



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 022 651  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eienedomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 01.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 22.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 918022651

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 710 004	1 424 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 710 004</b>	<b>1 424 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	59 332
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 879
Annen driftskostnad		1 287 704	1 196 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 349 318</b>	<b>1 257 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>360 686</b>	<b>166 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 038	4 245
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 038</b>	<b>4 245</b>
Annen finanskostnad			224
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>224</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 038</b>	<b>4 021</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		365 724	170 571
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 095	726
Andre fordringer		62 853	92 671
Sum fordringer		68 948	93 397
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 725	851 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 725	851 150
Sum omløpsmidler		1 118 673	944 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 674</b>	<b>944 548</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		918 128	552 404
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>918 128</b>	<b>552 404</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>918 128</b>	<b>552 404</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		91 416	117 363
Annen kortsiktig gjeld		109 130	274 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>200 545</b>	<b>392 144</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>200 545</b>	<b>392 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 118 674</b>	<b>944 548</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629130

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 022 651  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eienedomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 01.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 918 022 651  
SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 710 004	1 424 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 710 004</b>	<b>1 424 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		61 614	59 332
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1 879
Annen driftskostnad		1 287 704	1 196 473
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 349 318</b>	<b>1 257 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>360 686</b>	<b>166 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 038	4 245
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 038</b>	<b>4 245</b>
Annen finanskostnad			224
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>224</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 038</b>	<b>4 021</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		365 724	170 571
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>



Organisasjonsnr: 918 022 651  
SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 095	726
Andre fordringer		62 853	92 671
Sum fordringer		68 948	93 397
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 049 725	851 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 725	851 150
Sum omløpsmidler		1 118 673	944 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 674</b>	<b>944 548</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	918 128	552 404
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>918 128</b>	<b>552 404</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>918 128</b>	<b>552 404</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	91 416	117 363
Annen kortsiktig gjeld	109 130	274 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>200 545</b>	<b>392 144</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>200 545</b>	<b>392 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 118 674</b>	<b>944 548</b>



Organisasjonsnr: 918 022 651  
SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2046

SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2046>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Salg av bruksrett til to ledige parkeringsplasser i parkeringskjelleren
7. Endringer i sameiets vedtekter av 23. 03. 2023
8. Valg av medlemmer til styret

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3



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  
Styreleder er møteleder

Forslag til vedtak  
Arnfinn Wolden er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Else Nilssen og Aud Ingeborg Westvig velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak  
Else Nilssen og Aud Ingeborg Westvig er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes
- Overføring av årsresultatet til egenkapital godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Vedlegg

1. 2046 Årsregnskap 2024 signert m rev.beretning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000,-

Styrets innstilling

Beløpet er satt i henhold til budsjettet for 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 54 000,- kr.

Sak 6

## Salg av bruksrett til to ledige parkeringsplasser i parkeringskjelleren

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Sameiet eier p-plassene nr. 1 og 17 i parkeringskjelleren. I 2016 ble P-plass i P-kjeller solgt for kr 75 000,-. Regulert i henhold til konsumprisindeksen er dagens pris per januar 2025 på kr 97804,-.



## Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til salg av bruksrett til de to ledige parkeringsplassene i parkeringskjelleren.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til salg av bruksrett til de to ledige parkeringsplassene i parkeringskjelleren.

## Sak 7

### Endringer i sameiets vedtekter av 23. 03. 2023

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår et par endringer i vedtektene når det gjelder vedlikehold i sameiet. Det gjelder punkt 4-1 om "Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten", (Eierseksjonsloven av 19. 06. 2023, § 32) og punkt 4-2 om "Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m." (Eierseksjonsloven av 19. 06. 2023, § 33).

#### Styrets innstilling

Vedtektene er ikke helt i samsvar med Eierseksjonslovens tekst. Derfor ønsker styret at vedtektene endres slik at bedre samsvar oppnås. Styret ønsker at nest siste avsnitt i punkt 4-1 og nest siste avsnitt i punkt 4-2 tas ut av vedtektene. Da vil forholdet mellom eiers og sameiets vedlikeholdsansvar bli mer entydig.

#### Forslag til vedtak

Punkt 4-1 (nest siste avsnitt): "Vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen påligger sameiet helt eller delvis såfremt det dekkes av sameiets forsikring på eiendommen", tas ut av vedtektenes punkt 4-1. Punkt 4-2 (nest siste avsnitt): "I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder" tas ut av vedtektenes punkt 4-2.

#### Vedlegg

2. 2046 Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3.pdf

## Sak 8

### Valg av medlemmer til styret

Følgende styreplasser er på valg:

- Styreleder for ett år
- Ett styremedlem for to år
- Ett varamedlem for ett år

#### Innstilling

- Arnfinn Wolden, styreleder, velges for ett år
- Erik Worpvik Tverdal, styremedlem, velges for to år



- Ole Fredrik Tunheim Wanderås, varamedlem. velges for ett år

## Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Arnfinn Wolden

**Valg av 1 styremedlemmer (2 år)** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer (2 år):

- Erik Worpvik Tverdal

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Fredrik Tunheim Wanderås



## Styrets årsrapport

Årsmelding for perioden 20.03. 2024 – 4.03. 2025

### Styrets sammensetning

Leder: Arnfinn Wolden

Nestleder: Jardar Wold

Medlemmer: Gunn Mette B. Wold, Sara Beate Stjern Årbogen og Elisabeth Galten

Varamedlem: Zooya Hassan

### Valgkomite:

Styret

### Styrets arbeid

Styret har vært representert på flere konferanser, møter og webinar i regi av OBOS i perioden. Sameiets representant i velforeningen har vært Sara Beate Årbogen.

Det er avholdt 12 møter og behandlet 46 saker, godkjenning av sakliste og innkalling for hvert møte ikke medregnet. Styret har behandlet 26 enkeltsaker og 16 til dels omfattende oppfølgingssaker.

### OBOS som forretningsfører

Rutinene med OBOS som forretningsfører har stort sett gått greit. Styreleder har hatt ansvar for jevnlig kontakt med vår forretningsfører og sørget for god kommunikasjon om daglig drift av sameiet. Styrets e-postadresse er som i forrige periode: [granasenb5.3@styrerommet.no](mailto:granasenb5.3@styrerommet.no) Sameiets vedtekter er publisert på Vibbo.

### Økonomi

Styret har kontinuerlig arbeidet med økonomikontroll og vurdering av sameiets økonomi. Den økonomiske situasjonen er forsvarlig, men ikke solid. Pga. prisstigningen og flere utgiftsposter, har økning av fellesutgiftene vært påkrevet. Ladeanlegget for el-bil og OBOS-nøkkel har månedlige leiekostnader som dekkes av fellesutgiftene i tillegg til løpende drift og vedlikehold. Reparasjoner og oppgraderinger er kostnadskrevende. For å tåle større utgifter og bygge kapitalreserve til fremtidig vedlikehold, vil ytterligere økninger kunne bli nødvendig. Budsjettet for 2025 er stramt, men forsvarlig hvis prisene ikke vokser ut over styrets antakelser.

### Drift og vedlikehold

Alt vedlikehold er på sameiets og hver eiers eget ansvar. Oppfølging av alle firma sameiet har drifts- og vedlikeholdsavtaler med, er påkrevet for styreleder slik at sikkerhetsforskrifter og HMS-internkontroll overholdes og ikke store driftsproblemer oppstår.

En stor vannlekkasje gjennom taket over leilighet H0404 har krevet mye oppfølging, men er nå ferdig reparert. Taktekkerfirmaet har også utbedret svake punkter i tekkingen, så taket skal nå være tett. Montering av sikkerhetswire på taket er ikke gjennomført (tross årsmøtets godkjenning 19. 03. 2024) fordi taktekkerfirmaet vi har valgt å bruke, mener dette ikke er påkrevet.

Heisalarmen, brannvarslingsanlegget og fjernvarmeanlegget er alle oppgradert til 4G i perioden. Alle påbudte nødlis er reparert og et par nye er montert i kjellerbodgangene.

Terrassedør i en leilighet og vinduer i to leiligheter har kilt seg fast. Disse er reparert. Stadig inspeksjon av eiendommen er gjort for å fange opp rydde- og reparasjonsbehov.

### Dugnad



Det er avholdt vårdugnad og høstdugnad. Utførte oppgaver: Renhold i kjellerbodgangene, lusing og fjerning av kompakt ugress i grusgangen fra døra mot sør, raking, kosting og klipping av busker, raskplukking og flytting ut/inn av de 3 lette utebenkene. Sosialt samvær i etterkant. Antall fremmøtte var tilfredsstillende, men det hadde vært fint med større deltakelse.

#### **HMS-interntroll og risikoreducerende tiltak**

Styret har utført jevnlig HMS arbeid og internkontroll. Risikoanalysen er fortsatt publisert i Vibbo. Alle må gjøre sitt for å følge opp HMS-rutinene for sikkerhet, og minimere risiko for uønskede hendelser.

#### **Lading av el-biler**

Aneo har satt opp og eier fellesanlegget for tilkobling av ladebokser for el-bil på alle p-plasser i p-kjelleren og på alle utendørs p-plasser nord for bygningsmassen, i alt 56 plasser. Brukere leier/kjøper selv ladebokser av Aneo som drifter anlegget og tar seg av betalingen fra brukerne. Aneo har endret kontraktbetingelsene i perioden. Styret har likevel besluttet å fortsette avtalen med dem.

#### **Varmtvann og radiatorvarme**

Tilførsel av varmtvann og sirkuleringen av radiatorvannet har hatt kortvarige driftsforstyrrelser, men trykk og fordeling er justert og radiatorvannet er renset i 2024.

#### **Arbeid som må gjøres i 2025**

Ingen store vedlikeholdsarbeider er planlagt. Men brannslukningsapparatene i alle leilighetene må skiftes ut i løpet av høsten 2026. Nye apparater må bestilles i løpet av 2025.

20. 02. 2025

Elisabeth Galten

For styret

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:39:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IVKEQ-W75TG-GWD7Y-21UNK-QJBECC-COSOH

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3 ORG.NR. 918 022 651, KUNDENR. 2046

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 618 488	1 419 234	1 619 000	2 025 655
Andre inntekter	3	91 516	5 000	18 000	18 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 710 004</b>	<b>1 424 234</b>	<b>1 637 000</b>	<b>2 043 655</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 614	-7 332	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-54 000	-52 000	-58 000	-58 000
Avskrivninger	13	0	-1 879	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 070	-14 165	-9 000	-9 360
Forretningsførerhonorar		-80 838	-76 875	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-5 570	-15 185	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-310 749	-197 460	-399 000	-455 000
Forsikringer		-115 446	-138 729	-153 000	-184 000
Kommunale avgifter	9	-1 984	-1 655	-2 000	-2 500
Ladekostnader EL-bil		-40 320	-13 440	0	-40 000
Energi/fyring	10	-105 424	-138 776	-190 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-335 526	-295 016	-310 000	-322 000
Andre driftskostnader	11	-278 779	-305 173	-349 000	-444 960
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 349 318</b>	<b>-1 257 684</b>	<b>-1 583 000</b>	<b>-1 797 820</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>360 686</b>	<b>166 550</b>	<b>54 000</b>	<b>245 835</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 038	4 245	0	0
Finanskostnader		0	-224	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 038</b>	<b>4 021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>365 724</b>	<b>170 571</b>	<b>54 000</b>	<b>245 835</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		365 724	170 571		





## SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3 ORG.NR. 918 022 651, KUNDENR. 2046

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 095	726
Forskuddsbetalte kostnader		62 853	56 058
Andre kortsiktige fordringer		0	36 613
Driftskonto OBOS-banken		1 049 725	851 150
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 118 673</b>	<b>944 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 674</b>	<b>944 548</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		918 128	552 404
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>918 128</b>	<b>552 404</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 649	111 636
Leverandørgjeld		91 416	117 363
Energiavregning	14	80 481	65 373
Annen kortsiktig gjeld		0	97 771
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>200 545</b>	<b>392 144</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 118 674</b>	<b>944 548</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 19.02.2025

Styret i Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3

Arnfinn Wolden

Jardar Wold

Sara B. Stjern Årbogen

Gunn Mette Brattbakk Wold

Elisabeth Galten



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 153 008
TV/Internett	311 040
Velforeningskontig.	87 480
Garasje	66 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 618 488</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av parkeringsplass	91 290
Opprydding kundereskontro	6
Nøkler	220
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>91 516</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 614
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 614</b>

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 070.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 570
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 570</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-40 118
Drift/vedlikehold VVS	-105 965
Drift/vedlikehold elektro	-55 774
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 332
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 023
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 645
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-310 749</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 984
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 984</b>

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

Elektrisk energi	-103 352
Andre fyringskostnader	-2 071
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-105 424</b>

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

Vaktmestertjenester	-35 651
Renhold ved firmaer	-87 583
Snørydding	-56 032
Gressklipping	-221
Andre fremmede tjenester	-11 150
Trykksaker	-2 133
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	1
Porto	-1 325
Kontingenter	-79 890
Bank- og kortgebyr	-2 895
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-278 779</b>



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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 733
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	305
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 038</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2017	18 796	
Avskrevet tidligere	-18 795	
Avskrevet i år	0	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-349 680
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-349 680</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	246 358
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>246 358</b>

Uoppgjorte avregninger	22 841
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-80 481</b>
----------------------------	----------------

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.





Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023

**Vedtekter**  
**for**  
**Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3**  
**(org. nr. 948717867)**

Reviderte vedtekter pr 28.03.2023 ihht vedtak på ordinært årsmøte den 23.03.2023.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.09.16.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten blir fastsatt av velforeningen. Velforeningen vil blant annet drifte og eie felles friområder, samt eventuelt felles vann- og avløpsledninger og eventuelle felles parkeringsplasser.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 279 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Følgende juridiske personer kan til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:



Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Tredje ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

## 2-2 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer (§25)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g.

Sameiets parkeringskjeller er seksjonert som fellesareal i henhold til oppdelingsbegjæring. De sameiere som

har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til 1 parkeringsplasser

Hver boligseksjon i sameiet har bruksrett til 1 stk bod.

Styret er pliktig til å holde en oppdatert oversikt over hvem som har bruksrett til hvilke boder og parkeringsplasser.

## 2-3 Sameiets parkeringsplasser

(1) Styret kan ved 2/3 flertall på årsmøtet selge bruksrett til parkeringsplass som gir midlertidig enerett i 30 år (eller mindre, jf. esl. §25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

(2) P-plasser kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.



Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

## **2-4 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. (§26)**

I parkeringskjeller og utendørs er det angitt et antall handicap-plasser. Styret kan tildele disse plassene til seksjonseiere som allerede har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjeller og som har gyldig hc- bevis. Utendørs HC-plasser kan reserveres på samme måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Gjesteparkering skjer utendørs på tomten.

## **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold (§28)**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.



Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (§ 32)

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen påligger sameiet helt eller delvis såfremt det dekkes av sameiets forsikring på eiendommen.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (§33)

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### **4-3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§ 34)**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

#### **4-4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§ 35)**

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **4-5. Fellesregler om omfanget av erstatning (§ 36)**

Ansvar etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

#### **4-6. Pålegg om salg av seksjonen (§ 38)**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalg som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

#### **4-7. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (§ 39)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter (§ 29)**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken unntatt fra dette er kostnader til parkering, kabel TV og kontingent til velforening. Dette fordeles flatt mellom sameierne. Utgifter til fjernvarme fordeles etter forbruk. En måler pr. bolig for radiatorvarme og tappevann.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **5-2. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **5-3. Panterett for seksjonseierens forpliktelser (§ 31)**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

## **6. Årsmøtet**

### **6-1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (§ 40)**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **6-2. Ordinært årsmøte (§ 41)**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **6-3. Ekstraordinært årsmøte (§ 42)**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

#### **6-4. Innkalling til årsmøte (§ 43)**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt 6-2.

#### **6-5. Saker årsmøtet skal behandle (§ 44)**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) orientering om styrets virksomhet
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **6-6. Saker årsmøtet kan behandle (§ 45)**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **6-7. Hvem som kan delta på årsmøtet (§ 46)**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **6-8. Ledelse av årsmøtet (§ 47)**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

## **6-9. Inhabilitet (§ 48)**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023

## **6-10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet (§ 49)**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i eierseksjonsloven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning ("hyblifisering").

## **6-11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (§ 50)**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023

## 6-12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (§ 51)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
  
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## 6-13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (§ 52)

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 6-14. Protokoll fra årsmøtet (§ 53)

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 7. Styret

### 7-1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og et varamedlem. Årsmøtet skal velge en styreleder.

### 7-2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag (§ 55)

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år. Halvparten er på valg hvert år. Ett varamedlem velges for 1 år. Styret velger nestleder.



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal om mulig ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **7-3. Styremøter (§ 56)**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen eller nestleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-4. Styrets oppgaver (§ 57)**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-5. Styrets beslutningsmyndighet (§ 58)**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-6. Inhabilitet (§ 59)**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7-7. Styrets representasjonsadgang og ansvar (§ 60)**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **8. Forretningsfører**

### **8-1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører (§ 61)**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **8-2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett (§ 62)**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning. § 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **8-3. Inhabilitet (§ 63)**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



*Vedtekter Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3, Revidert 28.03.2023*

## **9. Regnskap og revisjon**

### **9-1. Plikt til å føre regnskap (§ 64)**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **9-2. Plikt til å ha revisor (§ 65)**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.04.25

Selskapsnummer: 2046 Selskapsnavn: SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Arnfinn Wolden er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Else Nilssen og Aud Ingeborg Westvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Styrets innstilling godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 54 000,- kr.

- For  
 Mot

**Sak 6 Salg av bruksrett til to ledige parkeringsplasser i parkeringskjelleren**

Årsmøtet gir styret fullmakt til salg av bruksrett til de to ledige parkeringsplassene i parkeringskjelleren.

- For  
 Mot

**Sak 7 Endringer i sameiets vedtekter av 23. 03. 2023**

Punkt 4-1 (nest siste avsnitt): "Vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen påligger sameiet helt eller delvis såfremt det dekkes av sameiets forsikring på eiendommen", tas ut av vedtektenes punkt 4-1.  
Punkt 4-2 (nest siste avsnitt): "I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder" tas ut av vedtektenes punkt 4-2.

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av medlemmer til styret**

Leder (kun 1 skal velges)

- Arnfinn Wolden

Styremedlemmer (2 år) (kun 1 skal velges)

- Erik Worpvik Tverdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Ole Fredrik Tunheim Wanderås



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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