



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 19.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 292 996	1 163 820
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 292 996</b>	<b>1 163 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 883	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 759	3 759
Annen driftskostnad		1 152 182	996 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 227 824</b>	<b>1 074 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 172</b>	<b>89 256</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 463	443
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 463</b>	<b>443</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 463</b>	<b>443</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 635	89 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 880	5 639
Sum varige driftsmidler		1 880	5 639
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 880	5 639
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		386 106	438 855
Sum fordringer		386 106	438 855
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		338 823	411 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 823	411 428
Sum omløpsmidler		724 929	850 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>726 809</b>	<b>855 922</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		381 834	310 199
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>381 834</b>	<b>310 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>381 834</b>	<b>310 199</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>			
Annen kortsiktig gjeld		344 976	363 776
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>344 976</b>	<b>363 776</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>344 976</b>	<b>363 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>726 810</b>	<b>673 975</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 354100

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 022 651  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3  
7011 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 918 022 651  
SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 292 996	1 163 820
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 292 996</b>	<b>1 163 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 883	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 759	3 759
Annen driftskostnad		1 152 182	996 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 227 824</b>	<b>1 074 564</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>65 172</b>	<b>89 256</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 463	443
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 463</b>	<b>443</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 463</b>	<b>443</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		71 635	89 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>



Organisasjonsnr: 918 022 651  
SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 880	5 639
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1 880	5 639
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		386 106	438 855
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		338 823	411 428
Sum omløpsmidler		724 929	850 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>726 809</b>	<b>855 922</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	381 834	310 199
Sum opptjent egenkapital	381 834	310 199
<b>Sum egenkapital</b>	<b>381 834</b>	<b>310 199</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	344 976	363 776
Sum kortsiktig gjeld	344 976	363 776
<b>Sum gjeld</b>	<b>344 976</b>	<b>363 776</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>726 810</b>	<b>673 975</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 2023

SE Miljøbyen Granåsen B5-3

23. mars 2023

Selskapsnummer: 2046





## Velkommen til årsmøte i SE 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.

### Dato for årsmøtet:

23. mars 2023 kl. 19:00, Trappehuset 3-4 etasje.

### 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.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Vedtektsendring § 2 vedrørende Sameiets Parkeringsplasser
6. Vedtektsendring § 2-2 fjerde ledd
7. Salg av parkeringsrett
8. Elbillading

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Miljøbyen Granåsen B5-3**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 2046 Årsrapport med årsregnskap 2022\_2 m revber. vedt..pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000,-.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 54 000,-

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

**Følgende tillitsvalgte står på valg:**

**Valg av leder for 1 år**

Leder Arnfinn Wolden Stokkbekken 195

**Valg av 1 styremedlemmer for 2 år**

Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem Ingrid Strøm Hammer Stokkbekken 195

**Valg av 1 varamedlemmer for 1 år:**

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem Susanne Aagesen Sævik Stokkbekken 205

**Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år:**

Valgkomité Else Nilssen Stokkbekken 195

Valgkomité Ingebrigt Sæther Stokkbekken 195

Valgkomité Terje Monsen Stokkbekken 195

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arnfinn Wolden

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sara Beate Årbogen



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Navn Navn

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Else Nilssen
- Navn Navnesen
- Navnert Navnesen

Sak 5

## Vedtøktsendring § 2 vedrørende Sameiets Parkeringsplasser

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets Parkeringskjeller er ifølge vedtektenes pkt. 2-2 fjerde ledd seksjonert som fellesareal i henhold til oppdelingsbegjæring. De sameiere som har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til 1 stk parkeringsplass. Vedtektene sier i dag ingenting om salg av sameiets parkeringsplasser som ligger som fellesareal. Vedtektene sier heller ingenting om at seksjonseierne kan selge din bruksrett til parkeringsplass til andre seksjonseiere.

Det foreslås dermed å tilføye et nytt punkt i vedtektene om Sameiets parkeringsplasser som pkt. 2-3. De resterende punktene vil forflytte seg tilsvarende, slik at det som i dag står under pkt. 2-3 vil bli pkt. 2-4, og så videre.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling til vedtøktsendring: § 2-3:

#### 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.*



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

#### **Forslag til vedtak**

§ 2-3 erstattes med "Sameiets parkeringsplasser" og tilhørende innstilling fra styret med underpunkter legges inn i vedtektene. De forøvrige punktene vil forskyve seg tilsvarende. Vedtak krever 2/3 flertall.

Sak 6

### **Vedtektsendring § 2-2 fjerde ledd**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

I vedtektenes § 2-2 fjerde ledd står det i dag at "De sameiere som har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til 1 stk parkeringsplass". For å kunne regulere at seksjonseier kan ha bruksrett til flere enn en parkeringsplass i P-kjeller foreslår styret å endre ordlyden til at sameiere som har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til *parkeringsplasser*.

Dagens § 2-2 fjerde ledd:

*Sameiets parkeringskjeller er seksjonert som fellesareal i henhold til oppdelingsbegjæring. De sameiere som har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til 1 stk parkeringsplass. Hver boligseksjon i sameiet har bruksrett til 1 stk bod.*

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling til ny formulering av § 2-2 fjerde ledd:

Sameiets Parkeringskjeller er seksjonert som fellesareal i henhold til oppdelingsbegjæring. De sameiere som har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til *parkeringsplasser*. Hver boligseksjon i sameiet har bruksrett til 1 stk bod.

#### **Forslag til vedtak**

Bruksrett til 1 stk parkeringsplass erstattes med parkeringsplasser i § 2-2 fjerde ledd.



Sak 7

## Salg av parkeringsrett

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet eier P-plass 40 i P-kjelleren. I 2016 ble P-plass i P-kjeller solgt for kr 75 000,-. Regulert i henhold til konsumprisindeksen er dagens pris på kr 91 290,-.

### Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til salg av bruksrett til parkeringsplass.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til salg av bruksrett til parkeringsplass.

Sak 8

## Elbillading

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retten til elbillading i sameier ble lovfestet gjennom en endring av Eierseksjonsloven i 2017.

Bestemmelsen sier at sameier skal etablere, eller tillate etablering av elbillading, for beboere som ønsker det – med mindre det finnes saklig grunn til å nekte.

Med bakgrunn i dette har styret innhentet tilbud fra Vintervoll, Aneo og Elaway for etablering av nødvendig ladeinfrastruktur for alle plasser i p-kjelleren og på uteområder for de 9 plassene nærmest bygget. Tilbudene omfatter både kjøp og leie av anlegg.- Styret anbefaler leie framfor kjøp av anlegg fordi sameiet ikke har nødvendig kapital. Etter vurdering av tilbudene er styrets anbefaling å gå for tilbudet fra Aneo.

Tilbudet fra Aneo innebærer at anlegget leies, med nedbetalingstid på 20 år. Månedlig leie for sameiet er pr dd kr 2184,-, som tilsvarer under kr 41,- per plass. Laderen må hver enkelt selv kjøpe fra Aneo. For de som allerede disponerer lader, vil denne kunne bli kompensert av Aneo.

Den enkelte må selv tegne abonnement på ladepakke med leverandøren, og fakturering skjer direkte fra leverandør. Tilgjengelige månedsabonnement er fra 50 kWt/ kr 199,- til



835 kWt/ kr 1149,-. Et mye brukt abonnement er 270 kWt/ kr 499,- som tilsvarer ca. 12000 km årlig kjørelengde.

### **Styrets innstilling**

Styret gis fullmakt til å inngå bindende leieavtale med firma Aneo for etablering av ladeinfrastruktur på 54 parkeringsplasser – 40 plasser i kjelleren og 14 ute - slik at alle leiligheter vil ha tilgang til ladning. Med bakgrunn i sameiets økonomi er styrets anbefaling å leie anlegget. Det gires lavt månedlig tillegg i felleskostnadene. Et eventuelt kjøp vil kreve innbetaling av del av kjøpesum fra alle eiere.

### **Forslag til vedtak 1**

Det etableres ikke ladeinfrastruktur på nåværende tidspunkt.

### **Forslag til vedtak 2**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale om leid løsning for etablering av opplegg for lading av elbil med leverandør valgt av styret.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arnfinn Wolden	Stokkbekken 195
Styremedlem	Elisabeth Galten	Stokkbekken 195
Styremedlem	Ingrid Strøm Hammer	Stokkbekken 195
Styremedlem	Jardar Wold	Stokkbekken 195
Styremedlem	Gunn Mette Brattbakk Wold	Stokkbekken 195
Varamedlem	Susanne Aagesen Sævik	Stokkbekken 205

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [granasenb5.3@styrerommet.no](mailto:granasenb5.3@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om SE Miljøbyen Granåsen B5-3

Sameiet består av 54 seksjoner.

SE Miljøbyen Granåsen B5-3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918022651, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

49 279

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Miljøbyen Granåsen B5-3 har ingen faste ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid Årsmelding for perioden 23.03. 2022 – 23.03. 2023

### Styrets sammensetning

Leder: Arnfinn Wolden

Nestleder: Jardar Wold

Medlemmer: Gunn Mette B. Wold, Ingrid S. Hammer og Elisabeth Galten

Varamedlem: Susanne A. Sævik

### Valgkomite:

Leder: Ingebrigt Sæther

Medlemmer: Else Nilssen og Martin Monsen

### Styrets arbeid

Det er avholdt 11 møter og behandlet ca. 70 saker. Styret har vært representert på flere frokostmøter, konferanser og webinar i regi av både TOBB og OBOS i perioden. Sameiets representant i velforeningen har i vårsemesteret vært Gunn Mette Wold, i høstsemesteret Elisabeth Galten.

### Skifte av forretningsfører fra TOBB til OBOS

Etter grundig sammenlikning av de to virksomhetenes tilbud med sameiets behov, vedtok styret å inngå kontrakt med OBOS om forretningsførsel fom. 01.01.2023 og å si opp kontrakten med TOBB fra samme dato. Begrunnelsen for skiftet er bl. a. at kostnadene er noe lavere hos OBOS for samme tjenester som hos TOBB, de digitale verktøyene er mye enklere og raskere å bruke og tilgang til flere gunstige leverandøravtaler. Deler av styret har vært på 3 møter med OBOS for etablering av kundeforhold og planlegging av overgangen. Sameiets konsulent er Marie Ertsaas Åsheim. I og med overgangen til OBOS er sameiets nettdomene og systemtjenesten *Lettstyrt* sagt opp. Styrets e-postadresse er nå: [granasenb5.3@styrerommet.no](mailto:granasenb5.3@styrerommet.no) gmail-kontoen er ikke lenger i bruk.

### Økonomi

Styret har kontinuerlig arbeidet med økonomikontroll og vurdering av sameiets økonomi. Den økonomiske situasjonen er forsvarlig, men ikke solid. Pga. prisstigningen var økning av fellesutgiftene påkrevet. For å tåle større utgifter og bygge kapitalreserve til fremtidig vedlikehold, vil ytterligere økninger kunne bli nødvendig. Budsjettet for 2023 er stramt, men forsvarlig hvis prisene ikke vokser ut over styrets antakelser.

### Drift og vedlikehold

Alle reklamasjonssaker er nå avsluttet. Alt videre 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 holdes. Brannslukningsapparatene i fellesarealene er skiftet ut, det er skiftet batterier i alle dører og nødlysmatruer på svalgangene er reparert. P-kjellerporten 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 p-kjelleren, malingsarbeid innendørs, oppmerking av p-plasser ute og i p-kjelleren, lusing, raking, kosting og klipping av busker, raskplukking og flytting av utemøbler. Sosialt samvær i



etterkant. Antall fremmøtte var tilfredsstillende, men det hadde vært fint med større deltakelse.

### **Risikoanalyse og risikoreduserende tiltak**

Styret har gjennomført en risikoanalyse for eiendommen og vedtatt tiltak i den forbindelse. Styreleder har hatt hovedarbeidet med analysen og ansvar for tiltakene. Analysen er publisert i Vibbo. Samtidig ble det vedtatt å fase ut hjertestarteren. Begrunnelsen er at helsepersonell fort vil ankomme ved behov og at driften av hjertestarteren er kostbar. Det er ikke påbudt å ha hjertestarter i sameier.

### **Felles infrastruktur for lading av el-biler**

Styret har vurdert ulike tilbydere og løsninger for lading av el-biler. Felles infrastruktur for lading er blitt påkrevet. Eventuell gjennomføring krever årsmøtevedtak. Forberedelser av saken til årsmøtet er gjort.



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 379 953,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Miljøbyen Granåsen B5-3. Det er tatt utgangspunkt i en økning på 10% av fjorårets forsikringspremie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Klæbuveien 127B  
7031 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med

Penneo Dokumentnøkkel: 6KVC1-TP16D-EJ10I-707XU-M48Y7-EYVGN



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6KVC1-TP16D-EJ10I-707XU-N48Y7-EYVGN



# 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."

## John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-21 12:39:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6KVCT-TP16D-EJ10I-707XU-N48Y7-EYVGN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

16 av 40 - Årsrapport med årsregnskap 2022\_2-månedl. Vedt..pdf



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		914 448	841 080	916 032	970 042
Inntekter garasjer		44 100	44 100	44 100	68 796
Tillegg elektroniske fellesavtaler		226 152	198 288	226 100	275 220
Andre tillegg	1	82 296	80 352	82 503	87 453
Andre driftsinntekter	2	26 000	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 292 996</b>	<b>1 163 820</b>	<b>1 268 735</b>	<b>1 401 511</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-12 883	-13 165	-8 883	-8 883
Styrehonorar	4	-59 000	-61 000	-63 000	-54 000
Avskrivninger	5	-3 759	-3 759	-3 759	-1 880
Forretningsførerhonorar		-99 130	-95 678	-99 100	-134 500
Eksterne honorar	6	-13 125	-12 825	-13 000	-12 920
Drifts- og serviceavtaler	7	-320 007	-306 800	-313 140	-157 712
Løpende vedlikehold	8	-126 129	-32 573	-74 900	-243 700
Periodisk vedlikehold		0	0	-70 000	-100 100
Elektroniske fellesavtaler		-251 671	-209 694	-226 100	-275 220
Forsikring		-141 134	-131 903	-142 500	-155 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-839	-1 503	-3 200	-3 380
Eiendomsavgifter		-446	0	0	0
Energi, felles	9	-102 834	-98 528	-121 540	-129 600
Andre driftsutgifter	10	-96 868	-107 135	-124 303	-107 953
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 227 825</b>	<b>-1 074 564</b>	<b>-1 263 425</b>	<b>-1 385 148</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>65 171</b>	<b>89 256</b>	<b>5 310</b>	<b>16 363</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		6 463	443	4 000	4 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>6 463</b>	<b>443</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>71 635</b>	<b>89 699</b>	<b>9 310</b>	<b>20 363</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	11, 14	<b>71 635</b>	<b>89 699</b>	<b>9 310</b>	<b>20 363</b>
Disponering av totalresultat:		71 635	89 699	9 310	20 363
Overført til annen egenkapital		71 635	89 699	0	0



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre anleggsmidler	5	1 880	5 639
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 880</b>	<b>5 639</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	308	2 081
Forskutterte kostnader MBU	12	201 127	248 663
Periodiserte kostnader		174 637	183 650
Mellomregning Klare Finans	12	3 694	4 215
Opptjente renter	12	6 340	246
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	13	338 823	411 428
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>724 929</b>	<b>850 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>726 809</b>	<b>855 922</b>



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	381 834	310 199
<b>Sum egenkapital</b>		<b>381 833</b>	<b>310 199</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	181 947
Forskudd kunder		0	19 081
Forskutterte inntekter MBU		329 976	327 555
Påløpte kostnader		15 000	16 641
Annen kortsiktig gjeld		0	500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>344 976</b>	<b>545 723</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>344 976</b>	<b>545 723</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>726 809</b>	<b>855 922</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arnfinn Wolden  
Leder

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Galten  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingrid Strøm Hammer  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gunn Mette Brattbakk Wold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jardar Wold  
Styremedlem



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Noter 2022

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne 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. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

### Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2022	2021
<b>Andre tillegg</b>		
Andre tillegg	82 296	80 352
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>82 296</b>	<b>80 352</b>

Andre tillegg gjelder velforeningskontingent som kreves inn gjennom felleskostnadene.

### Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2022	2021
Inntekt parkering	16 000	0
Kompensasjon/erstatning	10 000	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>26 000</b>	<b>0</b>

Kompensasjon/erstatning gjelder refusjon av egenandel fra Tryg.



Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Noter 2022

**Note 3 - PERSONALKOSTNADER**

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	8 883	9 165
Andre lønnskostnader	4 000	4 000
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>12 883</b>	<b>13 165</b>

Andre lønnskostnader gjelder honorar til valgkomite.  
Samlet antall årsverk: 0

**Note 4 - STYREHONORAR**

	2022	2021
Styrehonorar	59 000	61 000



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Noter 2022

### Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 796
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 796
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 917
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 880
Årets avskrivninger :	3 759
Antatt levetid i år :	5

Det er en hjertestarter som avskrives.

### Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 125	9 375
Fakturerte tjenester	0	1 200
Juridisk rådgivning	2 000	2 250
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>13 125</b>	<b>12 825</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Noter 2022

### Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	7 972	7 740
Avtale om HMS-tjenester	11 146	10 821
Andre administrasjonsavtaler	10 536	10 166
Avtale om vaktmestertjenester	26 263	27 571
Avtale om vintervedlikehold	40 594	46 688
Avtale om sommervedlikehold	54 761	38 484
Avtale om renholdstjenester	59 318	62 274
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	24 365	17 689
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 350	2 206
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	16 471	7 500
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	5 751	5 311
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	8 438
Avtale om adgangskontroll og dører	0	8 925
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	60 482	52 989
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>320 007</b>	<b>306 800</b>

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovednøkler og målingsbaserte kostnader.

### Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	0	1 600
Veger, gater og park.plasser	7 617	0
Rørleggerarbeid	14 479	0
Malearbeid og -utstyr	961	0
Dør og vinduer	0	9 821
Feiing areal/tømt sandfang	0	5 844
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	1 655
Garasjeanlegg	24 177	0
Heisanlegg	18 891	909
Forbruksmateriell	279	2 495
Skilt	2 527	0
Nøkler, lås	11 630	10 248
Brannsikring	45 168	0
Leie stillas/maskiner	400	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>126 129</b>	<b>32 573</b>



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Noter 2022

### Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
<b>Energikostnader</b>		
Energikostnader strøm	104 818	108 528
Fellesenergi avregning	-1 984	-10 000
<b>Sum energikostnader</b>	<b>102 834</b>	<b>98 528</b>

Fellesenergi avregning gjelder avvik etter avregning.

### Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 359	21 781
Kontingent	77 760	77 760
Gaver	218	1 720
Kurskostnader	1 580	0
Bankgebyrer	781	4 069
Andre gebyrer	3 156	1 108
Hjemmeside/internet/TV-abo	0	120
Servering dugnad	0	575
Andre kostnader	14	2
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>96 868</b>	<b>107 135</b>



## Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3 - Noter 2022

### Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>304 560</b>	<b>211 101</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	71 635	89 699
Tilbakeført avskrivning	3 759	3 759
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>75 394</b>	<b>93 458</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>379 954</b>	<b>304 560</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>379 954</b>	<b>304 560</b>

### Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	338 821	411 426
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>338 823</b>	<b>411 428</b>

### Note 14 - EGENKAPITAL

	2022	2021
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>310 199</b>	<b>220 499</b>
Annen egenkapital 01.01	310 199	220 499
Årets resultat	71 635	89 699
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>381 834</b>	<b>310 199</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>381 833</b>	<b>310 199</b>



Resultat og balanse med noter for Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3**

Styreleder	Arnfinn Wolden (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Gunn Mette Brattbakk Wold (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Elisabeth Galten (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Ingrid Strøm Hammer (sign.)	20.02.2023
Styremedlem	Jardar Wold (sign.)	20.02.2023



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 4829661. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Vedtekter

for

### Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-3

(org. nr. 948717867)

Vedtektene er revidert for å være oppdatert mot ny eierseksjonslov av 01.01.2018 og ble vedtatt i ordinært årsmøte 24.05.2018. Der hvor det viser til § er det eierseksjonsloven av 01.01.2018 det viser til. Endret i ordinært årsmøte 11.06.2020 og 23.03.2022.

#### 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 tilleggsdeler. 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:

- staten
- fylkeskommuner
- kommuner
- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- 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 oppdelsbegjæring. De sameiere som har kjøpt bolig med parkeringsplass har bruksrett til 1 stk parkeringsplass. 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 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.

## 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 karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet



punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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.

#### **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. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 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 tvangssalg § 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 tvangssalg § 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, pantsikkerhet 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.

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.

### 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.

Bli 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

- orientering om styrets virksomhet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- 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.

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

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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.

## 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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## 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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet



- c) tiltak som medfører en 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 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. 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 fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse 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 innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 8. Foretningsfører

### 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 seksjonseieres 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.

## **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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.03.23

**Selskapsnummer:** 2046 **Selskapsnavn:** SE Miljøbyen Granåsen B5-3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.