



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 335 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRANÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: 08.04.2025

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, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990335311

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 276 481	3 006 815
Sum inntekter		3 276 481	3 006 815
Kostnader			
Lønnskostnad		248 452	141 484
Annen driftskostnad		3 757 312	2 542 377
Sum kostnader		4 005 764	2 683 861
Driftsresultat		-729 283	322 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 319	94 747
Sum finansinntekter		99 319	94 747
Annen finanskostnad		11 422	10 707
Sum finanskostnader		11 422	10 707
Netto finans		87 897	84 041
Resultat før skattekostnad		-641 386	406 995
Årsresultat		-641 386	406 995
Totalresultat		-641 386	406 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-641 386	406 995
Sum overføringer og disponeringer		-641 386	406 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 950	7 950
Sum varige driftsmidler		7 950	7 950
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		8 250	8 250
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 634	
Andre fordringer		16 966	
Sum fordringer		28 600	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 366 789	3 263 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 366 789	3 263 144
Sum omløpsmidler		3 395 389	3 263 144
SUM EIENDELER		3 403 639	3 271 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 420 530	3 061 916
Sum opptjent egenkapital		2 420 530	3 061 916
Sum egenkapital		2 420 530	3 061 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138 432	152 580
Sum annen langsiktig gjeld		138 432	152 580
Sum langsiktig gjeld		138 432	152 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		868	927
Leverandørgjeld		632 382	33 750
Skyldige offentlige avgifter		15 031	
Annen kortsiktig gjeld		196 395	22 221
Sum kortsiktig gjeld		844 677	56 898
Sum gjeld		983 109	209 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 403 639	3 271 394



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 373681

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 335 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GRANÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: 08.04.2025

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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 990 335 311
GRANÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 276 481	3 006 815
Sum inntekter		3 276 481	3 006 815
Kostnader			
Lønnskostnad		248 452	141 484
Annen driftskostnad		3 757 312	2 542 377
Sum kostnader		4 005 764	2 683 861
Driftsresultat		-729 283	322 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 319	94 747
Sum finansinntekter		99 319	94 747
Annen finanskostnad		11 422	10 707
Sum finanskostnader		11 422	10 707
Netto finans		87 897	84 041
Resultat før skattekostnad		-641 386	406 995
Årsresultat		-641 386	406 995
Totalresultat		-641 386	406 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-641 386	406 995
Sum overføringer og disponeringer		-641 386	406 995



Organisasjonsnr: 990 335 311
GRANÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 950	7 950
Sum varige driftsmidler		7 950	7 950
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		8 250	8 250
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 634	
Andre fordringer		16 966	
Sum fordringer		28 600	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 366 789	3 263 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 366 789	3 263 144
Sum omløpsmidler		3 395 389	3 263 144
SUM EIENDELER		3 403 639	3 271 394

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 420 530	3 061 916
Sum opptjent egenkapital	2 420 530	3 061 916
Sum egenkapital	2 420 530	3 061 916
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	138 432	152 580
Sum annen langsiktig gjeld	138 432	152 580
Sum langsiktig gjeld	138 432	152 580
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	868	927
Leverandørgjeld	632 382	33 750
Skyldige offentlige avgifter	15 031	
Annen kortsiktig gjeld	196 395	22 221
Sum kortsiktig gjeld	844 677	56 898
Sum gjeld	983 109	209 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 403 639	3 271 394



Organisasjonsnr: 990 335 311
GRANÅSEN BOLIGSAMEIE

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4034

GRANÅSEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i GRANÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:30, Østerås skole i auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Til orientering

Garasjer

Det informeres om at det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte vedrørende garasjelegget senere i 2025. Det legges opp til at det ordinære årsmøte omhandler sameiet generelt og tar for seg ordinære og lovpålagte saker, samt øvrige forslag fra styret og eventuelt beboere. Saken om garasjelegget kommer som egen sak på eget møte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Nye reviderte vedtekter
7. Nye husordensregler
8. Sentralt brannvarslingsanlegg i leilighetene
9. Oppussing av oppgangene
10. Farge på dørbladet som vender ut mot oppgangen
11. Ny hekk mot/langs Granåsen
12. Etablering av gjerde mot/langs Granåsen
13. Fastsettelse av ordinært honorar
14. Ekstra honorar til ekstern styreleder for 2024/2025
15. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i GRANÅSEN BOLIGSAMEIE



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.

Forslag til vedtak

Som møteleder ble OBOS v/Terje Sørhuus valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitne ble Petter Gaarder Harsem foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets årsberetning GBS 2025--.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Nye reviderte vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det enklere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak
Vedtektene vedtas. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet



Vedlegg

4. Vedtekter GBS 2025--.pdf

Sak 7

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret presenterer nye husordensregler. De tar utgangspunkt i dagens regler, men med noe justeringer og tillegg.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas.

Vedlegg

5. Husordensregler - GBS - 2025.pdf

Sak 8

Sentralt brannvarslingsanlegg i leilighetene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i desember installert nye branndetektorer i fellesarealene i sameiet. Alle oppganger, kjellere, boder og tekniske rom fikk montert detektorer. Totalt ble det montert 66 detektorer. Ajax systemet er i dag det beste systemet på markedet og er designet for å kunne utvides. Brannvern er svært viktig i et boligsameie. Styret har forhandlet frem et svært fordelaktig tilbud for å få detektorer også inn i leilighetene. I tillegg til to detektorer inkluderer tilbudet også en avstillingsknapp til hver leilighet. Denne kan benyttes ved falsk alarm. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen som detekterer røyk, varme og CO. Pris ferdig montert er ca. kr 4 190,- per leilighet. *(Vi er fremdeles i forhandlinger og har håp om at kostnaden vil bli enda lavere).* Detektorene er vedlikeholdsfrie og har batteri som varer i 10 år.

Styret har to forslag til finansieringsløsning:

Prosjektet finansieres via kapitalinnkalling. Total kostnad per seksjon utgjør kr 4 190,-. Styret foreslår at dette beløpet deles opp i tre og at kr 1 396,- legges til felleskostnaden for juni og oktober 2025 og mars 2026.

Alternativt at sameiet tar opp lån som nedbetales over 24 måneder ved siden av felleskostnadene. Dette vil utgjøre kr 190,3,- per måned per seksjon.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to branndetektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle leiligheter skal ha to brann-detektorer av typen Ajax som detekterer røyk, varme og CO. Tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.

Sak 9

Oppussing av oppgangene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på oppussing av oppgangene. På årsmøtet i fjor ble det gjort klart at det var et ønske om at styret skulle presentere forslag til nye oppganger med tilhørende finansiering på neste årsmøte.

Styret har gjennomført en befaring og presenterer følgende forslag:

Alle seks oppgangene males i fargen SOOTHING BEIGE (kode 12075) og de oppgangene som i dag ikke har slett overflate blir sparklet.

Med denne løsningen vil alle oppgangene fremstå like og få et solid visuelt løft. Sammen med de nye lampene i oppgangene vil de fremstå som nye og lyse.

Nåværende tilbud ligger på kr 600 000,- totalt. Vi har et håp om å kunne forhandle dette noe ned om årsmøtet vedtar forslaget.

Styret har to forslag til finansieringsløsning:

Prosjektet finansieres via kapitalinnkalling. Total kostnad per seksjon utgjør kr 12 500,-. Styret foreslår at dette beløpet deles opp i tre og at kr 4 166,7,- legges til felleskostnaden for juni, oktober 2025 og mars 2026.

Alternativt at sameiet tar opp lån som nedbetales over 24 måneder ved siden av felleskostnadene. Dette vil utgjøre kr 563,- per måned per seksjon.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar oppussing av oppgangene som foreslått og at tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar oppussing av oppgangene som foreslått og at tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.

Vedlegg

6. SOOTHING BEIGE (kode 12075).png



Sak 10

Farge på dørbildet som vender ut mot oppgangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere som har tatt kontakt med styret i forbindelse med fargen på dørbildet ut mot oppgangen. Styret har rådført seg med forretningsfører i denne saken og det ble konkludert med at det er sameiet ved årsmøtet som bestemmer fargen på døren til leilighetene. Da dette ikke har vært behandlet tidligere er det altså original trefarge som er den fargene dørene skal ha per i dag.

I forbindelse med en eventuelt oppussing av oppgangene, og for å sikre et helhetlig uttrykk i fremtiden ønsker styret å få avklart farge på dørbildet til leilighetene, og da den siden som vender ut mot oppgangen. Styrets forslag er fargen S 8000-N (askesort).

Dette vedtaket skal ikke ha tilbakevirkende kraft, men vil gjelde for fremtidige utskiftninger eller maling av dør.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle nye dører eller endringer på eksisterende dør må ha fargen S 8000-N (askesort) ut mot oppgangen.

Vedlegg

7. S8000-N (askesort).png

Sak 11

Ny hekk mot/langs Granåsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I høst ble det vedtatt på ekstraordinært årsmøte at hekken kan klippes ned med en halvering av høyden. Det har i ettertid kommet en del tilbakemeldinger til styret fra seksjonseiere som trodde det var snakk om å etablere en ny hekk. Dette er den anbefalte løsningen fra de anleggsgartnere som styret har snakket med, men en ny hekk kommer med en helt annen kostnad. Derfor var alternativet i høst å klippe hekken helt ned og dette forslaget ble nedstemt. Etter hva styret erfarer var dette grunnet frykten for at det skulle bli for åpent mot Granåsen de første årene hekken vokste opp på ny.

Styret har innhentet tilbud på etablering av en helt ny hekk langs Granåsen. Dagens hekk er gammel og har ikke blitt vedlikeholdt korrekt. Derfor er den nedre delen 1-1,5 meter tynn og grenser mot åpen.

Styret foreslår at dagens hekk fjernes og at det etableres en ny hekk av typen bøk. Bøk er foreslått av flere grunner, den er pen å se på og kurrant vedlikeholde. Et vesentlig poeng er at den også holder på bladene gjennom vinteren. Dette betyr at den vil bidra mot innsyn og støy tilnærmet året rundt.

Det er innhentet tilbud på etablering av ferdighekk med 1 meters høyde og 2 meters høyde.

Tilbudet for 1 meter ferdighekk er på kr 372 500,-.

Tilbudet for 2 meter ferdighekk er på kr 446 250,-.



Styret innstiller på alternativet med 1 meter. Dette er også anbefalt av anleggsgartnere da hekken gror seg til bedre jo lavere den er.

Styret har to forslag til finansieringsløsning:

Prosjektet finansieres via kapitalinnkalling. Total kostnad per seksjon utgjør kr 7 761,-. Styret foreslår at dette beløpet deles opp i tre og at kr 2 587,- legges til felleskostnaden for juni og oktober 2025 og mars 2026.

Alternativt at sameiet tar opp lån som nedbetales over 24 måneder ved siden av felleskostnadene. Dette vil utgjøre kr 350,- per måned per seksjon.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar etablering av ny hekk (alternativet med 1 meter) som foreslått og at tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar etablering av ny hekk (1 meter ferdighekk) som foreslått og at tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.

Sak 12

Etablering av gjerde mot/langs Granåsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på nytt hagegjerde langs Granåsen. Samme type gjerde som går langs Nordveien. Etablering av gjerde vil bidra til en "bedre og tettere" avstand mellom den svært trafikkerte Granåsen. Tilbudet som er innhentet omfatter også tre porter i toppen av de tre gangveiene som i dag går opp til Granåsen. Disse porten vil være tette i bunn (ca. 45 cm opp). Dette for å forhindre snø fra å fylle igjen trappene når kommunen måker fortauet.

Det er innhentet tilbud på etablering av nytt gjerde. Tilbudet er på kr 257 362,-.

Styret har to forslag til finansieringsløsning:

Prosjektet finansieres via kapitalinnkalling. Total kostnad per seksjon utgjør kr 5 362,-. Styret foreslår at dette beløpet deles opp i tre og at kr 1 787,- legges til felleskostnaden for juni og oktober 2025 og mars 2026.

Alternativt at sameiet tar opp lån som nedbetales over 24 måneder ved siden av felleskostnadene. Dette vil utgjøre kr 242,- per måned per seksjon.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar etablering av nytt gjerde som foreslått og at tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar etablering av nytt gjerde som foreslått og at tiltaket finansieres via et låneopptak som nedbetales over 24 måneder.

Sak 13

Fastsettelse av ordinært honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i dag blitt vanlig å vedta godtgjørelse til det valgte styret for kommende periode. Det blir nedlagt en betydelig arbeidsinnsats av styret i løpet av året og det er naturlig at en godtgjørelse er avklart i forkant slik som alt annet arbeid. Granåsen Boligsameie gjorde denne endringen i fjor og det skal dermed vedtas honorar for kommende periode.

Ekstern styreleder har egen avtale.

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 40 000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til styret for perioden 2025/2026 settes til kr 40 000,- til intern fordeling.

Sak 14

Ekstra honorar til ekstern styreleder for 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har siden årsmøte i april 2024 blitt lagt ned svært mye arbeid fra styret sin side. Det er i all hovedsak ekstern styreleder som har lagt ned et betydelig antall timer i etableringen av ny driftsstruktur og oppfølging av sameiet. Det vises til styrets årsberetning punkt 9 for detaljert redegjørelse over arbeidet.

Det er i år foreslått at honoraret til styreleder økes fra 125 000,- til kr 180 000,- for kommende periode. Gitt den store arbeidsmengden som er lagt ned i 2024 og så langt i 2025 foreslås det å kompensere med et ytterligere honorar for perioden pålydende kr 55 000,- slik at det totalt blir kr 180 000,- også for perioden siden forrige årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at ekstern styreleder mottar ytterligere honorar kr 55 000,- for perioden 2024/2025.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Julie Augestad trer ut av styret. Bjørn Ekeberg stiller til valg som styremedlem.

Astri Harsem og Philip Monsen stiller til gjenvalg som henholdsvis styremedlem og styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Philip Monsen

Som ekstern styreleder for 2 år velges Carl Philip Schanke Monsen.

Oppdragsavtale signeres med styret og valgkomiteen.

Avtalt honorar per år for styrelederrollen er kr 180 000,- som kan utbetales forskuddsvis per kvartal.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astri Gaarder Harsem
- Bjørn Fjeldbo Ekeberg

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Anne Kristin Ingvaldsen
- Petter Gaarder Harsem



Granåsen Boligsameie - Styrets årsberetning for 2024/2025

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder: Carl Philip Schanke Monsen
Styremedlemmer: Julie Camilla Augestad
Astri Gaarder Harsem

2. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører har i 2024 vært ABBL og OBOS (*OBOS overtok fra 01.07.24*)
Sameiets revisor er BDO.

3. Bygninger

Granåsen Boligsameie gnr 21 bnr 469/470/471, består av 48 eierseksjoner fordelt på 3 bygninger med totalt 6 oppganger. Granåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990335311 og ligger i BÆRUM kommune

Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector Forsikring.

4. Årsoppgave

Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

5. Styremøter

Det er siden ordinært årsmøte i 2024 avholdt 8 styremøter hvor en rekke saker har vært behandlet, se redegjørelse om styrets arbeid i pkt. 9. Utover dette snakker styret sammen ved behov.
I tillegg er det avholdt en rekke møter med Telenor, ABVK, Abicon Elektro og andre samarbeidspartnere.

6. Likestilling

Styret består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Valgkomiteen/Styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

7. Overdragelser

Det er i perioden gjennomført 5 overdragelser av leiligheter.

8. Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



9. Styrets arbeid

Dette er en orientering om sakene styret har gjennomført i året som er gått, samt saker vi jobber med i dag.

For dagens styret har det vært et stort fokus på å få oversikt og status for sameiet, herunder drift og økonomi. Styret har gjennomført bytte til ny forretningsfører v/OBOS. Oppsigelsen av ABBL har dessverre vært en fryktelig tung og tidkrevende prosess for styret. Det har stadig dukket opp utfordringer på grunn av dårlig arbeid fra ABBL sin side. Det er opprettet en ny hjemmeside for sameiet, VIBBO, der vi har lagt inn relevant informasjon om sameiet. Styret har fått svært mange positive tilbakemeldinger på dette, og det er gledelig å se at tilnærmet alle beboere nå benytter Vibbo. Styret vil fortsette å utvikle plattformen med nye temaer og aktivt benytte den til å holde sameiet oppdatert.

Vi har tatt i bruk styrommet.no for å følge opp styrearbeidet og alle styrereferat ligger lagret her. I tillegg er det opprettet et filarkiv med dokumentasjon på gjennomførte prosjekt, kontrakter og all annen relevant informasjon. All tilgjengelig informasjon fra de ulike systemene sameiet tidligere har benyttet seg av er nå arkivert i det nye digitale styreverktøyet. Dette har også vært en meget stor jobb og det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet alene. Dette tiltaket bidrar til transparent styrearbeid og vil også gjøre det betydelig enklere for fremtidig styremedlemmer å sette seg inn i sameiet.

Sameiets vedtekter er revidert med forretningsfører slik at innhold og språk er oppdatert iht. dagens lover og regler. *Vedtektene legges frem som egen sak på årsmøte.*

Økonomi

En del av sameiets egenkapital er plassert på en Nibor90 konto. Dette er en type høyrente konto som gir en fornuftig avkastning på midler sameiet ikke skal benytte i umiddelbar fremtid.

Det er reforhandlet en rekke avtaler.

Den nye forretningsføreravtalen sparer sameiet for kr 44 000,- per år.

Den nye avtalen med ABVK sparer sameiet for kr 40 000,- per år.

Vi forhandler i skrivende stund på sameiets forsikringsavtale og har pt. mottatt tilbud fra Protector Forsikring som gir sameiet en besparelse på kr 81 000,- per år.

Besparelsen i den nye avtalen med Telenor vil ikke vises i regnskapet da det er beboerne direkte som har betalt for sine private avtaler, men et konservativt estimat gir en besparelse på mellom kr 200 000,- og kr 250 000,- per år.

Totalt utgjør dette en årlige besparelse direkte/indirekte på rundt kr 400 000,- for beboere i Granåsen Boligsameie.



Etablering av ladestasjoner

Granåsen Boligsameie fester en felles tomt med vår nærmeste nabo, Hesteskoen Boligsameie. Området til de to sameiene er det hensiktsmessig å se under ett. I fjor ble Hesteskoen Boligsameie sin styreleder valgt inn som styreleder i Granåsen Boligsameie også. Dette har naturlig nok ført til at samarbeidet mellom de to styrene i sameiene nå er betydelig tettere. Ett eksempel er etableringen av ladere for elbil som kom på plass i fjor sommer. Dette er også et av de prosjektene styret har brukt mest tid på i året som har gått. Det var gledelig at vi endelig kunne få landet en felles avgjørelse å få iverksatt etableringen av seks nye felles ladestasjoner. Ekstra gledelig er det å se at disse stasjonene nå blir godt benyttet av beboere i de to sameiene, og vi i styret er kjent med at en rekke beboere har gått til innkjøp av elbil som en direkte følge av de nye ladestasjonene. Det at vi nå kan tilby lading for elbiler (som vi forøvrig var lovpålagt) medfører også at samtlige leiligheter øker sin markedsverdi.

Så må det nevnes at det var en del innkjøringsproblemer i starten dessverre, men dette ble løst i løpet av høsten og alt fungerer nå utmerket.

Nullstilling av grøntanlegget

Høstens store prosjekt for Granåsen Boligsameie var nullstilling av grøntanlegget. Bed og busker langs fasadene hadde fått vokse fritt i mange år og det var nødvendig å gå kraftig til verks. I over to uker hadde vi anleggsgartnere som luket, stelte og beskjærte bed og busker hos oss.

Hesteskoen Boligsameie har også nullstilt sitt grøntanlegg og i samarbeid ble øya foran garasjene ved innkjøringen også ryddet.

Nytt brannvarslingsanlegg

I desember ble et nytt moderne brannvarslingsanlegg montert i fellesarealene og tekniske rom. Systemet heter Ajax og er et testvinnende brannvarslingsanlegg. Ajax oppfyller standardene EN 14604 og EN 50291. Det er i tillegg godkjent iht. TEK17. Dette vil øke brannsikkerheten betydelig i sameiet vårt.

Som det fremkommer av agendaen til årets årsmøte legger styret frem forslag om å inkludere leilighetene i sameiet og dermed oppnå et komplett sentralt brannvarslingsanlegg for sameiet.

Ny avtale for TV og internett

Styret la i fjor ned svært mye tid i forhandlingene for en ny avtale av leveranse av TV og internettjenester. Etter en grundig vurdering har vi valgt å gå videre med Telenor. Forhandlingene av ny avtale var krevende og det ble gjennomført mange møter i fjor høst. Via sameiets styreleder har vi forhandlet på vegne av fire sameier som til sammen utgjør 320 leiligheter. Dette medførte at vi kunne presse de ulike tilbyderne både på pris og innhold. Totalt sett er dette en svært ettertraktet avtale for leverandørene og de har derfor strukket seg langt.



Ny fiberkabel har i disse dager blitt gravd ned og installasjonen i leilighetene i vil gjennomføres april/mai.

Nye varmtvannsberedere i 72 og sikringssskap i tekniske rom

I desember ble beredere i 72 skiftet ut til nye moderne tanker. Samtidig ble sikringssskapene i rommene til beredere i 72, 74 og 76 oppgradert fra skrusikringer til moderne automatsikringer.

Oppsummert

Det er fem store prosjekter som har preget det siste året for styret. Ladeanlegg for elbiler, nullstilling av grøntanlegget, installasjon av brannvarslingsanlegg, ny avtale med Telenor, nye varmtvannsberedere i 72 og nye lamper i alle oppganger og kjellere. I tillegg har implementeringen av Vibbo, styrerommet og ny forretningsfører preget styrets arbeid.

Styret har til en hver tid stort fokus på økonomi og kostnader. Vi jobber hele tiden for å få mest mulig igjen for hver krone av fellesskapets midler.

Styret har som utgangspunkt å til en hver tid ha rundt to millioner kroner i likvide midler. Dette vurderer vi som en fornuftig strategi sett opp mot sameiets størrelse, alder og vedlikeholdsbehov. Inn i 2024 hadde vi noe mer midler på bok og styret valgte derfor å iverksette flere av prosjektene. Alle de større prosjektene som ble gjennomført i fjor er også en-gangs investeringer med langsiktige perspektiv.

Styret har et fokus på å være transparente når det kommer til bruk av fellesskapets midler og vil her sette opp kostnaden for de fem store prosjektene som har blitt gjennomført det siste året.

Kostnaden for de ulike prosjektene er som følger:

Ladestasjonene, Granåsen Boligsameie sin andel kr 99 207,-.

Nullstilling av grøntanlegget kr 58 676,-.

Brannvarslingsanlegg til fellesarealene kr 151 625,-

Nye varmtvannsberedere i 72 kr 303 530,-.

Nye lamper og sikringssskap, samt tilkobling av nye beredere kr 236 687,-.

Alle tillitsvalgte i Granåsen har også hatt en felles middag med alle tillitsvalgte i Hesteskoen Boligsameie til en kostnad av kr 7 236,-.

Det vil i 2025 utarbeides en tilstandsrapport over sameiets tekniske tilstand av OBOS. Denne vil hjelpe styret med å prioritere fremtidige tiltak og oppgraderinger i sameiet.

Oversikt over styrets arbeid. *Listen er ikke uttømmende:*

- Det er sendt ut informasjon til seksjonseiere om VIBBO – ny hjemmeside.



- Korrekt revisor er oppdatert i Brønnøysundregisteret.
- Installert mobilnøkkel i alle oppgangsdører.
- Skiltene om gjennomgang på området til både HBS og GBS er fjernet.
- Fjernet gammel nettside og oppdatert boligselskapets opplysninger i offentlige register.
- Styret har tatt i bruk HMS-verktøyet på styrerommet og satt oppfølging av styrets HMS arbeid i system.
- Fulgt opp vannlekkasje i 76A
- Fulgt opp forsikringssak/vannlekkasje i 72B
- Fulgt opp diverse feil med låser sammen med låsesemed.
- Det utarbeides nå et årshjul så oppfølging av løpende oppgaver og serviceavtaler skal bli enkelt å følge opp i fremtiden.
- Kjøpt inn nye 350 liter kasser med grus.
- Byttet navn på en rekke ringeklokker.
- Kjøpt inn nye hageslanger til alle tre byggene.
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Informasjon og meldinger er løpende lagt ut på sameiets nyhetssider.
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo.
- Opprettet budsjett for 2025 sammen med forretningsfører.
- Forberedelser til årsmøtet 2025.
- Gjennomført ekstraordinært årsmøte med bytte av revisor.
- Det er installert nye dørpumper til alle oppgangsdørene, boder og kjellerdører.
- Organisert dugnader.
- Organisert julemarkering.
- Kjøpt inn deler og reparert julelysene.
- Det er skiftet sand i sandkassen.
- Det har blitt gjennomført befaring av sameiets grøntområder sammen med ABVK.
- Befaring av lekeplassen for årlig godkjenning. Fylt på sand i sandkassen. Det ble i 2024 opprettet årlig SKAN godkjenning av lekeplassen.
- Bestilt måking og grusing etter behov i vinter.
- Bestilt slamsuging av overvannskum i vinter.
- Oppdatert alle leieavtaler for parkeringsplasser på nedre plan.
- Fulgt opp el-avvik i kjellere og utbedret i samråd med elektriker.

Oppgaver vi jobber med

- Etablering av fiber til leilighetene. Gjennomføres i april/mai.
- Etablere nye gangveier og trapper mot Granåsen.
Styret har vedtatt renovering av gangveiene med installasjon av varmekabler. I forbindelse med graving og nedlegging av ny fiberkabel kjøpte styret inn trekkør som er lagt fra hver gangsti og inn til bygget sammen med fiberen. Dette har spart oss for rundt kr 80 000,- noe som gjør varmekablene så rimelige at de ble inkludert i prosjektet. Dette vil bli gjennomført i sommer.
- Beskjære eller oppgradere hekken mot Granåsen ut i fra hva årsmøte vedtar.



- Kartlegge teknisk tilstand for sameiet – på bakgrunn av analysen utarbeides det en vedlikeholdsplan for årene fremover.
- Reforhandling av avtalen med ABVK for hele området til Granåsen BS og Hesteskoen BS. Dette vil først og fremst Granåsen BS spare mye penger på.
- Gjennomgang og ved behov oppgradering av styresentraler og pipevifter
- Utover dette er det saken rundt garasjene som vil kreve mye tid og som både styret i Hesteskoen og Granåsen ønsker å få en konklusjon på innværende år. Dette vil bli lagt frem på felles informasjonsmøte/ekstraordinære årsmøter.
- Oppdatering og videreutvikling av styrerommet og Vibbo.

10. Diverse.

Styret minner om at informasjon fra styret samt årsmøtepapirer og referat vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig. Her må også alle medboere og eventuelle leietakere registreres, dette gjøres av seksjonseier. E-post til styret er granasenbs@styrerommet.no. Styret tilstreber å lese all e-post hver dag. All e-post besvares fortløpende og arkiveres i mapper etter tema. Det samme gjelder meldinger på Vibbo. En viktig grunn til å ha felles e-post som kommunikasjonskanal er dokumentasjon på styrets arbeid samt informasjonsflyt i styret, så alle er oppdatert om pågående saker. Direkte telefonkontakt til styremedlemmer skal derfor unngås i størst mulig grad.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes vedlikeholdsprosjekter og investering i infrastruktur som ikke var budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot konto for egenkapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften økes.

Forsikring

Sameiet er i prosess med å reforhandle forsikringen. Det er lagt inn en lavere premie i budsjettet, men denne vil sannsynligvis gå ytterligere ned når forhandlingene er ferdig.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



GRANÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 335 311, KUNDENR. 4034

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 276 481	2 985 540	3 268 000	3 306 000
Andre inntekter		0	21 275	9 400	9 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 276 481	3 006 815	3 277 400	3 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 702	-17 484	-17 625	-29 000
Styrehonorar	4	-217 750	-124 000	-124 000	-206 000
Forretningsførerhonorar		-107 672	-123 322	-130 000	-87 000
Konsulenthonorar	5	-28 968	0	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 057 730	-137 171	-467 800	-383 000
Forsikringer		-231 499	-263 567	-232 000	-205 000
Festeavgift		-76 078	-76 078	-76 000	-76 000
Kommunale avgifter	7	-590 758	-513 648	-530 000	-672 000
Energi/fyring	8	-846 215	-612 852	-620 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 462	-221 773	-244 000	-194 000
Andre driftskostnader	9	-569 931	-593 966	-516 000	-393 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 005 764	-2 683 861	-2 957 425	-2 955 000
DRIFTSRESULTAT		-729 283	322 954	319 975	360 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	99 319	94 747	0	50 000
Finanskostnader	11	-11 422	-10 707	-10 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		87 897	84 041	-10 000	40 000
ÅRSRESULTAT		-641 386	406 995	309 975	400 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-641 386			
Til opptjent egenkapital			406 995		





GRANÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 335 311, KUNDENR. 4034
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	7 950	7 950
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		8 250	8 250
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 634	0
Andre kortsiktige fordringer	14	16 966	0
Driftskonto OBOS-banken		1 333 532	0
Sparekonto OBOS-banken		1 031 578	0
Sparekonto OBOS-banken II		1 001 679	0
Innestående i andre banker		0	3 263 144
SUM OMLØPSMIDLER		3 395 389	3 263 144
SUM EIENDELER		3 403 639	3 271 394
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 420 530	3 061 916
SUM EGENKAPITAL		2 420 530	3 061 916
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	138 432	152 580
SUM LANGSIKTIG GJELD		138 432	152 580
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 129	22 221
Leverandørgjeld		632 382	33 750
Skyldige offentlige avgifter	16	15 031	0
Påløpte renter		868	927
Annen kortsiktig gjeld	17	96 266	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		844 677	56 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 403 639	3 271 394
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.03.2025
Styret i Granåsen boligsameie

Carl Philip Schanke Monsen

Julie Camilla Augestad

Astri Gaarder Harsem



**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 244 032
Lånekostnad	24 324
Parkering	10 025
Korrigerings	-1 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 276 481

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 702
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 702

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 217 750. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 7 445, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 942
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 826
Emanuelsen Eiendomsutvikling AS	-7 200
SUM KONSULENTHONORAR	-28 968

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Abicon Elektro AS	-399 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-399 688
Drift/vedlikehold bygninger	-14 686
Drift/vedlikehold VVS	-303 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-207 077
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-121 811
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 794
Kostnader dugnader	-3 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 057 730

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-466 833
Feieavgift	-3 153
Renovasjonsavgift	-120 772
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-590 758

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-846 215
SUM ENERGI / FYRING	-846 215

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 266
Datautstyr	-1 939
Annet driftsmateriale	-1 061
Vaktmestertjenester	-249 914
Renhold ved firmaer	-53 378
Snørydding	-138 952
Gressklipping	-74 806
Andre fremmede tjenester	-10 425
Kontor- og datarekvisita	-2 305
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 445
Andre kontorkostnader	-50
Kontingenter	-3 600
Bank- og kortgebyr	-3 644
Velferdskostnader	-2 149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-569 931



**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 257
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 692
Renter av eksternt bankkonto	62 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	329
SUM FINANSINNTEKTER	99 319

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-11 319
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	-11 422

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjer	7 950
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	7 950

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet har innbetalt kr 300 i andel til ABBL.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr	70
Ikke fakturerte felleskostnader for 2024	16 896
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 966

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 28 år.	
Opprinnelig 2004	-16 750 000
Nedbetalt tidligere	16 597 420
Nedbetalt i år	14 148
	138 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	138 432

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 625
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 406
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 031

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-96 266
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-96 266



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRANÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: 5L7QD-88YIB-UEFN7-Z35ZG-NDFSW-VHKYN



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 08:40:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5L7QD-88YIB-UEFN7-Z352G-NDJFSW-VHKYN

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 3

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre Revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



VEDTEKTER

for

Granåsen Boligsameie org. nr. 990 335 311

Vedtektene er vedtatt av ordinært årsmøte 08.04.2025 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Granåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.01.1986

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21 bnr. 469, 470 og 471 i Bærum kommune, oppdelt i 48 ideelle andeler.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert garasje og nummerert bod.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak på årsmøtet og styret. Utleier er forpliktet til å oversette boligsameiets husordensregler til leietakeres morsmål og påse at disse er forstått før innflytting kan skje. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie.

(2) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:



- 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 kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Utleie av boligen skal registreres elektronisk i Vibbo eller annet system som sameiet benytter, eller meldes sameiets styre på annen måte.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.



(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har 29 utvendige parkeringsplasser på nedre plan, som kan leies ut til sameiere. Alle parkeringsplasser på øvre plan, er gjesteplasser.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet disponerer et felles rotasjonsanlegg sammen med Hesteskoen Boligsameie, 6 ladeplasser etablert på nedre plan, som kun kan benyttes beboere. Vedlikehold og strøm dekkes av brukerne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) 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) innsiden av vinduer, balkonger og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.



- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også eventuelt sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier må ikke tilknytte avtrekksvifte på bad til luftekanal eller kjøkkenventilator til luftekanal på kjøkken. Kjøkkenventilator kan bare bruke kullfilter/resirkulering. Alle lufteluker/luftekanaler skal vedlikeholdes og holdes funksjonsdyktige. Det er ikke tillatt med skap eller annen form for hindring foran ventilene.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Når styret pålegger en sameier å rette forhold som ikke er i samsvarer med denne bestemmelsen, har sameieren en frist på 3 måneder på å rette forholdene og sende styret dokumentasjon på at forholdet er rettet. Seksjonseier skal innrette seg etter sameiets retningslinjer for bruk og vedlikehold av seksjonen.
- (12) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
- (1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkonger og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende



veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.



7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen undertegnes elektronisk. Protokollen sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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. Styrets kommunikasjon med sameierne kan gjøres elektronisk.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Hvis det er valgt nestleder, kan denne signere sammen med to andre styremedlemmer.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.



(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport hvis styret har utarbeidet det.
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport (hvis den er utarbeidet), 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- 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



h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring



10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseieme.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.



11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER for GRANÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 08.04.2025 og erstatter tidligere husordensregler.

Formål og omfang

Husordensreglene presiserer de rettigheter og plikter den enkelte har overfor boligsameiet og har til hensikt å skape gode forhold mellom seksjonseierne. Husordensreglene supplerer vedtektene.

I perioder mellom årsmøtene har styret fullmakt til å supplere husordensreglene ved å gi egne rundskriv til beboerne.

Innvendige fellesareal

Barnevogner, sykler, ski, kjelker mv. plasseres på dertil anvist område. Fellesrom kan imidlertid ikke brukes som lagringsplass for slikt utstyr som ikke lenger benyttes. Det er heller ikke tillatt å benytte fellesrommene som lagringsplass for annet privat løsøre, som møbler og lignende.

Skotøy, klær mv. skal ikke oppbevares utenfor entredøren.

Oppgangen, kjeller og inngangspartiene må ikke benyttes til lek og unødig opphold.

Ytterdørene og dørene til kjeller skal holdes låst både på dag- og nattestid.

Kjellerrom

Oppbevaring av bensin, propan og andre brannfarlige væsker er ikke tillatt i kjelleren. Bruk av bart lys, åpen flamme og fyrstikker er heller ikke tillatt i kjelleren.

Nettingvinduer i kjelleren skal være lukket, slik at rotter, mus eller andre skadedyr ikke kommer inn.

Avfall

Husholdningsavfall skal sorteres, være forsvarlig innpakket og legges på anvist sted. Alt annet avfall, møbler, bygningsrester mv. må beboerne selv besørge fjernet.

Ytre fellesareal

Sykling, kjøring eller ballspill er ikke tillatt på gressplenen utenfor blokken. Ballspill skal foregå på fotballplassen.

Fyrverkeri.

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri på sameiets eiendom.



Balkonger

Tørking og lufting av tøy må ikke foretas slik at det virker skjæmmende. På balkongen brukes tørkestativer eller snorer som ikke er høyere enn rekkverket. Risting av tøy kan ikke gjøres fra balkong eller vinduer.

Langtidslagring av gjenstander som rager høyere enn rekkverket på balkongen skal unngås. Parabol er ikke tillatt.

Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk grill, eventuelt gassgrill. Grilling med trekull er ikke tillatt.

Blomsterkasser skal holdes i stand med blomster i sommerhalvåret. Markiser skal ikke være i ned - posisjon i perioder med snø på taket, og skal kun anvendes til solskjerming.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men beboer forplikter seg til å følge følgende regler.

Dyr skal ikke være alene i leiligheten dersom det bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.

Ekskrementer skal fjernes umiddelbart og kastes i restavfall.

Dyr skal ikke oppholde seg i oppgangen.

Dersom dyreholdet er til alvorlig og gjentakende sjenanse, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

Generelt om støy/lydnivå

Beboerne skal benytte leiligheten og fellesarealene på en slik måte at de øvrige beboere ikke forstyrres av unødig støy. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboene dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med disse reglene.

Med unntak av transport av syke og uføre er det ikke tillatt å kjøre motorkjøretøy (herunder bestilt drosje) inn til blokkene mellom klokken 23.00 og 06.00.

Støyende arbeid – Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom kl 08.00 og kl 20.00 på hverdager og mellom kl 10.00 og kl 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås. – Sameier skal sørge for informasjon om forestående oppussing. Det skal varsles via oppslag på Vibbo og med fysisk lapp på tavlen i begge oppgangene i bygget. Varselet skal inneholde telefonnummer til den som er ansvarlig for oppussingen.

Styret skal kontaktes dersom det planlegges oppussing av bad i de enkelte leiligheter. Oppussing av bad skal ikke skje før styret i Granåsen Boligsameie er informert.

Diverse

Henvendelser til styret om brudd på husordensregler mv. skal som hovedregel skje skriftlig.

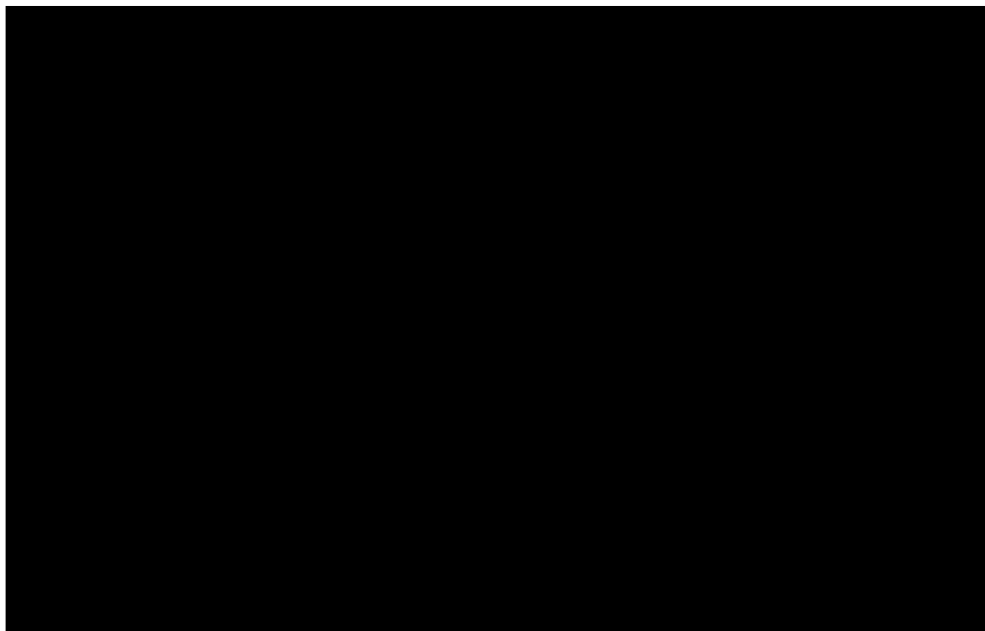
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Vedlegg 6 til sak 9. Oppussing av oppgangene



Vedlegg 7 til sak 10. Farge på dørbladet som vender ut mot oppgangen





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 4034 Selskapsnavn: GRANÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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