



Årsmøte 2022

Granstangen Borettslag

9. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Granstangen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. juni 2022 kl. 18:00, Granstangen Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av styre
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Granstangen Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Mari Thorsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Salin
- Kaissar Ali-Bac

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne L. Pedersen
- Leif Nilsen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen.pdf

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hege Mari Thorsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Firizat Jusufi
-

Sak 7

Valgkomité for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Lasse L. Pedersen og Saliha El Farassi

Forslag til vedtak

Lasse L. Pedersen og Saliha El Farassi er valgt

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Mari Thorsen	Granstangen 28 B
Styremedlem	Kaissar Bac-Ali	Granstangen 26 B
Styremedlem	Astrid Marie Brevik	Granstangen 36 B
Styremedlem	Firizat Jusufi	Granstangen 36 B
Styremedlem	Åge Salin	Granstangen 32 B
Varamedlem	Valerie Therese Håkonsen	Granstangen 32 B
Varamedlem	Arild Skår	Granstangen 36 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Hege Mari Thorsen

Granstangen 28 B

Varadelegert
Firizat Jusufi

Granstangen 36 B

Valgkomiteen

Saliha El Farissi

Granstangen 38 A

Arne Lasse Pedersen

Granstangen 40 A

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

Generelle opplysninger om Granstangen Borettslag

Borettslaget består av 321 andelsleiligheter.

Granstangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951611492, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Granstangen 24-40

Gårds- og bruksnummer:

110 33 34 35

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 35 986 m².

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

Granstangen Borettslag har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 20 594 803.

Dette er høyere enn budsjettet.

Andre inntekter - se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 13 893 943.

Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 5 312 676 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 279 235 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 13 159 889 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 72 000 000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter rehabiliteringsprosjekt garasjer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Grunnet økende strømpriser har vi budsjettert med høyere kostnader til strøm enn for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 216 874. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granstangen Borettslag.

Lån

Granstangen Borettslag har lån i EIKA med flytende rente på 2%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med kr 6 515 fra 2020 til 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter ingen økning av felleskostnadene. Videre har styret tatt opp et lån på kr 90 000 000 for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Lånet fordeles etter brøk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Granstangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Granstangen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 395 123	10 913 262	12 395 123	13 159 889
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 312 676	5 351 197	4 774 550	-65 772 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	140 984	217 560	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-72 675	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 336 984	-4 086 896	-4 339 000	-4 356 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-279 235	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		764 766	1 481 861	435 550	-70 128 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		13 159 889	12 395 123	12 830 673	-56 968 911
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		15 228 494	13 640 414		
Kortsiktig gjeld		-2 068 605	-1 245 291		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		13 159 889	12 395 123		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 030 039	6 262 748	6 067 224	5 970 972
Innkrevde felleskostnader	2	14 471 577	13 457 225	13 900 776	17 856 028
Antenneanlegg		53 087	52 527	53 000	54 000
Andre inntekter	3	40 100	200 545	80 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 594 803	19 973 045	20 101 000	23 911 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-675 060	-854 695	-813 000	-720 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-360 000
Avskrivninger	15	-140 984	-217 560	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-10 750	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-260 605	-254 245	-261 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-647 189	-201 516	-175 000	-1 800 000
Kontingenter		-64 200	-64 200	-64 200	-64 200
Drift og vedlikehold	8	-1 285 517	-2 164 523	-3 000 000	-72 000 000
Forsikringer		-1 323 544	-1 213 065	-1 435 000	-1 650 000
Kommunale avgifter	9	-2 745 763	-2 708 661	-2 741 250	-2 826 600
Energi/fyring	10	-3 658 979	-1 846 865	-2 200 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 576 007	-1 418 754	-1 450 000	-1 700 000
Andre driftskostnader	11	-1 153 972	-1 189 801	-1 080 000	-1 080 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 893 943	-12 494 634	-13 581 450	-87 483 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 700 860	7 478 412	6 519 550	-63 572 800
Innbetalt andel fellesgjeld		279 235	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 980 095	7 478 412	6 519 550	-63 572 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 822	48 770	0	0
Finanskostnader	13	-1 693 240	-2 175 985	-1 745 000	2 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 667 419	-2 127 215	-1 745 000	2 200 000
ÅRSRESULTAT		5 312 676	5 351 197	4 774 550	-65 772 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 312 676	5 351 197		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	105 011 197	105 011 197
Tomt		1 140 782	1 140 782
Andre varige driftsmidler	15	94 532	162 841
SUM ANLEGGSMIDLER		106 246 510	106 314 820
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		105	140
Forskuddsbetalte kostnader		591 690	524 951
Andre kortsiktige fordringer	16	25 610	105 289
Driftskonto OBOS-banken		1 434 222	2 348 063
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 488	33 301
Sparekonto OBOS-banken		13 154 379	10 628 670
SUM OMLØPSMIDLER		15 228 494	13 640 414
SUM EIENDELER		121 475 004	119 955 233
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 321 * 100		32 100	32 100
Annen egenkapital	17, 18	-12 785 254	-18 097 930
SUM EGENKAPITAL		-12 753 154	-18 065 830
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	113 663 653	118 279 872
Borettsinnskudd	20	18 495 900	18 495 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		132 159 553	136 775 772
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 957 470	835 983
Skyldige offentlige avgifter	21	46 231	65 877
Annen kortsiktig gjeld	22	64 904	343 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 068 605	1 245 291

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 475 004	119 955 233
Pantstillelse	23	205 396 400	205 396 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2022
Styret i Granstangen Borettslag

Hege Mari Thorsen/s/

Kaissar Bac-ali/s/

Astrid Marie Brevik/s/

Firizat Jusufi/s/

Åge Salin/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 andelseiernes side inntektsføres 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	13 341 285
Kabel-tv	461 244
Forretningslokale	340 812
Trappevask	338 976
Parkering	37 260
Bod	18 000
Kapitalkostnader på IN-lån	6 047 109
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-17 070
Overført til kapitalkostnader	-6 030 039
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 537 577

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-54 000
Parkering	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 471 577

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger vaskeri	18 800
Nøkler	21 300
SUM ANDRE INNTEKTER	40 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-445 855
Overtid	-7 900
Påløpte feriepenger	-64 887
Fri bil, tlf etc.	-268
Arbeidsgiveravgift	-125 594
Pensjonskostnader innskudd	-10 510
AFP-pensjon	-11 315
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-383
Yrkesskadeforsikring	-2 244
Arbeidsklær	-6 104

SUM PERSONALKOSTNADER **-675 060**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 924, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-603 703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 486
Andre konsulenthonorarer, BraCon AS	-24 000
SUM KONSULENTHONORAR	-647 189

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-194 671
Drift/vedlikehold VVS	-328 673
Drift/vedlikehold elektro	-140 853
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 040
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 279
Drift/vedlikehold heisanlegg	-271 994
Drift/vedlikehold brannsikring	-176 581
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 892
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 388
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 146
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 285 517

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 779 298
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-963 900
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 745 763

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-887 258
Strøm el.bereder	-2 771 721
SUM ENERGI / FYRING	-3 658 979

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 023
Container	-65 914
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 371
Verktøy og redskaper	-6 768
Driftsmateriell	-26 734
Lyspærer og sikringer	-11 738
Vaktmestertjenester	-19 600
Vakthold	-186 792
Renhold ved firmaer	-549 378
Snørydding	-179 272
Andre fremmede tjenester	-18 025
Kontor- og datarekvisita	-11 271
Trykksaker	-10 745
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-924
Andre kontorkostnader	-50
Telefon, annet	-7 953
Porto	-252
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 739
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 545
Bilgodtgjørelse	-1 887
Reisekostnader	-669
Gaver	-960
Bank- og kortgebyr	-3 015
Velferdskostnader	-1 197
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 153 972

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 709
Andre renteinntekter	113
SUM FINANSINNTEKTER	25 822

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 693 055
Renter på leverandørgjeld	-185
SUM FINANSKOSTNADER	-1 693 240

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.33, 34 og 45

Depositum kr 24 000 er innbetalt på sperret konto ifm utleie av lokaler.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2021	53 750	
Avskrevet i år	-10 451	
		43 299
Kubota Frontklipper		
Tilgang 2016	175 000	
Avskrevet tidligere	-118 750	
Avskrevet i år	-25 000	
		31 250
Kubota Klippepanne		
Tilgang 2016	41 250	
Avskrevet tidligere	-27 992	
Avskrevet i år	-5 893	
		7 365
Støvsuger		
Tilgang 2021	18 925	
Avskrevet i år	-6 308	
		12 617
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	560 000	
Avskrevet tidligere	-466 667	
Avskrevet i år	-93 332	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		94 532

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-140 984
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleigg skadesaker. Gjøres opp i 2022.	20 610
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 610

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 528 894
Egenkapital fra IN tidligere	658 597
Egenkapital fra IN 2021	279 235
Reduksjon EK fra IN	-194 192
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-12 785 254

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

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

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

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

NOTE: 19**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-144 283 369
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	25 344 900
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 336 984
Nedbetalt tidligere, IN	658 597
Nedbetalt i år, IN	279 235
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-113 663 653

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-18 243 000
Tilført 2000	-53 900
Tilført 2001	-39 800
Tilført 2002	-39 800

Tilført 2004	-19 900
Tilført 2013	-99 500
SUM BORETTSSINNSKUDD	-18 495 900

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 488
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 743
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-46 231

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-64 887
IN-avregning	-17
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-64 904

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 495 900
Pantelån	113 663 653
Bregnede IN forpliktelser	743 640
TOTALT	132 903 193

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styret

Styret fikk ett nytt styremedlem på generalforsamlingen i 2021. Styremøter avholdes ca en gang per måned. Siden forrige generalforsamling har styret hatt 11 styremøter. I tillegg kommer nødvendige samarbeidsmøter med Obos Prosjekt, Boligbygg, leverandører ol., møter ang. Vibbo og oppgangs-kontakter. Styret har styrerom i kjelleretasjen i 26A.

Vibbo

Vår hjemmeside er nå Vibbo, OBOS' hjemmeside-løsning. Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no/granstangen. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er dette en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Her ligger også, som på den gamle hjemmesiden, blant annet vedtekter og gjeldende husordensreglement. Du finner også innkallinger og referater fra tidligere generalforsamlinger.

Gjennom bruk av Vibbo mener vi at informasjonen til beboerne og kommunikasjonen mellom styret og beboere har blitt bedret. Men vi håper at enda flere vil ta i bruk Vibbo. Siden ikke alle enda er på Vibbo, må vi også sørge for å henge opp rundskriv og oppslag i oppgangene. Alle oppfordres til å følge med på informasjonen og forholde seg til den. Henvendelser til styret kan også gjøres via brev som legges i postkassen utenfor vaktmesterkontoret, Granstangen 30 B (kjellerinngang).

Beboermøte ble gjennomført 30. november på Granstangen skole. Temaet for møtet var informasjon om garasjerehabiliteringen. Prosjektleder Hilde Henden orienterte via Teams. Det møtte i alt 35 beboere i tillegg til styret.

Vaktmester

Vaktmester Ole Ueland har ansvaret for det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Dette ivaretar han på en utmerket måte. Både styre, beboere og leverandører gir ham svært gode skussmål – både for hans serviceinnstilling og for måten han håndterer arbeidet på.

Vaktmesterkontoret har adresse Granstangen 30 B, kjellerinngang. Vaktmester har fast kontortid på vaktmesterkontoret fra kl 1500 til 1600 alle hverdager. Vaktmestertelefonen (**915 955 36**) betjenes fra kl 0800 til kl 1600.

Skriftlige henvendelser til vaktmester stiles til: vaktmester@granstangen.no. Alternativt kan brev legges i postkassen utenfor vaktmesterkontoret.

Bomiljø

I Granstangen borettslag er andelseierne i fellesskap ansvarlige for å bidra til et godt bomiljø og at eiendommen fremstår som velholdt. Det er andelshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet og dermed hever borettslagets og strøkets anseelse.

Styret og vaktmester har både rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Styret har gjennom perioden arbeidet for å få **kontakt-personer** i alle oppgangene. Vi har nå fått kontakt-personer i de fleste oppgangene, og det blir en samling for disse 5. mai. Vi håper denne ordningen vil bidra til et godt bomiljø, samt økt samarbeid beboerne imellom og mellom beboere og styret.

Tidligere har borettslaget vært plaget av at uvedkommende har tatt seg inn i boder, kjellere, kjellertrapper og garasjer, det har blitt røykt hasj, urinert og tagget. Både politiet og vaktmesteren har fulgt opp dette, og det har bedret seg. Men vi har dessverre fått melding om noen tilfeller også dette året. Vi mistenker at det er barn av andelseiere blant de uvedkommende, og styret oppfordrer derfor alle til å være litt ekstra påpasselig med nøkler til fellesområdene. Sammen må vi få slutt på dette.

Drenering og rehabilitering av garasjer

Hovedfokuset dette året har vært å klargjøre for igangsettelse av drenering og rehabilitering av garasjene. Obos Prosjekt har bistått oss i dette arbeidet.

Drenering

Borettslaget har hatt store problemer med vanninnslag i garasjekjellerne, og ble antatt at dette var som følge av manglende fuktsikring og lite fungerende drenering ettersom andre årsaks-sammenhenger ikke lot seg påvise.

Det er sannsynlig at eksisterende drenering med egne drenskummer ikke har vært utbedret etter byggeåret (1979). Noe mangelfulle tegninger fra UnderOslo viste at dreneringen lå både utvendig og innvendig.

Gress og gangareal mellom Granstangen 26 a og 32 b ligger oppå garasjetak. Dette garasjetaket var lekk og i tillegg var det betydelig kondensering.

Betong Garasjer

Blokkene i Granstangen nr. 26/32 og 36 har garasjeanlegg i to underetasjer og nr. 40 har garasjeanlegg i en underetasje.

Nedre plan i garasjene har betong på grunn. Betongdekkene i øvre plan har vært belagt med membran. I starten av 2000 ble det etablert katodisk beskyttelse av armeringen i gulv (overkant dekke). Stedvis ble det også etablert katodisk beskyttelse av armeringen i underkant dekke og unntaksvis i bunnparti av enkelte vegger.

Bæresystemet i garasjene er av dragere, søyler og vegger i armert betong. Vegger, søyler og tak var overmalte med tykkfilms karbonatiserings-bremsende maling i begge plan.

Ved befaring ble det avdekket at betongen smuldret av og armeringen i betongen hadde korrodert flere steder.

VVS

Vi har hatt et noe provisorisk system for overvann/avrenning i garasjeanlegget. På øvre plan i har det vært boret hull i dekke og ført et rør ned til dekke i nedre plan. I nedre plan i garasjene har håndtering av overvann/avrenning vært forsøkt løst ved at man har boret hull i dekke og ledet overvannet til grunn. Plassering av disse hullene i begge plan synes å være der man tidligere har hatt vannansamling, men ofte tett på bærende søyler hvilket ikke anses optimalt.

Eksisterende ventilasjon i garasjen består av varmluftsvifter som blåser oppvarmet luft inn i garasjen og avtrekksvifter som trekker luft ut av garasjen.

Tegninger over borettslagets private utvendige rørsystem vedr. både spillvann og overvann har vært mangelfulle. Spesielt gjelder dette overvannshåndtering, der en visuelt ser det er en rekke gårdskummer rundt blokkene, på interne veier.

Valg av leverandør og utbedringer

Omfattende undersøkelser for å klarlegge årsaksforhold og fastslå omfang har vært svært tidkrevende, men mot slutten av året ble det sendt ut forespørsel til flere leverandører. Fire av

disse leverte inn anbud og etter en grundig gjennomgang - der både pris og foreslåtte løsninger ble vurdert - falt valget på Braathen Landskapsarkitekter AS.

I tillegg til drenering av bygningsmassen er det også avtalt skifte av uttrekksledninger ettersom de eksisterende er over 40 år gamle. Disse arbeidene krever graving på forsiden av samtlige høyblokker i tillegg til baksiden av Granstangen 26. Her vil også terrenget justeres slik at vannet ledes bort fra blokken. Det planlegges egne «broer» for tilgang til inngangsdører mens gravearbeidene og dreneringsarbeidet pågår. Informasjon om dette vil gjøres tilgjengelig både i form av oppslag og på Vibbo.

Parallelt med gravearbeidene utomhus, vil betongen i garasjeanleggene rehabiliteres. Disse arbeidene vil nødvendigvis medføre mye støy. Vi har i utgangspunktet tatt høyde for å rehabilitere én garasje av gangen, men er forberedt på endringer dersom dette anses mer hensiktsmessig. Den største utfordringen i forhold til å utbedre flere garasjer samtidig, er å finne tilstrekkelig antall parkeringsplasser når bilene ikke kan stå inne.

I forlengelsen av garasjearbeidene vil det også bli montert ny ventilasjon. Yttervegger blir isolert for å hindre kondens vinterstid, veggene vil bli malt og nye brannører vil bli montert. Samtidig finner vi det hensiktsmessig å oppgradere kjellertrappene til/fra til garasje-nivåene.

Som tilleggsarbeider har styret vedtatt å oppgradere det elektriske anlegget med ny lysarmatur samt å tilrettelegge for ladestasjoner inne i garasjene. Det ble søkt om tilskudd til ny ladestruktur før arbeidene ble igangsatt og søknaden er innvilget.

Det er frivillig om man vil ha lader på egen plass. Selve laderen må bekostes av den enkelte andelseier. Mulighet for etterbestilling vil holdes åpen.

Strømforbruk

Mot slutten av 2021 så vi en drastisk økning i strømprisene. Dette medførte en økning på 1,4 millioner mer i strømutgifter enn året før. Vi har søkt og fått tilskudd, men dette utgjør svært lite i forhold til totalen. Det er varslet om høye priser resten av året. Vi oppfordrer derfor alle til å minimere varmtvannsforbruket. Husk: vi må alle betale utgifter til felles-strøm over husleien.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. Defekt utstyr som følge av feilaktig oppbevaring eller bruk må utbedres for andelshavers regning.

Brannsikring

Etter en vurdering av nytteverdien sett opp mot kostnad, har borettslaget sagt opp avtalen om en årlig internkontroll med Norsk Brannvern. Det betyr at andelseier selv – på årlig basis – må bytte batteri i brannvarsler slik vi gjorde tidligere.

Nye brannslukningsapparater ble delt ut desember 2021. Husk at skumapparatet skal være enkelt tilgjengelig – i enkel nærhet til soverom og at plombe på skumapparat IKKE må fjernes.

Brannvarsling

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

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

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

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

- VARSELE:** De som er i fare!
- RINGE:** Brannvesen på nødnummer **110**
- REDDE:** Bistå ved evakuering hvis brann
- SLUKKE:** Slokk med håndapparat eller forsøk å kvele ilden!

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

Søppelhåndtering

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

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

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

- Papircontainer på tunene foran 26, 32, 36 og 40 skal kun benyttes til papp og papir. MERK: Det må ikke plasseres søppel rundt containeren. I tillegg til at dette er sjenerende for naboer og forbipasserende, kan det også medføre at containeren ikke blir tømt.
- Fretex-boksene skal kun benyttes til klær og sko. Det er ikke tillatt å hensette søppel ved siden av disse boksene.

For øvrig minner vi om at sigarettneiper og annet må IKKE kastes fra vindu eller balkonger. Vi har hatt tilløp til gressbrann grunnet dette. Vis ansvar!

Unngå å kaste mat på bakken, da dette vil tiltrekke seg mus og rotter.

For å bidra til et best mulig bomiljø er det også viktig at vi som bor her er påpasselige med at vi ikke benytter fellesarealer til oppbevaring av private eiendeler – verken ute eller inne. Sørg også for at terrasser og balkonger ikke er til sjenanse for naboer og forbipasserende

Bilfritt borettslag

Kjøring og parkering inne i borettslaget er forbudt. Det er kun unntak for flytting, syketransport og nødvendig varetransport. For å ivareta sikkerheten og ivareta gode naboforhold, oppfordres samtlige beboere til å etterleve dette punkt. Sørg også for å informere dine gjester om gjeldende bestemmelser.

Navneskilt

Dører, ringeklokker og postkasser skal merkes på en pen og tydelig måte.

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

Nøkler / Vaskeri / Poletter

Husk at det er kun tillatt å benytte originale nøkler i borettslagets dører og garasjeporter. Uoriginale nøkler brekker ofte og blir sittende fast i låsen. Ved et eventuelt behov for evakuering, kan dette få katastrofale følger. Kostnaden ved bytting av lås må betales av andelseierne.

Nøkler koster p.t. kr 200,- og fås kjøpt hos vaktmester. Han selger også poletter (p.t. kr 25,- pr stk) til fellesvaskeriene som ligger i 28, 34 og 38. Disse skal brukes i henhold til gjeldende regler. Husk å rydde/rengjøre vaskeriet etter bruk og låse døren etter deg.

Rørbrudd og maskinhavari - som følge av ulovlig opphold av uvedkommende - har tidligere medført permanent stengning av vaskeri. Husk derfor å holde alle inngangsdører låst for å unngå at uvedkommende tar seg inn i oppgangen.

Portåpner garasjer

Garasjeportåpner type **Ansonic SA868-1 mini** kjøpes via nettsiden www.handsender.no. Åpneren koster kr 690,- inkludert frakt.

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

Pågående og planlagte investeringer og vedlikeholdsarbeider

- Drenering og rehabilitering av garasjene
- Ferdigstille maling av hagegjerder foran lavblokkene. Høyblokkene må avventes til garasjerehabiliteringen er gjennomført.
- Ny takpapp på tak
- Vurdere asfaltering av parkeringsplasser
- Vurdere rens av ventilasjonsanlegg

Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall utført	Granstangen borettslag
1980- 1983	<ul style="list-style-type: none"> • Borettslaget nytt – ingen store vedlikeholdsarbeider
1984	<ul style="list-style-type: none"> • Kjøp av borettslagets festetomt • ” Aksjon Husbank - 83” • Teknisk befaring av balkongrekkverk
1985	<ul style="list-style-type: none"> • Satt opp gjerde langs hele Furustien.
1986	<ul style="list-style-type: none"> • Ombygging av antenneanlegg for å kunne ta inn mer enn tre kanaler.
1987	<ul style="list-style-type: none"> • Ny vurdering av balkongrekkverk og dekke ved OPAK AS
1988	<ul style="list-style-type: none"> • Omlegging til kabelnett. Tilknytning Oslo Kabelnett AS i drift juli-88
1989	<ul style="list-style-type: none"> • Opprusting uteområder: Satt opp sykkelstativ, skiftet sand i sandkasser, montert flaggstang på midttun. Plantet juletre på alle tun. Nyplanting etter opprinnelig landskapsplan. • Utskifting av garasjeporter til alle garasjer
1990	<ul style="list-style-type: none"> • Bygget redskapsbod for borettslaget
1991	<ul style="list-style-type: none"> • Utdelt brannslukningsutstyr og montert røykvarslere i alle leiligheter i hht nye brannforskrifter. • Påbegynt tak og terrasseovergang arbeide på høyblokkene. • Granstangen 30 ABC – omteking av tak og bygging av brannskillevegger • Start beising/oppussing fasader lavblokker, alle vinduer og murflater inkl balkonger.
1992	<ul style="list-style-type: none"> • Utskifting av lysarmatur i alle fellesrom til lavenergi armatur. • Beising/oppussing utvendig fasader gjort ferdig sommeren 1992
1993	<ul style="list-style-type: none"> • Slutført innvendige reparasjoner på terrasseoverganger høyblokker
1994	<ul style="list-style-type: none"> • Kanalrensing alle leiligheter • Nye utgangsdører i alle oppganger • Porttelefon til alle leiligheter • Rehabilitering heiser 32 A og 32 B
1995	<ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitering heiser 26A, 26 B og 36 C
1996	<ul style="list-style-type: none"> • Utskifting av låsesystem inkl. nøkler • Rehabilitering heiser 36C, 26A og 26B
1997	<ul style="list-style-type: none"> • Utskifting av panel på fasader, uteplasser og gjerder inkl. nye gjerder
1998	<ul style="list-style-type: none"> • Lekeplasser 28 og 36 oppgradert i hht nye forskrifter • Beising av lavblokker og rekkverk
1999	<ul style="list-style-type: none"> • Lekeplasser 26/30 og 32/34 oppgradert i hht nye forskrifter
2000	<ul style="list-style-type: none"> • Påbegynt utskifting av dårlige vinduer i 26/32/36/40 • Rehabilitering garasjer • Utskifting av tak lavblokker og terrassegulv østside høyblokker
2001	<ul style="list-style-type: none"> • Utskiftning av dårlige vinduer avsluttet. • Avsluttet skifte av tak høyblokker

	<ul style="list-style-type: none"> • Utvidelse øvre gjesteparkeringsplass. • Oppmerking samtlige gjesteparkeringsplasser
2002	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen store vedlikeholdsarbeider, men samtlige heiser måtte nullstilles og gjennomgikk full service høsten 2002 av heisfirmaet. • Utskiftning av varmtvannsbereder i 26C • Firma Smartcall la ned kabler og åpnet for avtaler om telefoni.
2003	<ul style="list-style-type: none"> • Nytt lekestativ på tun foran Granstangen 40. • Full rens av ventilasjonssystemet ved firma Aircon. • Sikring av utstyrsrom.
2004	<ul style="list-style-type: none"> • Montert heisalarm. • Utført trehogst • Oppgradert gjerder
2005	<ul style="list-style-type: none"> • Utskiftning av varmtvannsbereder i 36 • Ferdigstillelse av 30A etter brann i 2004 • Utskiftning og maling av panel på utebodene
2006	<ul style="list-style-type: none"> • Utskifting av varmtvannsbereder i 26A og 32B • Oppgradering av lekeplasser (sand og lekestativ) • Kledning av bod • Trehogst (tynning bak 26 og foran 28) • Installering av kameraovervåking i garasjer
2007	<ul style="list-style-type: none"> • Forberedelser til omfattende rehabiliteringsarbeider (balkonger, tilleggisolering, fasader, vinduer) • Utskifting av varmtvannsbereder i 34A og 38A • Ny tørketrommel i 24 • Flytting og oppgradering av dugnadsrom til kombinert vaktmesterkontor • Nødvendig utskiftning av vinduer og dører • Maling oppgang 26 B etter branntilløp og nedsoting • Maling inngang 28 B etter branntilløp • Malingsarbeider (fjerning av graffiti ol) • Utbedring av fuktskader grunnet vanninntrenging
2008	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen store vedlikeholdsarbeider i påvente av forestående fasaderehabilitering, men utbedring av en del fuktskader i leiligheter grunnet vanninntrenging. • Utskiftning av varmtvannsbereder i 40 • Påbegynt fjerning av gjerder langs gangveier
2009	<ul style="list-style-type: none"> • Omfattende fasaderehabilitering igangsatt. Arbeidene omfatter nye balkongdekker, nye balkongfronter, innglassing med solskjerming, tilleggisolering av fasader, nye fasadeplater, tegl på gavlvegger på lavblokkene, nye vinduer, nye bodvegger og tak over balkongene i toppetasjene.

	<ul style="list-style-type: none"> • Med unntak av 1.etasjene ble blokk 40 og 38 ferdigstilt hhv i november og desember 2009. • Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 36 og 32 • Samtlige små-gjerder i borettslaget fjernet • Samtlige lysarmaturer langs gangveiene i borettslaget skiftet ut • Varmtvannsberedere i 26B og 28 skiftet ut • Installasjon av digital-TV med bredbånd/IP-telefoni • Forberedende arbeider for parabol på tak
2010	<ul style="list-style-type: none"> • Videreføring av pågående fasaderehabilitering. Blokk 36, 34, 32 og 30 ferdigstilt. Resterende blokker påbegynt. • Nye tak over soveromsfløy 3.etasjer i 26 • Varmtvannsbereder i 30 skiftet ut. Langsiktig plan om utskiftning av samtlige beredere gjennomført (feb-10) • Installering av parabol på tak • Påbegynt maling av vegger og tak i inngangspartier • Oppgradering av heis i 36C
2011	<ul style="list-style-type: none"> • Fasaderehabilitering ferdigstilt (august 2011) inklusive nye inngangspartier i alle blokker • Nye leilighetsdører • Nye dører til kjellerinnganger og søppelrom • Påbegynt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger • Ferdigstilt maling av vegger, tak og heisdører i inngangspartier • Utbedring av heis i 36C (støydemping) • Utlevering av nye skumapparat (brannsikring) • Igangsetting av utomhusarbeider • Nødvendig utskiftning av stoppekraner i hht inspeksjon • Oppussing av tidligere solstudio • Oppussing av det gamle vaktmesterkontoret
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Nye antenner garasjeporter • Påbegynt utvidelse av gjesteparkeringer • Klargjort for ladestasjoner på gjesteparkeringene • Ferdigstilt rehabilitering av utearealene (lekeplasser, grøntområder, borettslagets inngangspartier og veier), tynning av busker og trær • Påbegynt utvidelse og utbedring av parkeringsplasser • Ferdigstilt montering av brannvarslingsanlegg i alle oppganger og leiligheter samt brannsikring (VD-kabel) av leiligheter på bakkeplan • Maling av uteboder samt nødvendig utskiftning av panel • Nye postkasser • Nødvendig flekking av vegger i inngangsparti etter flytting av postkasser • Nye porttelefoner i Granstangen 24 • Tørkeromsavfuktere i 4 vaskerier

	<ul style="list-style-type: none"> • Nye lamper med bevegelsessensorer og tidsstyring på avtrekksvifter i garasjer
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Oppussing av generasjonsboliger ifm salg • Beising av samtlige forhagegjerder • Ferdigstilt utvidelse av gjesteparkeringer • Ferdigstilt ladestasjoner for el-bil • Utbedring av søppelrom i høyblokkene for å redusere lukt • Forberedende arbeider utskiftning av heiser • Utskiftning av avløpsrør utenfor 26 og 28 grunnet rørbrudd • Nye sentrifuger i vaskeriene i 34 og 38
2014	<ul style="list-style-type: none"> • Ferdigstilt montering av 8 nye heiser • Montert skilt (trafikkale forhold) • Avskjerming grøntområder • Montert langsgående gjerde i bakken foran 26C • Oppgradering av oppgangene – maling av vegger og tak samt flislegging av gulv
2015	<ul style="list-style-type: none"> • Ferdigstilt utbedring av oppgangene – tak, vegger og gulv • Ny armatur utebelysning
2016	<ul style="list-style-type: none"> • Nye kamera i garasjer • Installering av fiber-nett • Rens av ventilasjonsanlegg • Montering av digitale automatsikringer (gjelder kun de leiligheter der andelseier har bestilt utskifting) • Innkjøp av stor gressklipper • Trykktesting av brannslanger i garasjer • Innkjøp av 3 nye vaskemaskiner til vaskeriene • Nye skumapparater til samtlige leiligheter
2017	<ul style="list-style-type: none"> • Nytt callinganlegg (Ikke i 24. Der ble det montert nytt anlegg i 2012) • Nye lamper med bevegelses-sensor i oppgangene • Strømpe montert i innvendig nedløpsrør i 38B • Automatiske digitalsikringer i fordelingsskap i kjellere • Trykktesting av alle brannslanger i garasjer
2018	<ul style="list-style-type: none"> • Nye avtrekksvifter på tak • Utvidelse av antall utendørs ladestasjoner fra 4 til 16 plasser • Ekstra brannvarsler montert utenfor kjøkken (1- og 2-roms leilighetene er unntatt) • Fjerning av grantrær langs Granstangen
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Fasadevask • Oppussing av samtlige trappegelendre og håndlangere • Igangsatt prosjekt for å kartlegge årsaken til vanninntrengning i garasjene.

	<ul style="list-style-type: none">• Suging og spyling av samtlige utendørs kummer og rør• Montering av strømpe i to innvendige rør i hhv 38B og 40B
2020	<ul style="list-style-type: none">• Påbegynt maling av forhagegjerd• Malt samtlige inngangspartier• Malt og utbedret mellomdør i de fleste inngangspartier• Utvidet kapasitet varmtvannsberedere i 32• Skiftet varmtvannsberedere i 36• Satt opp vegger og satt inn dører mot oppholdsrom i inngangsparti i 24• Forberedende arbeider knyttet til rehabilitering av garasjeleg• Spyling (kontroll/rengjøring/tømming) av interne kommer og rørgater
2021	<ul style="list-style-type: none">• Forarbeider knyttet til kontraktsinngåelse for drenering og garasjerehabilitering• Ny varmtvannsbereder i 36

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.06.22

Selskapsnummer: 456 Selskapsnavn: Granstangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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