



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 892 323 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 892323992

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 189 465	2 762 960
Sum inntekter		2 189 465	2 762 960
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 740	54 413
Annen driftskostnad		3 421 309	1 838 072
Sum kostnader		3 738 298	2 063 634
Driftsresultat		-1 548 833	699 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 672	6 015
Sum finansinntekter		3 672	6 015
Annen finanskostnad		430 716	252 320
Sum finanskostnader		430 716	252 320
Netto finans		-427 044	-246 305
Resultat før skattekostnad		-1 975 877	453 020
Årsresultat		-1 975 877	453 020
Totalresultat		-1 975 877	453 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 975 877	453 020
Sum overføringer og disponeringer		-1 975 877	453 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 086 005	80 712 498
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	31 741
Sum varige driftsmidler		81 086 006	80 744 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 086 006	80 744 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 112	24 984
Andre fordringer		122 246	139 357
Sum fordringer		133 358	164 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 399	1 040 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 399	1 040 518
Sum omløpsmidler		532 757	1 204 860
SUM EIENDELER		81 618 763	81 949 098



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000
Sum innskutt egenkapital		125 000	125 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 871 385	42 847 262
Sum opptjent egenkapital		40 871 385	42 847 262
Sum egenkapital		40 996 385	42 972 262
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 622 142	5 923 166
Øvrig langsiktig gjeld		31 970 000	31 970 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 592 142	37 893 166
Sum langsiktig gjeld		40 592 142	37 893 166
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 499	1 893
Leverandørgjeld		26 486	1 081 754
Annen kortsiktig gjeld		1 251	23
Sum kortsiktig gjeld		30 236	1 083 670
Sum gjeld		40 622 378	38 976 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 618 763	81 949 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360624

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 892 323 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GRANE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 189 465	2 762 960
Sum inntekter		2 189 465	2 762 960
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 740	54 413
Annen driftskostnad		3 421 309	1 838 072
Sum kostnader		3 738 298	2 063 634
Driftsresultat		-1 548 833	699 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 672	6 015
Sum finansinntekter		3 672	6 015
Annen finanskostnad		430 716	252 320
Sum finanskostnader		430 716	252 320
Netto finans		-427 044	-246 305
Resultat før skattekostnad		-1 975 877	453 020
Årsresultat		-1 975 877	453 020
Totalresultat		-1 975 877	453 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 975 877	453 020
Sum overføringer og disponeringer		-1 975 877	453 020



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 086 005	80 712 498
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1		31 741
Sum varige driftsmidler		81 086 006	80 744 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 086 006	80 744 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 112	24 984
Andre fordringer		122 246	139 357
Sum fordringer		133 358	164 341
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 399	1 040 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 399	1 040 518
Sum omløpsmidler		532 757	1 204 860
SUM EIENDELER		81 618 763	81 949 098
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		125 000	125 000



Sum innskutt egenkapital	125 000	125 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	40 871 385	42 847 262
Sum opptjent egenkapital	40 871 385	42 847 262
Sum egenkapital	40 996 385	42 972 262
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 622 142	5 923 166
Øvrig langsiktig gjeld	31 970 000	31 970 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 592 142	37 893 166
Sum langsiktig gjeld	40 592 142	37 893 166
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 499	1 893
Leverandørgjeld	26 486	1 081 754
Annen kortsiktig gjeld	1 251	23
Sum kortsiktig gjeld	30 236	1 083 670
Sum gjeld	40 622 378	38 976 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 618 763	81 949 098



Organisasjonsnr: 892 323 992
GRANE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6220

GRANE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GRANE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Montèr Florvåg .

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring: Installering av varmepumpe.
8. Forslag til vedtektsendring: Bygging av levegg
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GRANE 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Kari Kversøy Madsen, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kari Kversøy Madsen 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 protokollvitner

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.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Janne Myklebust og Thor-Jacob Larsen er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2025.pdf
- 2. 6220 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 7

Forslag til vedtektsendring: Installering av varmepumpe.

Forslag fremmet av:

Saken ble opprinnelig meldt inn av Anne Bente Åmodt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøtet i fjor fikk styret følgende oppdrag:

Styret får i oppdrag å utrede mulighetene for å installere varmepumper, der det tas hensyn til støy, estetikk og plassering.

I Grane borettslag er det 25 boenheter. 11 av disse har installert gassovner. De andre leilighetene har panelovner og frittstående gassovner som oppvarming.

Her er noen momenter / innspill denne saken:

Vedtektene i borettslaget ble opprinnelig skrevet i 2009. Siden den gang har det skjedd flere endringer som gjør det aktuelt å vurdere oppdateringer:

- Strømprisene har økt betydelig, og gassovnene som mange av oss har installert, kan det i dag ikke skaffes reservedeler til. Å investere i ny gassovn vil komme på minimum 50-60 000 kr. inkl. montering.
- Nye tekniske løsninger på varmepumper gjør det mulig å redusere både energikostnader og miljøbelastning.

Fordeler med varmepumpe

- **Lavere strømforbruk:** En moderne varmepumpe kan redusere oppvarmingskostnadene betraktelig sammenlignet med elektriske panelovner eller gassovn.
- **Miljøvennlig valg:** Varmepumper gir mindre utslipp enn gass og bidrar til å redusere borettslagets samlede klimafotavtrykk.
- **Ny teknologi = mindre støy:** Tidligere var støy et problem, men de nyeste modellene er langt stillere og bedre tilpasset bomiljø.

Estetikk og felles rammer

For å sikre et helhetlig preg på bygningsmassen er det viktig at varmepumpeenhetene får like hus/deksler. Dette vil bidra til å ivareta estetikken i borettslaget.

Søknadsplikt

Hver enkelt beboer må søke styret om tillatelse før installasjon. Søknadene vil bli vurdert individuelt, slik at både tekniske og estetiske hensyn blir ivare tatt.

Forslag til vedtektsendring

For å muliggjøre installasjon av varmepumper må vedtektene oppdateres i årsmøtet. Det vil da åpnes for varmepumper under gitte retningslinjer, samtidig som vi ivaretar borettslagets helhetlige uttrykk og bomiljø.

Varmepumper er fullt forenelig med balansert ventilasjon, slik som vi har.

Det kan også være en fordel med å ha mulighet til å montere varmepumpe ved et ev. fremtidig salg av leiligheten.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER. (ikke utfyllende, styret gis fullmakt til å ferdigstille disse):



Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, forutsatt at lagets kriterier er oppfylt, (plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriterier.

Det skal sendes søknad til styret, som skal inneholde følgende:

- Type varmpumpe
- Utvendig lydnivå
- Navn på godkjent installatørbedrift
- Planlagt monteringsmåned
- Bekreftelse om at gjeldende regler følges.

Arbeidet skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger.

Følgende gjelder:

- Varmepumpens utedel monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg, eller på bein og plasseres på bygningens kortende, eller annen egnet plass.
- Maks utvendig lydnivå 48 db. Opplevd støy fra utsiden hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på ute del (nattmodus) anbefales.
- Firmaet som installerer skal være F-gass godkjent.
- Strømtilkobling til varmpumpen må være jordet.
- Installasjon av drenering/renne for spillvann fra motor/ute delen. Drypp panne installeres sammen med rør med varmekabel, som fører spill vann helt og direkte ned i renne.
- Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.
- Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

- Alle skader som følger av installasjon, demontering og bruk av varmpumpen.
- Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmpumpen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.
- Demontere varmpumpen hvis den ikke er ihht gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.
- Løse ethvert problem ift naboer vedr vibrasjoner eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.
- Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr varmpumper i laget, og at ansvaret overføres til ny eier. Hvis ikke ny eier ønsker å overta varmpumpen må varmpumpen demonteres og fasaden må settes i opprinnelig stand.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken. Et flertall ønsker vedtektsendringen.



Forslag til vedtak

Det legges til i vedtektenes § 5 et punkt nr. 4, at det blir tillatt å installere varmepumpe i borettslaget etter skriftlig søknad til styret. Hver søknad behandles individuelt. Styret kan sette vilkår for plassering, type og utforming for å ivareta både sikkerhet, estetikk og bomiljø. Utvendig enhet skal monteres med deksel/hus i samsvar med borettslagets retningslinjer, slik at bygningsmassen får et helhetlig preg. Dekselet har også støydependende effekt. Installering og vedlikehold skjer for andelseiers regning og risiko. Eventuelle skader eller ulemper som oppstår som følge av installasjonen, er andelseiers ansvar. Varmepumpen skal være av en type og modell som oppfyller krav til lavt støynivå, og den skal ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen tas ut av bruk, plikter andelseier å fjerne den og tilbakeføre fasaden til opprinnelig stand, med mindre styret bestemmer noe annet. Styret utarbeider egne retningslinjer for installering av varmepumpe.- Andelseier som monterer varmepumpe hos seg må underskrive en avtale om å følge retningslinjene.

Sak 8

Forslag til vedtektendring: Bygging av levegg

Forslag fremmet av:

Kari Kversøy Madsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring / retningslinje

En del beboere har montert uttrekkbare levegger mellom søylene. Disse blafrer og er lite stabile når det blåser.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til saken.

Forslag til vedtak

Det legges til i vedtektenes § 5 et punkt nr. 5 at andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret få tillatelse til å montere fast levegg på terrassen. Se villkår i vedlegg.

Vedlegg

3. Forslag til vedtektsendring - levegger.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Askvik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gerd Marion Auflem



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport – Grane borettslag

Innledning

Styret har i perioden bestått av følgende personer:

- Kari Kversøy Madsen: Styreleder (valgt for to år)
- Janne Myklebust: Styremedlem (på valg)
- Thor-Jacob Larsen: Styremedlem (valgt for to år)
- Gerd Auflem: Varamedlem (på valg)

Vi har i løpet av året avholdt 13 styremøter og to ekstraordinære årsmøter. I tillegg har det vært omfattende kommunikasjon, mindre møter og befaringer med Olav Tore Fosse og andre aktører angående drenering av massene foran nr. 46 og 48.

Vårt fokus har vært å ivareta bygningsmassen, få oversikt over økonomien og sørge for at Grane borettslag forblir et trygt og godt sted å bo.

Drift og vedlikehold

De viktigste tiltakene som er gjennomført i år:

- Rehabilitering av gesimser: Fullføring av arbeidet på samtlige bygg.
- Drenering: Drenering av massene mot garasjen foran nr. 46 og 48.
- Brannvern: Den årlige kontrollen av brannanlegget ble gjennomført i november. Det ble kun registrert enkelte mindre avvik.
- Utskifting av pullerter: Solberg Thomsen har støpt nytt fundament og montert ny pullert mellom nr. 52B og nr. 54. Pullerten ved nr. 48 skiftes i nær fremtid.
- Porttelefoner: Utskifting av porttelefoner i nr. 50. Øvrige porttelefoner skiftes ut fortløpende ved behov.
- Varmepumpe: Styret har sjekket interessen for å endre vedtektene slik at det blir mulig å montere varmepumpe i leilighetene. Da mange er positive til dette, vil saken bli lagt frem for votering på årsmøtet.
- Dugnad: Organisering av fellesarbeid/dugnad vår og høst.
- Gassanlegg: Inngått avtale om service på gassanlegget. Service er gjennomført i de fleste leilighetene.
- Ventilasjon: Gjennomført service på ventilasjonsanlegget. Utover dette består styrearbeidet av løpende driftsoppgaver: betaling av fakturaer, kontakt med vaskebyrå, heiskontroll, elektriker, skadedyrkontroll, organisering av brøyting og plenklipp, samt løpende kommunikasjon med beboerne. Økonomisk status Vi har i år økt fellesutgiftene to ganger, noe som var helt nødvendig for å opprettholde en sunn økonomi. Etter to store rehabiliteringsprosjekter måtte vi ta opp lån for å finansiere disse. Økte utgifter til felleslån, innføring av eiendomsskatt og generell prisstigning gjorde at vi ikke hadde noe annet valg enn å justere fellesutgiftene. Ved årsoppgjøret gikk vi ca. 500 000 kroner i pluss. Dette er midler vi bør beholde som en økonomisk buffer. Styret jobber kontinuerlig med å holde driftskostnadene nede uten at det går på bekostning av vedlikeholdskvaliteten. Det er ikke planlagt ekstraordinære økninger i felleskostnadene det kommende året utover generell prisstigning. Vi må imidlertid ta forbehold om at doblingen av eiendomsskatten og økte vann- og avløpsgebyrer kan medføre ytterligere justeringer. Dette vil vi vurdere utover våren. Bomiljø og sosiale tiltak Vi vil takke alle som stilte opp på dugnadene i mai og august. Vi fikk malt bosshuset, vasket de



fleste fasadene, rensset sluk, luket og ordnet i bedene. Det ble også plukket stein, sådd plen og boden ble oppgradert. Ordningen med å fordele arbeidsøktene over tre dager fungerte godt, da det gjorde det lettere for flere å bidra. I forbindelse med dugnadene hadde vi en sosial samling i glasshuset den siste dagen. Takk til alle som bidro med kaffe og kaker!

Vi har ikke hatt en egen sosialkomité i år.

Veien videre

Neste år vil styret prioritere følgende:

- Nødvendig fuging av vinduer og skyvedører for å forebygge lekkasjer.
- Skifte av de tre gjenværende nedløpene fra terrasser etter gesimsarbeidet.
- Utskifting av defekte utelamper til LED-belysning.
- Oppfølging av HMS-arbeid.
- Dugnad vår og høst.

Kleppestø, 04.03.26

Styret



Styrets årsrapport – Grane borettslag

Innledning

Styret har i perioden bestått av følgende personer:

- Kari Kversøy Madsen: Styreleder (valgt for to år)
- Janne Myklebust: Styremedlem (på valg)
- Thor-Jacob Larsen: Styremedlem (valgt for to år)
- Gerd Auflem: Varamedlem (på valg)

Vi har i løpet av året avholdt 13 styremøter og to ekstraordinære årsmøter. I tillegg har det vært omfattende kommunikasjon, mindre møter og befaringer med Olav Tore Fosse og andre aktører angående drenering av massene foran nr. 46 og 48.

Vårt fokus har vært å ivareta bygningsmassen, få oversikt over økonomien og sørge for at Grane borettslag forblir et trygt og godt sted å bo.

Drift og vedlikehold

De viktigste tiltakene som er gjennomført i år:

- Rehabilitering av gesimser: Fullføring av arbeidet på samtlige bygg.
- Drenering: Drenering av massene mot garasjen foran nr. 46 og 48.
- Brannvern: Den årlige kontrollen av brannanlegget ble gjennomført i november. Det ble kun registrert enkelte mindre avvik.
- Utskifting av pullerter: Solberg Thomsen har støpt nytt fundament og montert ny pullert mellom nr. 52B og nr. 54. Pullerten ved nr. 48 skiftes i nær fremtid.
- Porttelefoner: Utskifting av porttelefoner i nr. 50. Øvrige porttelefoner skiftes ut fortløpende ved behov.
- Varmepumpe: Styret har sjekket interessen for å endre vedtektene slik at det blir mulig å montere varmpumpe i leilighetene. Da mange er positive til dette, vil saken bli lagt frem for votering på årsmøtet.
- Dugnad: Organisering av fellesarbeid/dugnad vår og høst.
- Gassanlegg: Inngått avtale om service på gassanlegget. Service er gjennomført i de fleste leilighetene.
- Ventilasjon: Gjennomført service på ventilasjonsanlegget.

Utover dette består styrearbeidet av løpende driftsoppgaver: betaling av fakturaer, kontakt med vaskebyrå, heiskontroll, elektriker, skadedyrkontroll, organisering av brøyting og plenklipp, samt løpende kommunikasjon med beboerne.



Økonomisk status

Vi har i år økt fellesutgiftene to ganger, noe som var helt nødvendig for å opprettholde en sunn økonomi. Etter to store rehabiliteringsprosjekter måtte vi ta opp lån for å finansiere disse. Økte utgifter til felleslån, innføring av eiendomsskatt og generell prisstigning gjorde at vi ikke hadde noe annet valg enn å justere fellesutgiftene.

Ved årsoppgjøret gikk vi ca. 500 000 kroner i pluss. Dette er midler vi bør beholde som en økonomisk buffer. Styret jobber kontinuerlig med å holde driftskostnadene nede uten at det går på bekostning av vedlikeholdskvaliteten.

Det er ikke planlagt ekstraordinære økninger i felleskostnadene det kommende året utover generell prisstigning. Vi må imidlertid ta forbehold om at doblingen av eiendomsskatten og økte vann- og avløpsgebyrer kan medføre ytterligere justeringer. Dette vil vi vurdere utover våren.

Bomiljø og sosiale tiltak

Vi vil takke alle som stilte opp på dugnadene i mai og august. Vi fikk malt bosshuset, vasket de fleste fasadene, rensset sluk, luket og ordnet i bedene. Det ble også plukket stein, sådd plen og boden ble oppgradert.

Ordningen med å fordele arbeidsøktene over tre dager fungerte godt, da det gjorde det lettere for flere å bidra. I forbindelse med dugnadene hadde vi en sosial samling i glasshuset den siste dagen. Takk til alle som bidro med kaffe og kaker!

Vi har ikke hatt en egen sosialkomité i år.

Veien videre

Neste år vil styret prioritere følgende:

- Nødvendig fugging av vinduer og skyvedører for å forebygge lekkasjer.
- Skifte av de tre gjenværende nedløpene fra terrasser etter gesimsarbeidet.
- Utskifting av defekte utelamper til LED-belysning.
- Oppfølging av HMS-arbeid.
- Dugnad vår og høst.

Kleppestø, 04.03.26

Styret



Til generalforsamlingen i Grane Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Grane Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på 1 975 877. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 2025 og av dets resultater 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Nestegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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>

Bergen, 19. februar 2026

Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892323992, KLIENTNR. 6220

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		121 190	642 511
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 975 877	453 020
Tilbakeføring av avskrivning	15	31 740	54 413
Fradrag for gjennomført påkostn.		-373 508	-2 737 498
Tillegg for nye langsiktige lån	18	13 462 324	1 200 000
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	1 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-10 763 348	-83 302
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-707 954
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		381 331	-521 321
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		502 521	121 190
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		509 470	1 169 353
Kortsiktig gjeld		-6 949	-1 048 164
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		502 521	121 190



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892323992, KLIENTNR. 6220

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	265 403	301 875	0	262 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 892 765	1 751 112	2 107 000	2 301 199
Vaskeri	8	31 297	0	0	0
Andre inntekter		0	2 019	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 189 465	2 055 006	2 107 000	2 563 199
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-21 150	-15 000	-35 250
Styrehonorar	4	-250 000	-150 000	-250 000	-200 000
Avskrivninger	15	-31 740	-54 413	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 001	-6 676	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-75 600	-72 690	-77 000	-80 465
Konsulenthonorar		-84 980	-150 963	-100 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-2 145 306	-600 732	-10 237 074	-513 000
Forsikringer		-149 095	-132 017	-204 000	-167 000
Kommunale avgifter	7	-688 255	-467 764	-575 000	-555 700
Energi/fyring	9	-21 297	-20 510	-50 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 886	-210 249	-208 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-82 888	-176 471	-148 500	-140 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 738 298	-2 063 634	-11 871 574	-1 898 805
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		-1 548 833	-8 629	-9 764 574	664 394
Innbetalt andel fellesgjeld		0	707 954	0	0
DRIFTSRESULTAT		-1 548 833	699 325	-9 764 574	664 394
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 672	6 015	0	0
Finanskostnader	12	-430 716	-252 320	-200 000	-452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-427 044	-246 305	-200 000	-452 000
ÅRSRESULTAT		-1 975 877	453 020	-9 964 574	212 394
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	453 020		
Fra annen egenkapital:		-1 975 877	0		



GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892323992, KLIENTNR. 6220

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 075 000	75 075 000
Rehabilitering		3 111 005	2 737 498
Tomt		2 900 000	2 900 000
Andre varige driftsmidler	15	1	31 741
SUM ANLEGGSMIDLER		81 086 006	80 744 239
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 112	24 985
Forskuddsbetalte kostnader		98 857	102 939
Andre kortsiktige fordringer	16	102	911
Energiavregning	20	23 287	35 506
Driftskonto OBOS-banken		397 341	1 038 529
Sparekonto OBOS-banken		2 058	1 989
SUM OMLØPSMIDLER		532 757	1 204 860
SUM EIENDELER		81 618 763	81 949 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	17	40 871 385	42 847 262
SUM EGENKAPITAL		40 996 385	42 972 262
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 622 142	5 923 166
Borettsinnskudd	19	31 970 000	31 970 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 592 142	37 893 166
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		800	0
Leverandørgjeld		26 486	1 081 754
Påløpte renter		2 499	1 893
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	21	451	23
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 236	1 083 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 618 763	81 949 098
Pantstillelse	22	97 200 000	94 400 000
Garantiansvar		0	0
Askøy, 19.02.2026			
Styret i Grane Borettslag			
Kari Kversøy Madsen /s/	Janne Myklebust /s/	Thor-Jacob Larsen /s/	





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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



NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 685 365
Garasjeleie	5 200
TV/bredbånd	202 200
Kapitalkostnader IN I	4 513
Kapitalkostnader IN II	264 993
Reg.kapitalkostnader IN I	102
Reg.kapitalkostnader IN II	-4 205
Fratrekk kapitalkostnader	-265 403
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 892 765

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	-250 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 001
SUM REVISJONSHONORAR	-7 001

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 069 279
Drift/vedlikehold VVS	-183 656
Drift/vedlikehold elektro	-81 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 099
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-712 330
Kostnader dugnader	-4 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 145 306

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

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 372
Vann- og avløpsgebyr	-581 461
Renovasjonsgebyr	-101 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-688 255

NOTE 8**VASKERI**

Inntekter	31 297
-----------	--------

KOSTNADER VASKERI

SUM VASKERI	31 297
--------------------	---------------

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 297
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-21 297
----------------------------	----------------

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 199
Diverse utstyr	-1 359
Renhold ved firmaer	-50 698
Snørydding	-1 869
Gressklipping	-2 500
Andre driftskostnader	-10 572
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-3 523
Bank- og kortgebyr	-2 673
Øreavrundning	10
Velferdskostnader	-525

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 888
----------------------------------	----------------

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 519
Andre renteinntekter	576

SUM FINANSINNTEKTER	3 672
----------------------------	--------------



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 057
Pantegjeldsrenter	-190 435
Pantegjeldsrenter	-33 163
Pantegjeldsrenter	-39 549
Pantegjeldsrenter	-70 628
Pantegjeldsrenter	-94 884
SUM FINANSKOSTNADER	-430 716

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	75 075 000
SUM BYGNINGER	75 075 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

REHABILITERING II

Hovedentreprenør I	3 111 005
SUM REHABILITERING II	3 111 005

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Grillhytte	
Tilgang 2020	272 063
Avskrevet tidligere	-240 322
Avskrevet i år	-31 740
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	31 740
--------------------------------	---------------

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	102
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	102

NOTE 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	32 614 431
Egenkapital fra IN tidligere år	49 241 076
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-40 984 122
SUM ANNEN EGENKAPITAL	40 871 385

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2008

-46 005 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 328 344

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 558

Nedbetalt tidligere, IN

40 649 614

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2025

-24 484

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-12 143 380

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

144 773

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

70 353

Nedbetalt tidligere, IN

8 591 462

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2025

-3 336 792

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025

-5 284 366

Nedbetalt i år

23 500

-5 260 866

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 622 142

NOTE 19

BORETTSSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-31 970 000

SUM BORETTSSINNSKUDD

-31 970 000

NOTE 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

KOSTNADER

Gass

58 793

SUM KOSTNADER

58 793

Uoppgjorte avregninger

-35 506

SUM ENERGIAVREGNING

23 287

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-416
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-451

NOTE 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 970 000
Pantelån	8 622 142
Beregnete IN forpliktelser	8 256 954
TOTALT	48 849 096

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 075 000
Tomt	2 900 000
TOTALT	77 975 000



Forslag til vedtektsendring / retningslinje

§ Levegger og skjerming

Andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret få tillatelse til å montere fast levegg på terrassen. Følgende vilkår gjelder:

1. Plassering og dimensjoner

- **Mellom søyler:** Levegg kan monteres i flukt mellom eksisterende søyler.
- **Uten søyler:** Der det ikke finnes søyler, kan levegg monteres som en frittstående konstruksjon. Leveggen skal i slike tilfeller ikke stikke lenger ut (ha større dybde) enn de leveggene som monteres mellom søyler i borettslaget.
- **Høyde:** Maksimal høyde for alle typer levegger er **180 cm** fra gulvflate.

2. Utførelse og estetikk

- **Design:** Leveggen skal oppføres som en stilren spilevegg. Spilene skal monteres liggende for å sikre et ensartet estetisk uttrykk i hele bygningsmassen.
- **Materialer og farge:** Materialvalg og farge skal være i samsvar med borettslagets gjeldende fargepalett og må godkjennes av styret før montering starter. Styret vil utarbeide en standard for dette.

3. Ansvar og vedlikehold

- **Søknadspunkt:** Det skal alltid sendes skriftlig søknad med enkel skisse/beskrivelse til styret før igangsetting.
- **Vedlikehold:** Den enkelte andelseier har fullt ansvar for renhold og vedlikehold. Ved salg av andelen overføres vedlikeholdspikten til ny eier. Dersom vedlikeholdet neglisjeres, kan styret kreve fjerning eller utbedring for andelseiers regning.
- **Teknisk utførelse:** Montering skal skje på en måte som ikke skader bygningskonstruksjonen eller bryter garantier på tettesjikt og membraner.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 6220 Selskapsnavn: GRANE 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim