reklamasjoner. Det har vært problemer med noen komfyrvakter som man har rette opp i via en reklamasjonsordning som styret følger opp jevnlig. Komfyrvakt er lovmessig påkrevd og er et brannforebyggende tiltak.</p> |  |

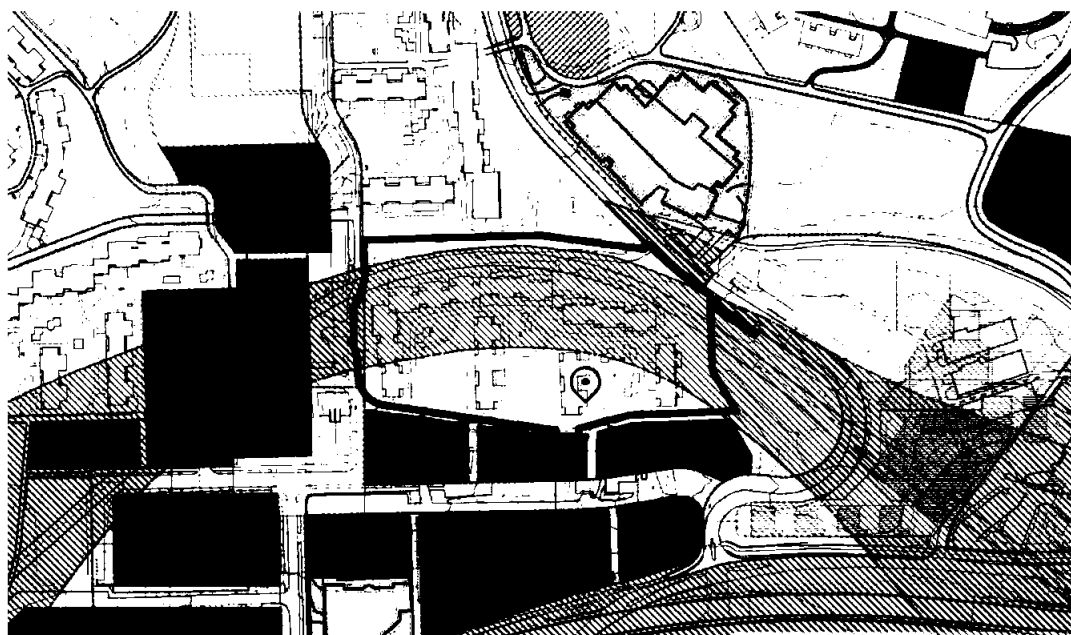
| Tiltak | Bilder og forklaring | |
|--|--|--|
| <p>Fornyelse av ladestasjoner</p> | <p>Det er etablert nye ladestasjoner med moderen ladere som gjør det mulig å følge spottprisen pluss påslag/ parkeringsleie samt øvrige kostnader, slik at fordelingen blir rettferdig og at borettslaget ikke taper penger når strømprisene er høye. Da de gamle laderne var mer tilrettelagt for flate priser. Det er også lagt kumring/ påkjørselvern for å unngå skader på stolpene ved påkjørsel.</p> |  |
| <p>Internett i garasjen for ladebokser</p> | <p>Infrastrukturen tilknyttet ladestasjoner i garasjen er oppgradert og det er lagt inn installasjoner som forbedrer internettdekning for at ladeboksene skal fungerer tilfredsstillende.</p> |  |
| <p>Nye sikringskap i alle varmtvannsberederrom</p> | <p>Grunnet høy temperatur i berederrommene har sikringene i sikringskapene som ble levert for en del år tilbake sviktet, med driftsstans og materialsvikt som resultat. Byggekomiteen har reklamert og fått byttet til nye sikringer som tåler varme, dette er utført på reklamasjon som entreprenøren har bekostet. Det har krevd mye oppfølging og koordinering i saken. Borettslaget har bekostet hulltaking med ventilasjon for å senke temperaturen i disse rommene, dette for å forlenge levetiden til komponentene i disse rommene.</p> |  |
| <p>Led- og lede-lys i garasjene/ fellesarealer</p> | <p>Lysarmaturene som er gamle byttes ut til led ettersom de svikter, man har byttet lede-lys i garasjen pga. brann-sikkerhet. Det planlegges for utskifting til ledd- lys i alle garasjer og boder.</p> |  |

| Tiltak | Bilder og forklaring | |
|---|--|--|
| <p>Gang- og sykkelvei samt nytt atkomst som følge av bygging/ endring på naboeiendommer.</p> | <p>Pga. omregulering av veien til gang- og sykkelvei som vi eier deler av, bygging av Furuset Village, og planer om ombygging av Trygve Lies plass er vi berørt mht. atkomstforhold og veirett. Dette har vært en omfattende sak og løse med kommunen og Obos nye hjem. Ref. ekstraordinær generalforsamling som er avholdt, hvor det jobbes med å etablere en avtale til tinglysning som sikrer oss atkomst og veirett. Der det også etableres et veilag. Saken er også omtalt i media av styreleder.</p> | <p>Må bytte innkjøring - og ta regninga selv</p>  |
|  <p>Kjørevei inn/ut fra Bygata – rundt felt S6 og med adkomst til alle interne veier hos Nordre Gran btl. Forutsatt inngått avtale mellom Nordre Gran og OBOS.</p> <p>Lilla = Nordre Gran sin eiendom (291m2) Turkis = Oslo kommune sin eiendom, OBOS har kjøpt eierskap til brukrett (1006m2)</p> <p>g.nr/b.nr. 110/30</p> <p>g.nr/b.nr. 110/127</p> <p>Bom Bom</p> | | |
| <p>Utrag fra Obos sine presentasjoner</p> <p>2. Adkomstsituasjon i dag</p>  | | |

12.2.2- Diverse byggprosjekter på våre naboeiendommer som følges opp av byggekomiteen:

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. Byggekomiteen med styret er i stadig dialog med utbygger, bygningsmyndigheter, entreprenører og rådgivere for å komme med innspill og påpekninger slik at borettslagets interesser blir ivaretatt i best mulig grad. Det er viktig å komme med innspill på nabovarsler, holde dialog, forhandle og ta del i disse prosessene for å bevare borettslagets interesser og bidra til god områdeutvikling. Det kan dreie seg om forhold som angår utsikt, støy, sol og skygge, trafikk, miljø, overvann, uteområder, infrastruktur og mye mer. Flere prosjekter er, og har vært under oppføring/ utredning i vårt nærområde som krever engasjement fra styret/ byggekomite. Styreleder har vært med i styringsgruppa i Områdeløft Furuset og vært i jevnlig kontakt, for blant annet å ivareta borettslagets interesser samt for å være med på å påvirke utviklingen på Furuset.

Dere kan lese mer om dette på kommunens hjemmesider eller besøke utstillingene på det nye Bydelshuset for å få mer informasjon om pågående og planlagte prosjekter.



Utdrag planinnsyn PBE- reguleringsplan. Nordre Gran borettslag er markert med blå ramme.

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

OBOS og LPO arkitekter har avholdt informasjonsmøte om Furset Village den 23.03.22 (tidligere kalt Urban Village) på Innbyggertorget Bydelshuset Furuset – det nye fellesskapet på Furuset. Byggekomiteen og styret i borettslaget har vært i løpende dialog med Obos og LPO for å 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:

Furuset 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.

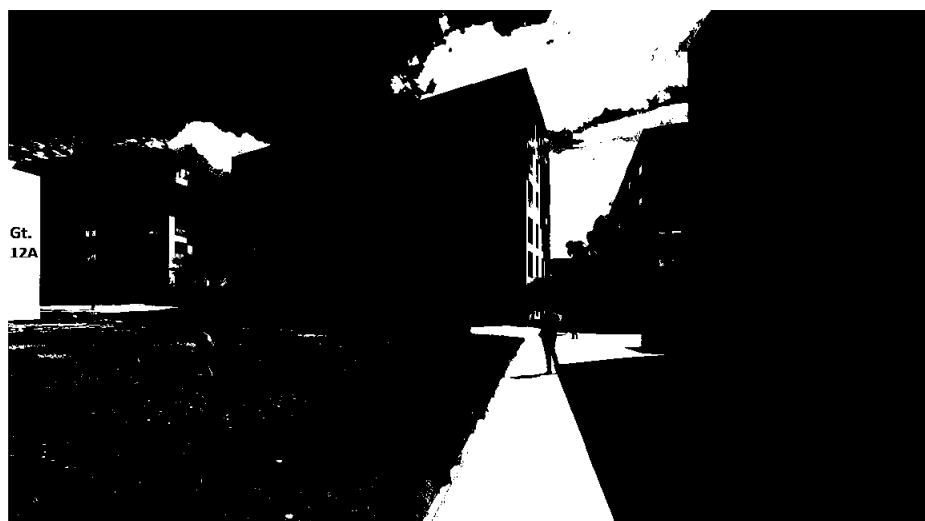
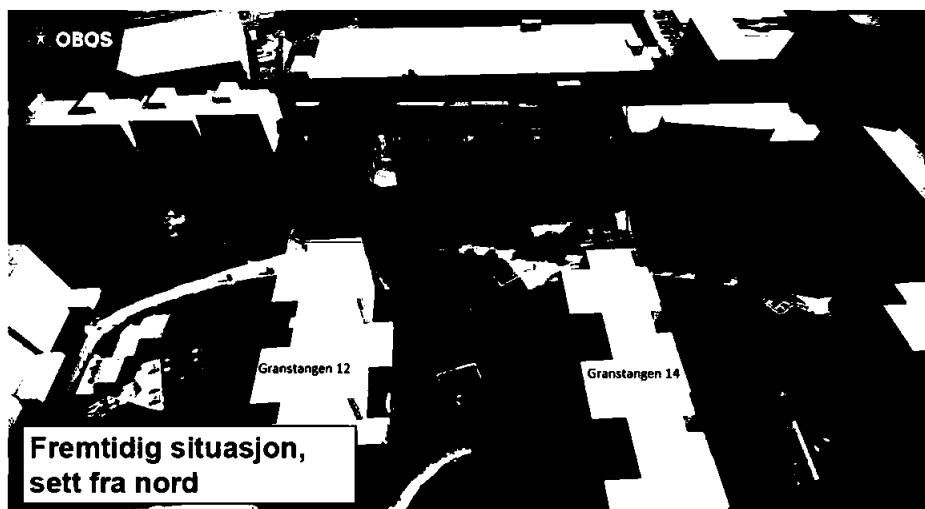
Fellesløsninger

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.

Bildene under viser illustrasjon av Furuset Village, slik at vi kan danne oss et inntrykk av fremtidig bebyggelse.

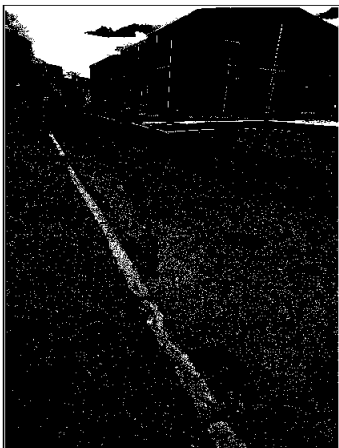


Kildehenvisning: LPO og Obos (mottatt nabovarsel sep.2022)

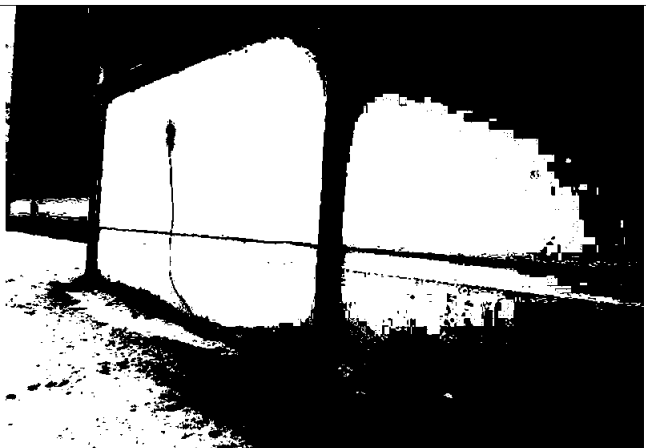
Det nye dementsentret- Furuset hageby:



Oppføring av dementsenter Furuset Hageby ved Nordre Gran bussholdeplass med adresse Granstangen 51 er ferdig.



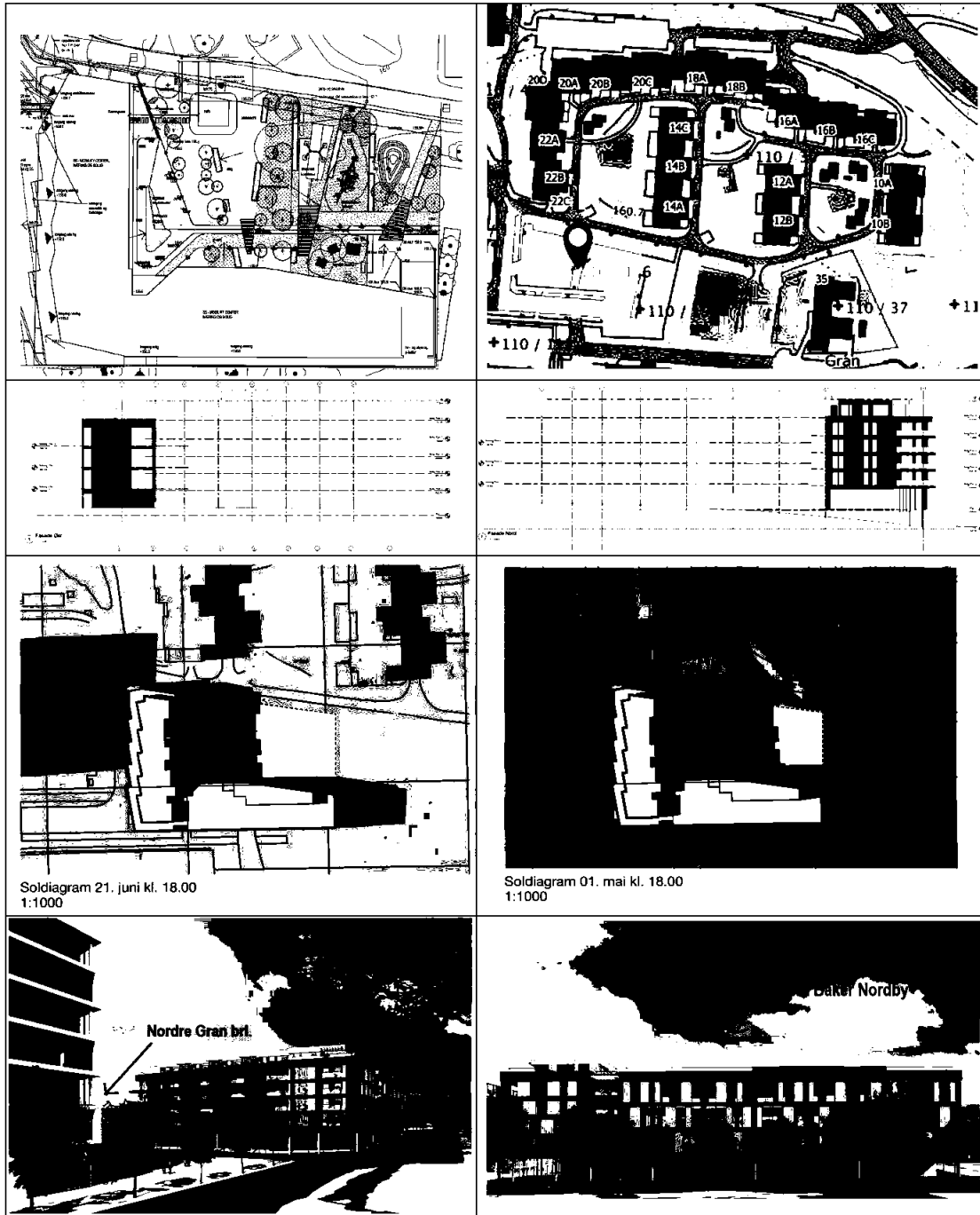
Tilbakesitling av veieovergangen til Nordre Gran i forbindelse med bygging av Furuset Hageby/fjernevarme og annet infarastruktur under bakken.



Målere ble satt på våre bygninger for måling av støy og setninger på som følge av sprengning og byggearbeid ved Granstangen 51. Byggekomitéen har fulgt opp utviklingen/påvirkningen.

Nabovarsel om nybygg med bolig og næring på Søren Bulls vei 2, og våre nabobemerkninger til saken:

NGB har fått nabovarsler 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

Det er planlagt å bygge 650 nye boliger på vår nabetomt mot nord- Karihaugveien 22- Granstangen park:

Boligprosjektet Granstangen Park vil bestå av lyse, moderne og svanemerkede to- til fireroms leiligheter med egen balkong eller terrasse. Området vil opparbeides med et fint torg, flere grønne fellesarealer og dagligvareforretning.

Leilighetene vil bli en del av en større boligutvikling som vil bestå av ca. 660 leiligheter. Området vil også ha dagligvare, kafé, seniorsenter, barnehage og felles storstue. Ca. 350 av boligene blir selveierleiligheter og borettslag. De øvrige boligene planlegges som senior- og utleieboliger.

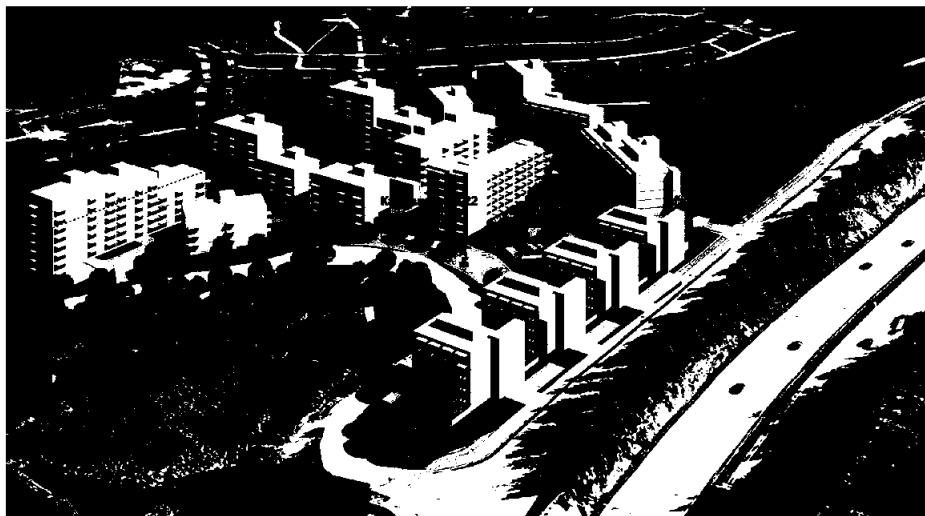
Leilighetene vil få en fin og luftig beliggenhet mellom Furuset, Høybråten og Ellingsrudåsen/Karihaugen.

Tomten ligger skrånende mot vest og nord. Mange av leilighetene vil få spektakulær utsikt.

Boligprosjektet er under planlegging og utbyggers (JM) mål er salgsstart i første halvdel av 2024.

Bygggestartes ultimo 2024/primio 2025. les mer om dette på JM-s sine hjemmesider:

[Granstangen Park | Oslo | JM Bolig](#)



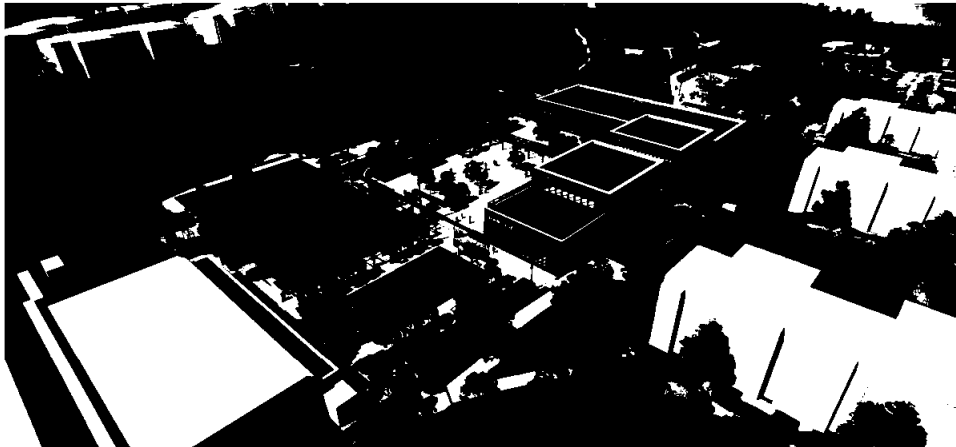
Forsøk på å få bygd ny ballbane på tomten til den gamle Gran skole:

Ballbane som sto delvis på borettslagets tomt og resten på kommunens tomt, er blitt ekspropriert og skal rives til fordel for bygging av Furuset Village. Det er nå foreslått 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 ballbanen som ble revet ved Nordre Gran. Det er uvisst når og om dette blir gjennomført.

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

Grovdalsatsningen og Områdeløft Furuset skal bidra til å gi et løft til Furuset. Et resultat av denne satsningen har blant annet resultatet i Verdensparken som stod ferdig i 2016. Samme år laget Oslo kommune en områderegulering for Furuset (Områderegulering for miljøvennlig og klimaeffektiv 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. Mulighetsstudien 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.

12.3- Rehabiliteringstiltak og utredninger som er utført fra 2012-2023:

Utførte tiltak de siste 11 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).
- **Omtrekking 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.
- Utskifting av **varmtvannsberedere** med grunnvarme og varmegjenvinner.
- Utskifting 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-utskifting med nøkkelbrikker/adgangskontroll, sensorbelysning, asfaltering og drenskum.
- **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.
- Fornyelse 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. Byggekomiteén 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
- Fornyelse 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**
- **Ekspropriering av ballbane og Furuset Village 2021-2022**
- **Utskiftning av hovedtaller og sikringsskap – elektrisk infrastruktur 2020-2023**
- **Planting av frukttrær** finansiert av tilskuddsmidler fra Groruddalsatsningen 2022-2023

Tiltak som er utført eller er under utførelse i 2023-2024 fremgår i forrige kapittel.

13. Øvrige nødvendige oppgraderinger, utskiftninger og nødvendig 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 rehabiliteringer som er gjennomført de siste årene.

Man har konsekvent budsjettet 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 (nødvendig 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 budsjettet 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

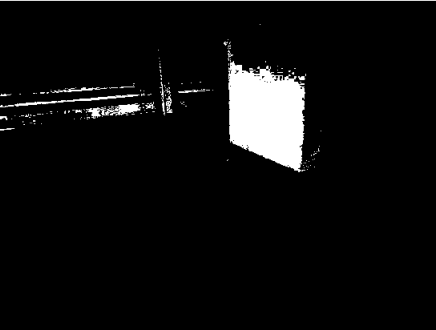


Nå er vi ferdig med å rehabilitere fasaden, garasjen, utenom-hus og varmtvannsberedere, elektroteknisk infrastruktur.


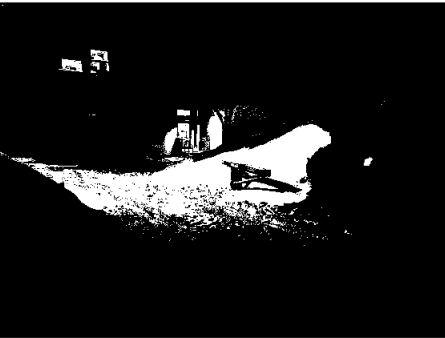

Alt har en levetid, ingen ting varer evig. Slik er det også med vannrør i borettslaget, på ett eller annet tidspunkt vil rørene være modne for utskiftning/rehabilitering. Etter dagens teknologi kan det ofte være nødvendig å ta våtrommene samtidig som rørene. Det er uvisst om dette vil være tilfelle for 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 med erfaringsutveksling.

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.

13.3- Større tiltak som følge av vær og klimautfordringer

| Tiltak | Bilder og forklaring | |
|---|--|--|
| <p>Vann-oppsug i garasjen</p> | <p>Det har falt unormalt mye snø i vinter noe som har medført store mengder snøsmeltevann i garasjen. Som ikke har kunne trekket ned i grunnen slik garasjen opprinnelig er bygd, det er dermed bestilt vannsugebil for å ta unna disse vannmengdene. Alle oppfordres til å fjerne snø fra bilene og hjulbuene før de kjører inn i garasjen. Garasjene er bygd på 70-tallet uten kummer, det er svært kostbart å etablere dette i ettertid og er ikke gunstig ut fra en kost/nytte vurdering fremfor å suge ut vann. Garasje gulv og vegger er også vasket grundig utover det man tradisjonelt har gjort i en garasjefeing.</p> |  |
| <p>Vannlekkasje i 14b grunnet rørbrudd som følge av frost</p> | <p>Et rør har sprukket pga. frost når døren ned til kjellerboden har vært åpent på natten grunnet snø i karmen. Noe som medført omfattende lekkasje og store mengder vann i boder i 14-blokka. Vannet er blitt sugd ut og tørket, sanering og utskiftning av skadede bygningsdeler utføres igjennom bygningsforsikringen. Innboet som har gått tapt og ikke kan tørkes/brukes må den enkelte beboer melde inn til sin egen innboforsikring. Det oppfordres til å sette gjenstander opp fra gulvet (mist 10cm) for å oppnå best mulig tørkeeffekt, ettersom tørken foregår fra utsiden av bodene. Det har vært krevende for styret å koordinere en slik skadesak med straks bistand til ukurante tider av døgnet.</p> |  |
| <p>Strømstans i 16b</p> | <p>Det ble strømstans i noen timer da en komponent i hoved-tavla sviktet pga. overbelastning grunnet "ekstremkulde" hvor det har vært unormalt oppvarmingsbehov. Dette er nå ordnet og meldt inn til forsikringen. Det har vært krevende å finne feilen som oppsto en helg på nattes tid. Det har vært en krevende oppgave for styret å administrere med straks bistand til ukurante tider av døgnet.</p> |  |

| Tiltak | Bilder og forklaring | |
|----------------------------|--|--|
| Garasjeporter | <p>Garasjeporter har også vært til tider åpne når det har vært kulde og snø, samt at de har vært påkjørt. Det har vært krevende oppfølging og holde drift i disse.</p> |  |
| Store mengder snø | <p>Store mengder snø har skapt mye jobb for vaktmestersentralen og styret til ukurante tider av døgnet, bommen fra sentret har blitt åpnet for at bilene har hatt utfordringer med å komme opp den bratte bakken som er den ordinære veien til garasjelegget. Brøytemannskapet har jobbet på spreng for å få unna snømengdene, det har vært lite plass til snø deponi. Dette gjøres det rede for her, slik at man skal ha forståelse for at det til tider har vært noe venting og ulempe for de som rammes av litt sen brøyting.</p> |  |
| Oppfølging av taklekkasjer | <p>På grunn av utfordrende vær med mye vind, regn og snø er det stedvis observert taklekkasjer som styret følger opp i Granstangen 10b,12a og 22/20. Det har vært utfordrende å finne firma som kan utbedre dette grunnet kapasitetsmangel i markedet hvor været har medført problemer også andre steder i landet og ventetiden har vært lang, noe som står utenfor styrets kontroll. Men vi har nå et firma som er på saken.</p> |  |

**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 i balkonger eller terrasser.

Informasjon om solavskjerming er beskrevet i senere kapittel. Ved fravik under særtilfeller 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).

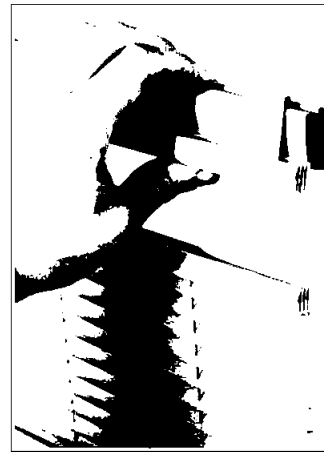
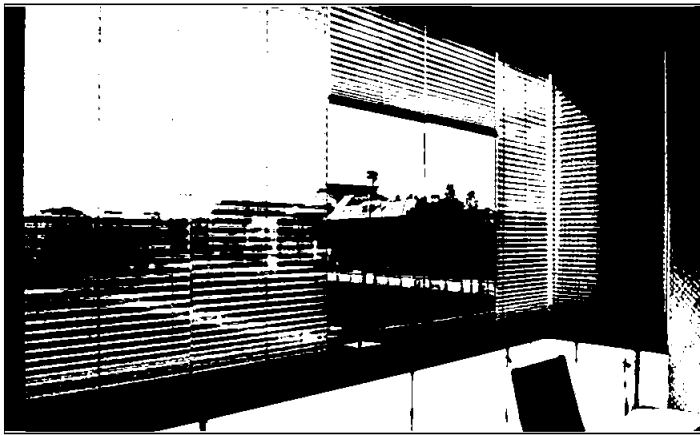
Det også viktig å ta vare på de flotte arealene slik at vi klare å bevare de felles verdier vi har skapt i vårt borettslag. Dette gjelder fra og med oppganger til og med uteområder og annet fellesarealet.

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 til 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 innglassingen 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 (velg engelsk)
Og besøk deretter leverandøren for å få tilbud og evt. for å bestille produktet: 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.



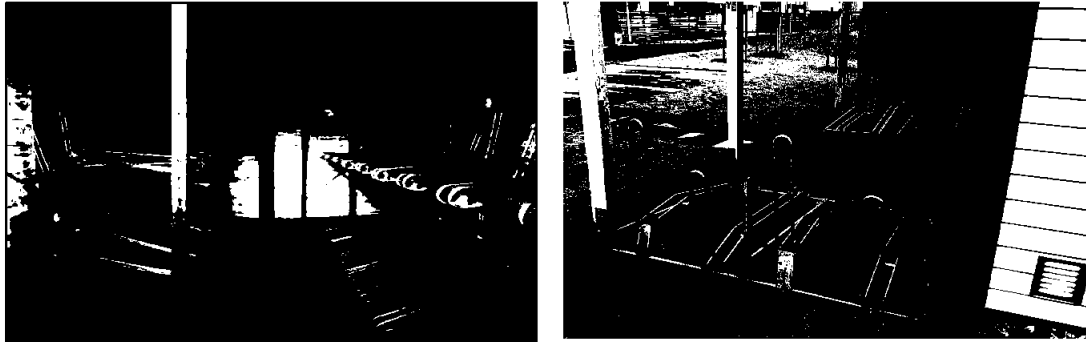
Nedløpsrøret over sluket må skjæres til med et spesielt verktøy. Gjøres av vaktmesteren.



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

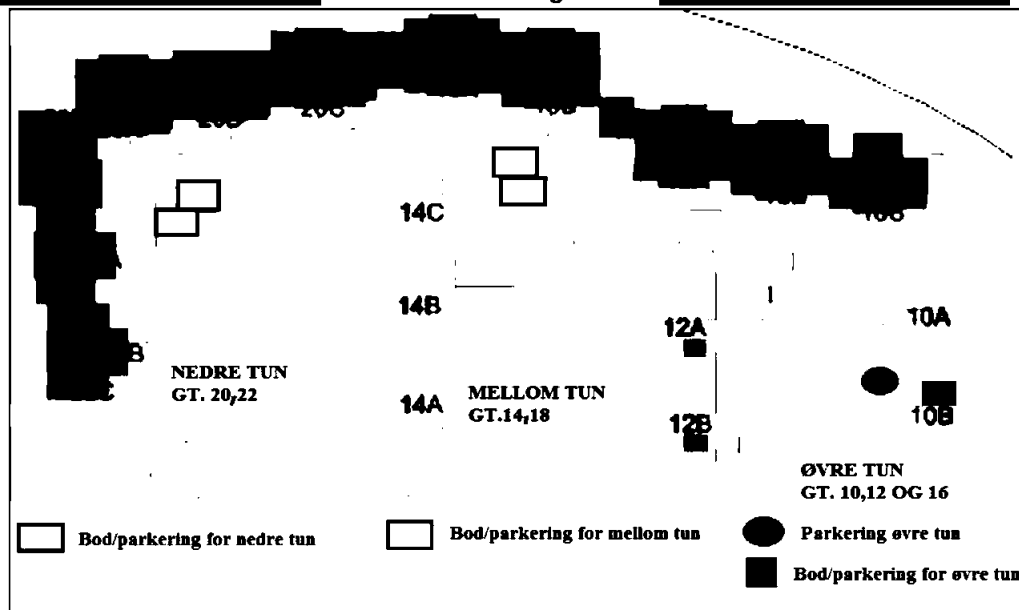
Det er etablert nye sykkelparkeringer som vist på bildet under:



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

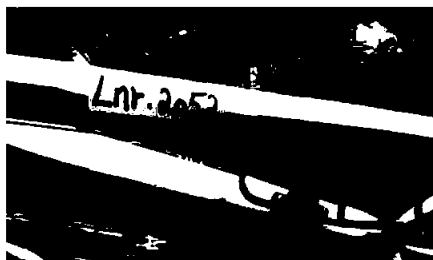


Dersom du ikke har fått tilgang på din nøkkelbrikke for en bod som hører til din blokk/tun, tar du med brikken ned til Furuset vaktmestersentralen i Gransdalen 29 for å få tilgang. Sentralen er åpen fra 07-15 på hverdager. Normalt vil du ha tilgang til sykkelboder som er vist i kartoversikten over.

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 etter venteliste, der 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. EL-bil ladere var ferdig i løpet av sommeren 2017 og er oppgradert i 2023. For leie av faste plasser er det dessverre ventetid. De leiligheter som ikke har egn parkering som følger leiligheten prioriteres først, og det er høyre pris for eksterne kunder en beboere. Se prisliste under.

Borettslaget har opparbeidet kollektiv EL-bil plasser ute som er åpent for alle og hele verden: både beboere, gjester, naboer og de som måtte jobbe på senteret. Det er skiltet hvor disse plassene befinner seg og skiller seg fra de faste plassene. Borettslaget får parkeringsleie igjennom et påslag i forhold til hvor mye en lader på kollektiv plasser, noe som administreres igjennom en APP (Laddel). Ladeprisen varierer med spottprisen. Det er tidsbegrensning på hvor lenge man kan stå på kollektiv plass (16 timer med ladeplikt, og bilen må flyttes 4- timer etter at den er ladet). De som har egne plasser i garasjen, kan ta kontakt med vår samarbeidspartner for å installere lader på sin plass ved å betale for installasjonen. De som ikke har garasje plass kan leie fast EL-bilplass av borettslaget, etter venteliste. Les også om det på Vibbo.

Priser for leie:

| Type plass | Beboere | Eksterne kunder |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Fast EL-bil plass inne | 800 | 1000 |
| Fast EL- bil plass ute | 600 | 800 |
| Fast plass ute uten lading | 600 | 800 |
| Kollektiv EL- plass ute | Spottpris pluss avgifter + 2kr/KWH | Spottpris pluss avgifter + 2kr/KWH |
| Gjesteparkering ute kun for gjester. Maks 3-døgn med gjestekort. | Ikke tillatt | Gratis |

Informasjon om lading av EL-bil og ladebokser.

1. Hvordan bestiller jeg lade-boks på min garasje plass og hva vil det koste å sette opp ladeboks? (gjelder kun for de som har egen garasje plass som følger med leiligheten)

Du må ta kontakt med **Lillestrøm Elektro AS** som er valgt som leverandør og montør av en bestemt type lader som er av typen Zaptec. Lillestrøm elektro vil oppgi prisen som vil gjelde pt. den ligger på ca. 19.000 kr i dag (kan endres).

NB:

Det er kun mulig å bestille valgt ladetype (Zaptec) som bestilles og monteres av firmaet Lillestrøm Elektro AS. Dette for at valgt lader snakker sammen med resten av anlegget, og for at ansvaret skal være plassert hos firmaet som er godkjent av borettslaget, som også står ansvarlig for utførelsen av både din lader og resten av anlegget. Om man setter opp noe på egenhånd vil dette bli fjernet på beboerens regning også med kostnader for de konsekvenser dette måtte medføre for fellesanlegget.

Det vil IKKE være billigere å lade på borettslagets utleieplasser i forhold til via egen ladeboks.

Lillestrøm Elektro AS for bestilling av ladeboks:

Telefon: 4717 8000 E-post: post@lillestromelektro.no



2. Hvordan laster jeg APP-en for å aktivere ladeboksen og abonnementet?

Avtalen administreres av Laddel som trekker kostander for strømforbruk, det koster ingen ting å lade dersom du ikke bruker strøm. Last med APP-en til Laddel og opprett din bruker.

3. Hvordan starter og stopper jeg strømladingen etter at avtalen er aktivert?

Du kan starte og stoppe ladingen i Appen til Laddel som du laster ned ved oppretting av avtale, i tillegg kan du også bruke RFID-brikken til Laddel. Du får med en brikke når du bestiller ladeboks som blir lagt i din postkasse, du kan kjøpe flere brikker på åpent styrerom for 120 kr/stk. dersom du ønsker det. Informasjon om hvordan man aktiverer Laddel sin RFID- ladebrikke, finner du hos Laddel, de har også support telefon.

4. Prisinformasjon for lading via ladeboks (Zaptec/ Laddel):

Enkelt forklart ligger "spottpris" for strøm i bunn, det vil si- at det blir billigere og lade når spottprisen er lav og dyrere når den er høy, slik at det blir mest mulig rettferdig for brukeren og for felleskassa som skal dekket regningene for denne ordningen. Deretter har borettslaget og Laddel et påslag på spottprisen for å dekke kostnadene av tjenesten samt vedlikehold. Gjeldende pris vil komme opp i Appen, prisendring kan skje med tiden for å dekke kostnadene til denne ordningen.

Zaptec er selve ladetyperen, Laddel er det selskapet som administrerer driften av ladebokser og betalingen av strømforbruket. Lillestrøm Elektro AS er de som installerer ladere på vegne borettslagets og beboerne.

Lader du ute på kollektiv parkering vil det komme et tillegg for parkeringsleie og leie av lader (2kr pr. KWH).

Det vil være billigere å lade inne på sin egen plass dersom du har bestilt og bekostet egen lader. Leier du fast EL-bil plass av borettslaget vil også prisen være det samme som en har på sin faste plass inne.

5. Kontakt følgende ved drift, teknisk eller betalingsproblemer:

Laddel ved aktivering, betalingsproblemer, autorisering, umiddelbar hjelp med låst kabel eller ladestasjon som ikke fungerer kontakt kundeservice på:

Telefon. 38 00 40 90 E-post: kontakt@laddel.no

Lillestrøm Elektro AS ved strømstans/når laderen ikke lyser:

Telefon: 4717 8000 E-post: post@lillestromelektro.no

Styret ved Nordre Gran borettslaget ved skader på selve laderen eller ladeanlegget

Telefon: 98058779

E-post: nordregran@styrerommet.no

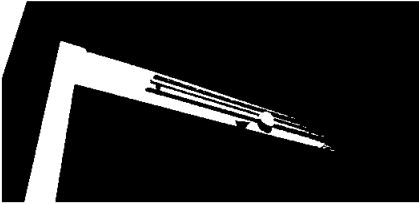




Å trekke strøm fra udefinerte ladepunkter på fellesområder er forbudt, slike installasjoner vil bli fjernet uten forvarsel for eierens regning. Det er heller ikke lov å stå på reserverte plasser uten oblat fra styret.

14.7- Boder til leie:

Borettslaget har også ekstra boder til leie, ta kontakt med styret for mer informasjon.

14.8- Inneklimaveileder- 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 inneklima er det viktig å luften 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 inneklima i din bolig. Se også egen brosjyre om inneklima på vår hjemmeside som er utarbeidet av OBOS: <http://nordregran.herborvi.no/0457>

| Tiltak for bedre inneklima 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 luften.</p> <p>Ikke plasser gjenstander som skap eller seng rett mot en yttervegg/kald vegg, dette kan medføre kondens.</p> |  |
| <p>Åpne luftenventiler på veggen dersom din leilighet er utstyrt med dette. Boligene er tileggsisolert med nye vinduer, bygningene har mindre varmetap og mindre luflekasje 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

Dersom du oppdager et avvik, kan skjemaet under fylles ut og sendes til styret pr. epost.
nordregran@styrommet.no

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.

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 salgspålegg 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 ifra 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 når det gjelder 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 med årlig kontroll. 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 generalforsamling. 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 entreprenørens containere, evt. mislighold vil bli fulgt opp med viderefakturering av opprydningskostnader.

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.

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 dermed 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 kapitel 02, der kompetanse ved det sittende styret kommer frem.

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

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. 06:45 og kl. 14:45. 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.*

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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-tv

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2023-2024 | Frukttrær og pergola samt oppgradering av ute-ladere | Uteområder er beriket med pergola og frukttrær som i stor grad er bekostet av tilskuddsmidler. Ute-ladere er modernisert med nye type ladere. |
| 2022-2023 | Infrastruktur for EL-bil ladere i garasjer. | Ladebokser kan bestilles fra borettslagets entreprenør, for de som har garasje plass. |
| 2020-2022 2015 - 2016 | Hovedtavler og sikringskap Utomhusrehabilitering, fase III | Alle hovedtavler og sikringskap er byttet Uteområdene skal oppgraderes og tilbakestilles etter fasaderehabiliteringen med nye grillplasser, lekeplass osv. |
| 2013 2011 - 2011 | Fasaderehabilitering Nye avfallsbrønner, tak | Oppstart fasaderehabilitering Nye søppelbrønner, fjerning av kulestein på flate takutspring. |
| 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 2006 - 2006 2005 - 2005 | Nye heiser Tak 10 A Tak i 16 B og 10 B | Byttet 8 stk heiser Reparasjon av tak i 10 A Reparasjon av tak i 16 B og 10 B |



Annen informasjon om borettslaget

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.05 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.

Forkjøpsrett

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



Forslag 1 til årsmøtet 03. april 2024

Styret prioriterer og behandler alle taklekkasjer som hastesaker.

Et tak beskytter og sikrer verdiene i bygget. Taklekkasjer kan forårsake råte og mugg, dårlig inneklimate og følgelig forringet bokkvaliteten til de som bor i de berørte leilighetene.

Alle beboere i borettslaget som har leilighet med yttertak, kan før eller siden oppleve taklekkasje. Per dags dato er det leilighet som har taklekkasje oppdaget allerede i 2022. Styret er blitt gjort oppmerksom på dette av beboerne i henhold til Nordre Gran Borettslags vedtekter, Andelseiernes vedlikeholdsplikt. punkt 5-7 og 5-8.

Hvis en lekkasje ikke utbedres raskt, grundig og på en bygningsfaglig måte, kan den forårsake kostbare skader. Dette kan igjen føre til husleieøkninger for alle leilighetene i borettslaget, samt minske markedsverdien, spesielt på leiligheter som er rammet.

Lapping av tak er derfor ikke en måte å stoppe lekkasjer på, etter at vannet allerede har trengt seg inn i leiligheter.

I denne forbindelse foreslås følgende som del av Nordre Gran Borettslag sine vedtekter:

Vedtak

Styret gir høyeste prioritet til taklekkasjer i borettslaget.

- Når det varsles om taklekkasje, setter styret umiddelbart i gang med å utrede årsaken til lekkasjen.
- Eventuelle bygningsskader, fukt, betongskader, rustangrep på armeringsjern, fall, tetning mellom tak og vegg, membran, varmekabler osv. kontrolleres og repareres.
- Utført reparasjonsarbeid av taket må kvalitetssikres av en fagperson. Det må dokumenteres at arbeidet er utført på en tilfredsstillende måte i henhold til byggeteknisk forskrift.
- Fagpersonen skal rapportere eventuelle funn av feil/mangler til styret, som igjen sørger for at disse blir rettet opp umiddelbart.

Forslagstilleren ber årsmøtet vedta forslaget.

Vedtekter

Nordre Gran Borettslag org nr 951679305 vedtatt på ordinær generalforsamling den 05.06.2013, endret på ordinær generalforsamling 31.5.2016 og 12.05.2022.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.



Forslag 2 til årsmøtet 03. april 2024

Vedlikehold av taket

Taklekkasjer i borettslaget kan skyldes at det ikke finnes rutiner for jevnlig vedlikehold og fortløpende reparasjon av småskader. En fungerende rutine vil kunne gi lavere total kostnad enn store reparasjoner, ved at eventuelle skader oppdages tidligere. I denne forbindelse foreslås følgende som del av Nordre Gran Borettslag sine vedtekter:

Vedtak

Styret i borettslaget oppretter rutiner for å kontrollere alle utvendige tak og reparerer eventuelle skader fortløpende.

- Fjerne blader, kvister, diverse vekster, mugg, alger og eventuelle gjenstander fra taket.
- Kontrollere at avløpet ikke er blokkert. Dette for at vann etter nedbør og snøsmelting renner ned i avløpet.
- Kontrollere om det er riktig fall på taket slik at vannet renner mot avløpet.
- Kontrollere taket for eventuelle skader minst to ganger i året. Se etter mindre skader som kan utvikle seg til å bli større problemer i fremtiden.
- Kontrollere om varmekabler virker som de skal.

Forslagstilleren ber årsmøtet om å vedta forslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 457 Selskapsnavn: Nordre Gran Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

71 av 72

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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