



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 479 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SENTRUMSHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 19.03.2025

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, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921479786

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		5 352 455	5 912 180
Sum inntekter		5 352 455	5 912 180
Kostnader			
Lønnskostnad		350 173	330 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 580	44 580
Annen driftskostnad		4 815 986	4 328 780
Sum kostnader		5 210 739	4 704 250
Driftsresultat		141 716	1 207 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189 616	86 283
Sum finansinntekter		189 616	86 283
Annen finanskostnad			146
Sum finanskostnader		0	146
Netto finans		189 616	86 137
Resultat før skattekostnad		331 332	1 294 067
Årsresultat		331 332	1 294 067
Totalresultat		331 332	1 294 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		331 332	1 294 067
Sum overføringer og disponeringer		331 332	1 294 067



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		96 930	141 510
Sum varige driftsmidler		96 930	141 510
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		96 930	141 510
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 238	5 167
Andre fordringer		816 598	652 237
Sum fordringer		828 836	657 404
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 638 975	4 744 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 638 975	4 744 306
Sum omløpsmidler		5 467 811	5 401 710
SUM EIENDELER		5 564 741	5 543 220

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 169 834	4 838 502
Sum opptjent egenkapital		5 169 834	4 838 502
Sum egenkapital		5 169 834	4 838 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 246	606 037
Annen kortsiktig gjeld		109 661	98 681
Sum kortsiktig gjeld		394 907	704 718
Sum gjeld		394 907	704 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 564 741	5 543 220



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 349331

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 479 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SENTRUMSHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 19.03.2025

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, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 921 479 786
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 352 455	5 912 180
Sum inntekter		5 352 455	5 912 180
Kostnader			
Lønnskostnad		350 173	330 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 580	44 580
Annen driftskostnad		4 815 986	4 328 780
Sum kostnader		5 210 739	4 704 250
Driftsresultat		141 716	1 207 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189 616	86 283
Sum finansinntekter		189 616	86 283
Annen finanskostnad			146
Sum finanskostnader		0	146
Netto finans		189 616	86 137
Resultat før skattekostnad		331 332	1 294 067
Årsresultat		331 332	1 294 067
Totalresultat		331 332	1 294 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		331 332	1 294 067
Sum overføringer og disponeringer		331 332	1 294 067



Organisasjonsnr: 921 479 786
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

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			
Sum varige driftsmidler		96 930	141 510
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		96 930	141 510
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 238	5 167
Andre fordringer		816 598	652 237
Sum fordringer		828 836	657 404
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 638 975	4 744 306
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 638 975	4 744 306
Sum omløpsmidler		5 467 811	5 401 710
SUM EIENDELER		5 564 741	5 543 220
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 169 834	4 838 502
Sum opptjent egenkapital	5 169 834	4 838 502
Sum egenkapital	5 169 834	4 838 502
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	285 246	606 037
Annen kortsiktig gjeld	109 661	98 681
Sum kortsiktig gjeld	394 907	704 718
Sum gjeld	394 907	704 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 564 741	5 543 220



Organisasjonsnr: 921 479 786
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7597

SENTRUMSHAGEN SAMEIE



Velkommen til årsmøte i SENTRUMSHAGEN SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 12:00 og lukker 22. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7597>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Velkommen til årsmøte 2024

Styret har i samråd med forretningsfører/rådgiver valgt digitalt årsmøte da dette statistisk gir rundt 50% oppmøte, hvilket er vesentlig bedre enn hva som er vanlig på fysiske møter. Det er dessuten ingen komplekse saker som trenger diskusjoner eller utredninger. Det er mulig å kommentere eller stille spørsmål også på digitale møter.

Vi håper at de fleste vil delta ved å avgj sine stemmer så la oss sette stemmerekord i år.

Husk sett det godt inn i sakene før du stemmer og les styrets anbefaling!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Korrigering av vedtekt 3-2 (1) da den er feil.
7. Flaggpolicy - tillegges vedtektene
8. Julebelysning - tillegges vedtektene



9. Korrigering av vedtekt 4-5 Ladpunkt for el-bil og ladbar hybrid
10. Beboers forslag om vedtektsendring Tillegg § 8-3 (2)
11. Beboers forslag om vedtektsendring: Tillegg § 8-1 (4)
12. Beboers forslag om vedtektsendring: Ny § 9-12
13. Beboers forslag om vedtektsendring: Tillegg § 9-4 (5)
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SENTRUMSHAGEN SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Kjell Ytterdal leder møtet

Forslag til vedtak

Kjell Ytterdal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Trond Lie og Gjermond Lysfjord

Forslag til vedtak

Trond Lie og Gjermond Lysfjord er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Vedlegg

1. Styrets arbeid 2023-2024 -7597.pdf

Sak 4

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

- 2. Årsregnskap 2024 - 7597 Sentrumshagen Sameie.pdf
- 3. Revisjonsberetning 7597 Sentrumshagen Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 310.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310.000

Sak 6

Korrigerings av vedtekt 3-2 (1) da den er feil.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Endre pkt. 1 til: Årsmøtet har fastsatt husordensregler for eiendommen.



Styrets innstilling

Stem for forslaget: Årsmøtet har tidligere fastsatt ordensregler.

Forslag til vedtak

Vedta vedtektsendringen. Stem FOR

Sak 7

Flaggpolicy - tillegges vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

3-2 Ordensregler og dyrehold

(3) Flaggpolicy

Bakgrunnen for forslaget er å beholde Sentrumshagens rene fasader. Det er ikke ønskelig med sjørøverflagg, fotballsupporter flagg etc. hengende på fasadene og terrassene, men det er viktig å beholde den rene strukturen på lik linje som like farger på screens, markiser etc.

Sentrumshagens flaggpolicy er som følger:

Sameiets flaggdager for flaggstangen i tunet er minimum 1. og 17. mai, og det tillates kun det norske flagget.

Alle andre dager i året skal norsk vimpel henge i flaggstangen.

Unntak er når flaggstangen benyttes med lys (Juletre).

Det tillates ikke flagg på private balkonger/terrasser utenom offentlige flaggdager. Flagget på fasader er ikke tillatt.

I månedene mars og til med oktober skal flagget ikke heises før klokken 08.00.

I november til og med februar er det klokken 09.00 som gjelder.

Flagget skal tas ned ved solnedgang, men ikke senere enn klokken 21.00 – om solen går ned etter dette.

Styrets innstilling

Det er behov for at vårt sameie oppretter flaggpolicy og vedtektsfester dette og oppdaterer husordensreglene iht.

Forslag til vedtak

Vedta forslaget. Stem FOR

Sak 8

Julebelysning - tillegges vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



3-2 Ordensregler og dyrehold (4) Julebelysning

Julebelysning på private balkonger/terrasser skal tennes tidligst mandag i siste uke i november og slukkes senest tjuende dag jul som er 13. januar.

Det tillates kun hvitt (ikke fargede) lys og ikke blinkende lys som kan virke forstyrrende for naboer. Julebelysning (lenker, gardiner etc.) skal ikke henge ute på sommerhalvåret.

Styrets innstilling

Dette sikrer at en kan ha belysning i hele advent og uansett når første søndag i advent inntreffer.

Det vil også sikre at julebelysning ikke henger ute og lyser langt mot påsketider.

Husordensreglene oppdateres iht.

Forslag til vedtak

Vedta endringen. Stem FOR

Sak 9

Korrigerings av vedtekt 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

SLETT: der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

NYTT PKT (2):

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

NYTT UNDERPUNKT (3):

Det er ikke tillatt å lade elbiler eller ladbare hybride biler fra vanlige shuko stikkontakter.

Styrets innstilling

(2) Den opprinnelige vedtektsteksten er generell og ikke spesifikk for Sentrumshagen Sameie. Vi har måler installert for ALLE ladepunkt og dermed er teksten uriktig.

(3) Vi har hatt eksempler av lading av el-bil på vanlige stikkontakter i parkeringsanlegget. Dette kan være brannfarlig og er iht. Norsk standard ikke tillatt. Forbruket belastes dessuten fellesskapet.

Forslag til vedtak

Vedta vedtektsendringen og tillegget. Stem FOR



Sak 10

Beboers forslag om vedtektsendring Tillegg § 8-3 (2)

Forslag fremmet av:

John Snekvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tidligere kunne man få tilsendt årets nye budsjett ved å henvende seg til styret så snart dette var fastsatt. Nå oppleves det at styret ikke vil utlevere budsjettet før innkallingen til årsmøtet. I dagens samfunn er man opptatt av åpenhet og en bør derfor ikke hemmeligholde det i flere måneder. For å sikre dette, ønskes det tatt inn som en del av vedtektene.

Tillegg § 8-3

8-3 Styrets oppgaver:

(2) Når nytt budsjett er laget skal dette gjøres tilgjengelig for alle seksjonseierne.

Styrets innstilling

Budsjettet er styrets arbeidsverktøy og det kan dessuten forekomme flere endringer før det endelig sendes ut sammen med innkallingen til årsmøtet. Det blir derfor ikke riktig å sende dette ut lenge før årsmøtet. Et budsjett er før dette altså ikke nødvendigvis fastsatt.

Regnskapsfører/rådgiver sier at det er helt uvanlig å distribuere dette på forhånd og bør ikke gjøres av ovenfornevnte årsaker.

Dette har altså absolutt ingenting med hemmelighold eller åpenhet å gjøre, men nødvendig styrearbeid.

Styret kan ikke kjøre en åpen budsjetteringsfase i hele sameiet.

Dersom samtlige beboere skulle komme med forslag i budsjetteringsfasen ville det bli en umulig oppgave å utarbeide et budsjett.

Det bes på bakgrunn av dette om at det stemmes MOT forslaget!

Forslag til vedtak

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.

Sak 11

Beboers forslag om vedtektsendring: Tillegg § 8-1 (4)

Forslag fremmet av:

Jan Snekvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Tidligere har styret opplyst hvor mye hvert enkelt styremedlem har mottatt i honorar. Det nåværende styret vil imidlertid ikke dele disse opplysningene. Det argumenteres bl.a. med at dette er privat og noe som ikke vedkommer andre. Dette strider mot åpenhetsprinsippet og bør derfor tas inn i vedtektene.

Tillegg § 8-1 (4):

Dersom en seksjonseier ber om å få vite hvordan vederlaget er fordelt blandt de tillitsvalgte, skal dette oppgis.

Styrets innstilling

Forslaget anses som urimelig, og har ingenting med åpenhetsprinsipp å gjøre. Det er svært uvanlig å spørre fremmede om hva de tjener eller hvor mye penger de har i banken. Det er slutt på åpne skattelister for svært mange år siden.

Regnskapsfører/rådgiver sier at fordelingen er intern og skal ikke deles med andre, slik er det i alle sameier og borettslag!

Dette er for det første tøvete å bringe til et årsmøte, og ennå merkeligere å ha i vedtektene som er offentlig tilgjengelige.

Slike opplysninger vil dessuten ikke gi noen mening all den tid ingen kjenner tidsbruken og arbeidsfordelingen mellom de tillitsvalgte.

Jan Snekvik har som den eneste av ca. 300 beboere etterspurt dette hvert år, men uten å begrunne hvorfor eller hva han skal benytte disse opplysningene til.

Styret ber om at det stemmes **MOT** forslaget!

Forslag til vedtak

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.

Sak 12

Beboers forslag om vedtektsendring: Ny § 9-12

Forslag fremmet av:

Jan Snekvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har nå ikke vært avholdt fysisk årsmøte eller beboermøte siden 2019. Styret ble flere ganger oppfordret til å arrangere et beboermøte i forkant av fjorårets digitale årsmøte, men valgte i stedet å innkalle til en sammenkomst på herredshuset med påfølgende middag slik at beboerne kunne bli bedre kjent med hverandre. Dette ble som kjent, ikke gjennomført, grunnet liten interesse. Styret ville heller ikke avholde årsmøtet fysisk, selv om svært mange ønsket dette.

Før beboermøtet kan deltakerne sende inn forslag til emner eller ta opp aktuelle saker «ad hoc». Poenget med møtet er å diskutere ting som ikke skal behandles på årsmøtet, samt drøfte/utdype saker som skal opp til votering på årsmøtet. Det kan ikke treffes bindende beslutninger på beboermøtet, men deltakerne kan komme med oppfordringer til styret om å iverksette diverse tiltak.



På forespørsel til styret om årets møte skal være fysisk eller digitalt er beskjeden at det ennå ikke er bestemt. Det er derfor naturlig å ta inn i vedtektene en bestemmelse om at det alltid skal være et beboermøte i forkant av årsmøtet, helst i et nærliggende lokale, f. eks. i kirken.

Ny § 9-12

Beboermøte.

I umiddelbar forkant av et fysisk årsmøte, skal det avsettes tid (minimum en time) til et beboermøte ledet av en representant fra styret. Hvis årsmøtet avholdes digitalt, skal beboermøtet avholdes 2 dager før den digitale avstemmingen starter.

Deltakere på beboermøtet er de samme som nevnt i vedtektenes § 9-5 (1).

Referat fra møtet skrives og gjøres tilgjengelig for alle beboerne snarest mulig etter møtet.

Styrets innstilling

Hele den innledende teksten inneholder så mange uriktigheter/faktafeil at den ikke burde vært bragt til årsmøtet (forslagsstiller er på forhånd gjort oppmerksom på dette):

Det ble avholdt fysisk styremøte på Herredshuset 2022.

Styret ble ikke flere ganger oppfordret til å arrangere et beboermøte i forkant av fjorårets årsmøte.

Styret innkalte i forkant av fjorårets årsmøte (2024) til beboermøte. Dette ble avlyst grunnet svært liten interesse.

Styret inviterte også til felles middag etter beboermøtet for de som ønsket det.

Det var ikke svært mange, men noen ganske få som ytret ønske om fysisk årsmøte.

Behovet for beboermøte har også vært avsjekket tidligere år uten at det har vært stor nok interesse.

Styret forholder seg til regnskapsførers uttalelser om erfaringer og statistikk samt egne erfaringer på antall deltagere på digitale kontra fysiske møter og vi har i eget sameie opplevd rundt 50% deltagelse på digitale.

Dette er overlegent fysiske møter. Noe av grunnen er nok bl.a. at det også gir rom for deltagelse av utleiere som ikke er bofaste i nærheten av Sentrumshagen. Ca. 1/3 av alle seksjonene er utleieleiligheter.

Styret er for fysiske møter når det er behov/større saker som skal behandles.

Å vedteksfeste et beboermøte vil være **meget uheldig**.

Ved å ta det inn i vedtektene betyr det at Sentrumshagen Sameie for all fremtid **MÅ** avholde beboermøter hvert eneste år, selv i år uten interesse og uten saker å diskutere, og kanskje med bare en eller to deltagere, og den kostnaden er det svært uheldig å pålegge sameiet. Det blir litt rart å rigge lydanlegg, projektor, PC etc. i kirka eller på Herredshuset og å vente der i en time og oppdage at ingen kommer.

Behovet for et fysisk årsmøte og beboermøte vil også variere avhengig av hvor komplekse saker som skal behandles. De siste årene har ingen slike saker vært oppe, ei heller denne gang. Det er altså ingen saker å drøfte/utdype som skal opp til votering på årsmøtet. Denne jobben gjør styret stort sett sammen med de enkelte beboerne kontinuerlig gjennom året på Vibbo.

Et beboermøte må ikke nødvendigvis ses i sammenheng med årsmøte, men kan fint gjennomføres på andre tider av året, f.eks. i forbindelse med en dugnad.

§ 9 er dessuten forbeholdt "Årsmøte" og ikke beboermøter.

Styret ber på bakgrunn av dette om at det stemmes **MOT** forslaget!



Forslag til vedtak

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.

Sak 13

Beboers forslag om vedtektsendring: Tillegg § 9-4 (5)

Forslag fremmet av:

Jan Snekvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter at man begynte å avholde årsmøtene digitalt, er det ikke mulig å få valgt inn nye tillitsvalgte bortsett fra de som foreslås av valgkomiteen. Navnene på disse blir heller ikke gjort kjent før ved innkallingen til årsmøtet. Da har fristen for å melde inn andre kandidater gått ut for lenge siden. Det betyr i praksis at det er valgkomiteen som bestemmer hvem som skal sitte i styret, og ikke deltakerne på årsmøtet. Det foreslås derfor å ta inn nedenstående punkt i vedtektene;

Tillegg § 9-4 (5)

Ved valg av tillitsvalgte skal det være tillatt å komme med «benkeforslag» dersom årsmøtet avholdes fysisk. Dersom årsmøtet avholdes digitalt, skal det gjøres mulig å foreslå alternative kandidater.

Styrets innstilling

Bakgrunnen for dette forslaget medfører ikke riktighet.

Selve forslaget er slik det alltid har fungert og bør ikke inn i vedtektene.

Når vi har hatt fysiske årsmøter har det vært årsmøtet som har bestemt om en skal ha benkeforslag eller ikke det aktuelle året. Det har vært noe av åpningen av årsmøtet. Altså de eierne som eier seksjoner i nuet får være med å bestemme og ikke noe som er avgjort via vedtektene av tidligere eiere.

Dagens modell er derfor i praksis en langt bedre modell enn forslagsstillers.

Uavhengig av fysiske eller digitale møter inviteres alle å komme med forslag til årsmøtet innen tidsfristen, herunder forslag til tillitsvalgte.

Valgkomiteen sender i tillegg ut en egen invitasjon til samtlige eiere om å melde sin interesse, og da forventes det at de som har interesse melder fra der, noe som også minimerer behovet for benkeforslag.

En må ikke nødvendigvis sende inn forslag rett i forkant av et årsmøte, styret har løpende dialog med eiere gjennom året der ting blir avklart og gode forslag kommer opp.

Da forslaget allerede er gjeldende i en bedre modell enn det forslagsstiller foreslår bes det om at det IKKE tas inn i vedtektene.

Styret ber derfor om at det stemmes MOT forslaget!

Forslag til vedtak

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.



Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre

Dagens styre består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer:

Styreleder Kjell Ytterdal – ikke på valg.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – ikke på valg.

Styremedlem Niklas Falstad – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Varamedlem Thorkild Kåsa – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Martin Furuseth – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Innstilling

Styrets innstilling er sammenfallende med valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjermund Lysfjord

Gjermund er siviløkonom og har drevet eget regnskapsfirma i en årrekke. Han og kona flyttet inn i sin leilighet da Sentrumshagen var ny i 2018. Gjermund har stilt opp for sameiet som medlem av garasjegyngen. Han har styreerfaring fra idretten, er god med hendene og har vært med på å skrive utallige årsberetninger.

- Thorkild Kåsa

Thorkild tar gjenvalg etter å ha sittet i styret i ett år som varamedlem.

Han har hatt flere viktige oppgaver som han har utført mesterlig.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Kristin Sten

Ann Kristin er fra Nes på Romerike og har vært eier av bolig i Sentrumshagen siden 2018. I øyeblikket bor hun og mannen på en gård i Nannestad og leier ut leiligheten. Ann Kristin har jobbet i logistikk- og transportnæringen i snart 25 år og beskriver seg selv som en altnulig-kvinne som er systematisk og liker å rydde unna oppgavene etter hvert som de oppstår. Da Ann Kristin bodde i sameiet, var hun leder av hagegruppa.

- Arne Westbye

Arne er utdannet rørlegger, men har jobbet mest med eiendomsforvaltning i NSB. Han har styreerfaring fra borettslag og har kompetanse på HMS (Helse, miljø og sikkerhet), oppfølging av leverandøravtaler og praktisk drift av bygg og anlegg. Arne har vært eier i Sentrumshagen siden 2023.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf





Styrets arbeid styreperioden 2023/2024

Også styreperioden 2023/2024 har på mange måter vært krevende med svært mange saker å behandle, reklamasjoner, leverandørkontakt, kontraktsinngåelser, anbudsutsettelse, kommunekontakt, skader og forsikringsaker, vedlikehold og investeringer etc. Styret ønsker å takke beboere og eiere for et godt samarbeid, mange konstruktive innspill og mange gode varme tilbakemeldinger. Det settes pris på.

1. Møter og saker

1.1 Styremøter

Det er i perioden gjennomført 14 styremøter, herunder konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Styret har i perioden behandlet og fattet vedtak i ca. 118 saker. Flere saker inneholder et betydelig antall (under)saker til behandling og flere saker er behandlet på flere styremøter. En vesentlig del av arbeidet er reklamasjon- og forsikringsaker.

1.2 Årsmøter

Ordinært årsmøte ble gjennomført elektronisk 11.-14. mars 2024.

Det var innkommet ett forslag til behandling:

Vedtektssendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod

Fremmet av Martin Jacob Furuseth

2. Årsmøtevedtak.

Følgende vedtak ble fattet av årsmøtet:

2.1 Vedtektssendring; Nytt kulepunkt under pkt. 4-1 Organisering, vedlikeholdsansvar konvertert bod

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

2.2 Vedtektssendring; styrets sammensetning

Endring av § 8-1 (7)

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

2.3 Vedtektssendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9



Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

3. Reklamasjoner

Oppfølging av reklamasjoner har også i siste styreperiode vært blant de oppgaver styret har arbeidet aller mest med. Enkelte saker har i løpet av perioden blitt lukket, men flere gjenstår fortsatt.

Oppstart av ferdigstillinger er fra utbyggers side er gjentakende utsatt. Situasjonen er mer krevende siden garantitidene er utløpt og både utbygger Axer og deres totalentreprenør AS Realbygg opptrer særdeles useriøst og avvisende overfor sitt ansvar. Flere saker de tidligere har gitt klare innrømmelser på, men allikevel har trenert, nekter de nå for at de er ansvarlige for.

Det oppleves også at de avviser reklamasjoner under påstand om at det er riktig og kvalitetsmessig utført, men de har måttet kommet med innrømmelser etter at styret via tredjeparts konsulenter har ført bevis i sakene. Kostnader med konsulenter som er engasjert er viderefakturert til Realbygg, men de har nektet å gjøre opp. Styret har derimot vunnet frem ved å stevne sak for forliksrådet.

Nedenfor gis en kort status på de viktigste reklamasjonssakene:

3.1 Vanninntrengning fra grunn.

Inntrengning av vann gjennom bygningenes fundament i sykkelbod og deler av garasjeanlegget har vært en gjennomgående utfordring siden sameiet sto ferdig. Det er i styreperioden iverksatt flere tiltak, bl.a. injisering med tettestoff i vegger i parkeringsanlegg, boder samt vegger og tak i sykkelboden. Utbygger hadde i forkant av forrige årsmøte ansett seg ferdig med arbeidene, noe styret ikke aksepterte og vant frem med og arbeidene ble derfor gjenopptatt. Om tiltakene er effektive nok gjenstår å se når telen går til våren og vanninnsiget i grunnen tiltar igjen.

3.2 Vanninnstrømming gjennom innsatsdører for brannvesenet ved styrtregn.

Denne vanninnstrømmingen hadde sammenheng med begrensningene som lå i påslipp av overflatevann fra Sentrumshagen inn på det kommunale avløpsnett. Dette ble åpnet opp fullt noe som skulle eliminere problemet. Det er under normale værforhold ikke lenger et problem, men vil kunne skje ved store nedbørmengder. Saken har ikke vært prioritert og jobbet videre med under styreperioden da den er tonet ned av andre pågående saker.

3.3 Utskifting av lekkajsestopp/-vakter i alle sjakter

Systemet som var levert for å stenge av vanntilførselen i oppgangene ved eventuell lekkasje i leilighetene var uegnet til denne typen bygg og heller ikke «riktig» installert. Det medførte dessuten et betydelig antall falske utløste alarmer med unødvendig utkobling av vanntilførselen.

Styret vant frem med denne reklamasjonen og systemet ble skiftet ut. Det har i ettertid vist seg at heller ikke det nye systemet virker stabilt nok. Det er fortsatt et betydelig antall unødige utkoblinger (falske alarmer), spesielt ved væromslag som skaper kondens. På bakgrunn av dette har utbygger koblet ut systemet på hoved



ventilene på tilførselen til sjaktene i kjelleren. Dette har medført at vi har vært ubeskyttet mot lekkasjer i lengere tid, noe som igjen har medført betydelige vannskader ved lekkasje siden tilførselen ikke ble stoppet. Det er dessuten montert batteriopererte sensorer i hver seksjon. Dette medfører, når systemet er tilkoblet, at dårlige batterier i én seksjon, stenger vanntilførselen til alle som forsynes fra samme sjakt. Styret har underkjent løsningen og det er lovet byttet ut til et mer driftssikkert i nærmeste fremtid.

3.4 Manglende lekkasjesikring på utekraner

Fra forrige årsrapport:

Styret har avdekket og fått medhold i at det ikke er godkjent rør i rør installasjoner til utekranene i toppetasjene, noe som vil medføre store skader på bygningsmassen ved en eventuell lekkasje. Dette er ikke mulig å utbedre i ettertid så utbygger påtar seg å installere vannlekkasjevakt i inspeksjonsluke for utekran og automatisk stengeventil for vannpunktet i vannskapet inne i leilighetene, noe som anses som en akseptabel løsning. En seksjon er utbedret og de resterende loves nå å tas i forbindelse utførelsen av reklamasjon 3.3 og 3.8.

3.5 Trapp mot Rådhusvegen

Sameiet reklamerte på den utvendige trappa mot det kommunale fortauet langs Rådhusvegen. Tre forhold møter ikke kravene i byggeforskriftene: det er for liten dybde på intrinn, for bratt helning i deler av trappa, og det mangler rekkverk. Entreprenør har iverksatt utbedringer som har resultert i at den midterste delen av trappa nå isolert sett tilfredsstillende kravene.

Dette er imidlertid ikke en tilfredsstillende løsning siden deler av trappa blir avstengt. Dermed blir trappas naturlige ganglinje mot Jessheim sentrum blokkert, og trappa blir en felle for blinde og svaksynte.

Utbygger har tidligere innrømmet å skulle finne akseptabel løsning på dette men da manglende tilbakemelding fra kommunen oppsto ba de sameiet gjøre utredning av forslag og pris. Sameiet engasjerte Ullensaker Bygdeservice for å legge frem en fornuftig løsning som ble presentert for utbygger høsten 23.

Utbygger har valgt å trenere denne saken og innta en ikke profesjonell og avvisende holdning til det hele.

3.6 Gjenising av ventilasjonsrist under spesielle værforhold

Dette er en sak sameiet har fått medhold i og som har vært under utbedring i lengere tid. Det er foretatt flere grep for å forhindre fenomenet, bl.a. er det installert termostatstyrt elektrisk varmekabel i den utvendige risten for til-luft. Mye tyder på at dette tiltaket har hatt grei effekt. Det var i løpet av vintersesongen 2023/24 ett tilløp til nedising, og det har hittil vært ett tilfelle i sesongen 24/25, men da under svært vanskelige værforhold med tett tåke i mange kuldegrader.

Trolig har tiltakene som er utført gjort systemet så bra det kan bli. Styret har lukket saken.



3.7 Elektrisk anlegg

3.7.1 Styret har funnet svært mange tekniske avvik på det elektriske anlegget og tilhørende dokumentasjon. Styret har fått medhold i disse reklamasjonene og mange titall punkter er fikset i tidligere styreperioder.

Ytterligere utbedringer er foretatt i inneværende styreperiode og utbygger mener seg igjen ferdig med dette og saken er lukket.

3.7.2 Styret har dessuten som informert i forrige årsrapport sendt et krav til utbygger på kr. 125.000 for unødig bruk av elektrisk energi i forbindelse med manglende innjustering og idriftsettelse av styringssystemene for lys i fellesområdene. Utbygger har avslått dette men allikevel tilbudt sameiet kr. 20.000 i kompensasjon. Regnskapsfører har sendt Realbygg faktura på det det tilbudte beløpet.

3.8 Vannmengde i boligseksjoner og utekraner

Det har helt siden overtakelsen av sameiet kommet klager fra beboere på varierende vanntemperatur ved tapping, spesielt fra dusjbatteeri. Det ble åpnet en reklamasjon mot utbygger på dette allerede tidlig første driftsår. Reklamasjonen ble avslått og styret mottok en rapport fra utbygger utarbeidet av innleid tredjepart som konkluderte med at alt var riktig dimensjonert og utført.

Det ble skiftet blandebatteri i dusjen i enkelte seksjoner for å se om dette hadde noen effekt. Dette var batterier som både har termostat og er trykkstyrt slik at de burde kunne kompensere for temperaturendringer som oppstår når det tappes i andre tappepunkter. Dette hadde ingen forbedrende effekt.

Styret har i alle disse årene opprettholdt reklamasjonen og drevet undersøkende virksomhet. Også et tredjepart selskap var på et tidlig tidspunkt involvert fra sameiets side uten en kom noe videre.

Tidligere ble årsaken til problemene med betydelige temperaturforandringer funnet av sameiets konsultentselskap. Det viste seg at feilprosjektering og feil rørdimensjoner medfører at det leveres for liten vannmengde, noe som medfører trykkfall når andre tappepunkter i leiligheten eller andre leiligheter på samme stigerør åpnes.

Styret fikk utarbeidet nødvendige rapporter og vant frem med reklamasjonen.

Utbygger planla så å endre dimensjonen på tilførselsrørene fra rørskapet til dusjbatteeriet i et par av seksjonene i toppetasjer for å se om dette hadde ønsket effekt. Dette var i utgangspunktet planlagt gjennomført i januar 2023, men grunnet større utfordringer enn først antatt ble det utsatt i påvente av en ny plan. Det er en svært omfattende prosess da vegger og tak må rives i seksjonene.

I ettertid har utbygger i samarbeid med rørlegger endret forslaget til løsning til å bli en ny type blandebatterier som etter sigende vil håndtere trykk- og temperatur endringene under normale bruksforhold. Dette skulle vært utført for lenge siden, men er blitt utsatt i påvente av løsning for lekkasjevakter iht. pkt. 3 da begge disse reklamasjonene skal utbedres samtidig når rørlegger har tilgang til seksjonene.

3.9 Støy i leiligheter grunnet uisolerte nedløpsrør, støy i ventilasjon

Det har helt siden overtagelsen av sameiet kommet klager på støy fra nedløpsrør, dunking i rør, blafring i ventilasjonssjeld etc. Styret har rettet reklamasjon til

utbygger på dette, men utbygger har ikke vedkjent seg problemet og avslått reklamasjonen. Likefult har de allikevel gjort utbedringer i flere seksjoner, bl.a. ved å feste rørene bedre inne i veggene og isolert de. De fleste har blitt kvitt støyp lagene der det er gjort tiltak, men det er også eksempler på at utbedringsforsøkene ikke har hatt ønsket effekt.

For å unngå å akseptere reklamasjonen henviser utbygger til at opplevd støy er svært objektivt og forskjellig fra eier til eier. Det er definerte krav til maksimalt tillatt støy og utbygger ber sameiet derfor dokumentere at disse kravene overskrides.

Styret har ikke lyktes i å komme lengere med dette, utbygger mener seg ferdig og nekter å utbedre de siste som har levert klager. Saken anses som avsluttet.

3.10 Vann som trenger ut fra grunn ut gjennom fasadeplater

Dette er i utgangspunktet en gammel reklamasjonssak som tidligere er forsøkt utbedret ved at det ble utført gravearbeid i tunet langs muren langs Rådhusvegen i forsøk på å tette lekkasjene.

Utbygger har ansett seg ferdig med dette arbeidet og lukket reklamasjonssaken. Styret har fulgt nøye med på dette området i ettertid og registrert at etter regnvær lekker det fortsatt betydelige vannmengder ut fra tunet bak fasadeplatene langs fortaket ved Rådhusvegen og i særdeleshet i området mellom trappen og rullestolrampen.

Styret gjenåpnet denne reklamasjonssaken og fikk medhold og det ble lovet at dette skulle utbedres i løpet av sommersesongen 2023. Dette er fortsatt ikke påbegynt og utbygger inntar en uprofesjonell holdning og løper fra sitt ansvar og har nå hevdet at det er slik det er prosjektert. Saken er åpen.

3.11 Garasjeggulv

Styret reklamerte første gang høsten 2019 på sprekker, aurdelle og trebiter i garasjeggulvet. Utbygger benektet dette og avslø reklamasjonen.

Da styret opprettholdt sine påstander og påklaget saken leverte utbygger i august 2022 en rapport til styret, utformet av Conform, der de nok en gang konkluderer med at gulvet er perfekt og at våre funn er innenfor gjeldende krav.

Styret kontaktet uavhengig tredjeparts konsulent, som trolig er landets fremste ekspert på området, for å få utarbeidet egen rapport. Denne rapporten konkluderer med at garasjeggulvet har flere defekter og avvik fra gjeldende standarder. Rapporten var nedslående for gulvets kvalitet og utførelse og ga styret medhold i sine antagelser og synspunkter. Dette medførte at det i oktober 2022 ble utført flere kjerneboreprøver for å konstatere årsaken til sprekken samt sprekkenes dybde. Rapporten konkluderer med at hele gulvflaten har varierende kvalitet og sprekkdannelse og at det er nødvendig med tiltak for å utbedre hele arealet som er på ca. 5000 m².

I januar 2023 gjør utbygger nye undersøkelser av gulvet basert på denne rapporten og erkjenner at gulvet må utbedres og gir styret dermed medhold i sin reklamasjon.

I løpet av september og oktober 2023 utføres store utbedringsarbeider av gulvet.

Ved kontroll av de utførte arbeidene finner styret områder som ikke er tilfredsstillende reparert, noe som bekreftes av vår konsulent.

Utbygger ba sameiet om å invitere til felles befaring med alle parter for å se på løsning og videre fremdrift. Det ble vedtatt at ytterligere utbedringer var nødvendig



og dette ble ferdigstilt i april 2024.

Styret fakturerte Realbygg for alle utlegg de hadde hatt til konsulentvirksomhet, noe de nektet å betale. Styret sendte da saken til forliksrådet og vant frem. Alle utlegg er nå dekket.

3.12 Sluk på terrasse

Det ble i denne styreperioden oppdaget mangler ved utvendig sluk i toppetasjer. Penthouse leiligheter er inntrukket fra blokkens fasader og benytter dermed taket til leilighetene under som terrasser. Disse er derfor i motsetning til lavereliggende terrasser utstyrt med sluk. Det ble oppdaget at den ene var feilmontert/manglet deler, mens en annen kun hadde nedløpsrøret. Det var ikke montert slukrister. Det manglet også inspeksjonsluke i terrassegulvet slik at dette måtte skrus opp for rengjøring.

Utbygger har utbedret begge stedene.

4. Energi

4.1 Fjernvarme og varmtvann

Dette er sameiets desidert største utgiftspost.

Ca. 20 % av sameiets totale forbruk av fjernvarme, går til oppvarming av fellesområder. Radiatorer i oppgangene er plombert på et nivå som sikrer at oppgangene er tempererte (min +10 når det er -10 ute). Det er ikke meningen at inngangspartiene og trappeløpene skal holde samme temperatur som inne i leilighetene.

Siden målerne for fjernvarme og varmtvann som er levert, ikke tillater automatisert avlesning og avregning, har styret utviklet prosedyrer og systemer for å ivareta dette manuelt, og uten å sette jobben bort til et eksternt selskap.

31. desember 2024, ble det foretatt avregning for innværende perioden (1/1-31/12). Avlesninger ble foretatt ved at beboere tok bilde av målerne og sendte til styret med meldingsfunksjonen i Vibbo. Dette fungerer meget bra og er tidsbesparende for alle. Ca. 93 % av sameiets seksjoner rapporterte inn målerstand. De øvrige fikk sitt forbruk stipulert med påslag. 66 % av eierseksjonene fikk penger tilbake etter avregning mens 34 % fikk en tilleggsfaktura. Flere seksjoner har det siste året valgt å forhøye sine månedlige felleskostnader slik at årsoppgjøret blir mest mulig riktig.

4.2 Strøm i boder

Etter at det ble montert stikkontakter i bodene våre har det vært mulig å benytte denne til en hvitevare. Innmelding er tillitsbasert. Forbruket av strøm faktureres 1 gang pr år. 20 seksjoner er fakturert for hele eller deler av 2024.

4.3 Ladere til elbil

Strømforgbruk registreres på målere plassert i egne skap i tekniske rom. Styret leser av forbruk én gang årlig (pr. 31 august), og eiere av laderne etterfaktureres for forbruket basert på gjennomsnittlig strømpris i perioden avlesningen gjelder for. 71 målere ble



avlest og de seksjoner som hadde forbruk i 2024 ble fakturert ut fra gjennomsnittlig strømpris i perioden.

4.4 Lading av elektrisk rullestol

Ladepunkt kan stilles til disposisjon for beboere som har slike behov. En årlig avgift tilkommer. Avgiften faktureres forskuddsvis for hele året. 1 seksjon er fakturert for hele eller deler av året 2024.

5. Vedlikeholdsavtaler og tjenester

I styreperioden er behovet for serviceavtaler og tjenesteleveranser kontinuerlig evaluert. Alle avtaler og kontrakter av en viss størrelse blir konkurranseutsatt ved at det innhentes tilbud fra flere leverandører/tilbydere.

Sameiet var i fjor inne i sitt 5. driftsår og det ble inngått avtale med ABA Elektro AS og gjennomført lovpålagt 5 års kontroll for det elektriske anlegget. Budsjettet ble derfor korrigert iht. dette.

Det er p.t. også utsendt anbudsrunde til 11 elektrikerfirmaer på rammeavtale og serviceavtale for det elektriske anlegget generelt for mindre service og reparasjonsarbeider. Denne avtalen vil også bli tilgjengelig for seksjonseierne.

Styret har inngått avtale om mindre reparasjons- og vedlikeholdsarbeider med Lie småjobber drevet av tidligere mangeårig styremedlem Tron Lie.

Styret har inngått ny avtale med, og byttet ut Toma Eiendomsdrift på utvendig vindusvask og rekkverk, Elite Vinduspuss AS

Styret reforhandlet avtalen med Telia og inngikk en 5 års kontrakt

5.1 Videreførte avtaler

Styret har også evaluert og videreført tidligere inngåtte service- og tjenesteavtaler innenfor følgende områder:

- Serviceavtale dører, låser og beslag – Ingeborg Beslag og låsesystemer
- Serviceavtale på garasjeport - Port Øst om serviceavtale på garasjeport
- Skadedyrbekjempelse - Pelias AS
- Strømvavtale – Entelios
- Renhold, vaktmestertjenester - Toma Eiendomsdrift AS
- Håndverkstjenester – Haukås totalservice bygg og industri
- Håndverkstjenester – Lie småjobber
- Service på heiser – Schindler AS
- Service på ventilasjonsanlegg – GK Inneklima
- Service på brannvarslingsanlegg – Autronica AS
- Alarmoverføring – AssSecure AS
- Levering av TV og Bredbånd – Telia
- Levering av fjernvarme – Solør Bioenergi
- Renhold av avfallsbrønner – Nordren AS
- Sommer og vintervedlikehold (Brøyting og gartnertjenester) – Ullensaker Bygdeservice
- Vask av vindu og terrasserekkerkverk – Elite vinduspuss



- Service av sprinkleranlegg og hoved-ventiler – Firesafe AS
- Service av røykluker – Firesafe AS
- Forsikring – Tryg
- Rørleggertjenester – Romerike Bad
- Elektrikkertjenester/service – ABA Elektro AS

6. Utvendig renhold

De siste sesongene har Toma Eiendomsdrift hatt oppdraget med utvendig vask av vinduer og terrasserekkeverk. Det har derimot vært sterk misnøye til kvaliteten av deres leveranser og det ble derfor byttet tjenesteyter til Elite vindusvask. Sameiet er allerede 6 år og fasadene begynte også å bli synlig møkkete. Det ble derfor utført både fasadevask og glassvask. Glassvask, vinduer og terrasserekkeverk, vil bli utført to ganger pr. år, vår og høst, mens fasadevask vil bli utført med flere års intervaller etter behov.

7. Informasjon til eiere og beboere

Styrets offisielle kommunikasjonskanal med eiere og beboere er Obos utviklede Vibbo. Av de 137 boligenhetene sameiet består av har nå 135 seksjoner én eller flere eiere som er logget inn på Vibbo. 247 kan varsles på e-post, 258 kan varsles på SMS, mens kun 69 kan varsles i appen Vibbo. Det er dessverre fortsatt 4 eiere, 1 medboer og 1 leietager som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, noe som medfører at de går glipp av mye viktig informasjon.

Tema-delen i Vibbo har i løpet av denne styreperioden blitt utvidet med ytterligere temaer og flere av temaene er blitt oppgradert. Her kan eiere og beboere selv finne svar på en rekke relevante spørsmål.

Nyhetsfunksjonen i Vibbo benyttes aktivt av styret.

Meldingsfunksjonen på Vibbo benyttes av flere og flere eiere/beboere, og sikrer god toveis-kommunikasjon med styret. Styret får svært mange henvendelser fra eiere og leieboere via Vibbo og prioriterer å besvare alle så raskt det lar seg gjøre.

8. Brannvern

8.1 Unødige alarmer

I løpet av 2024 har det vært 8 brannalarmer som har medført unødig utrykning fra brannvesenet. De fleste av disse alarmene er forårsaket av matlaging. En unødig utrykning koster sameiet 6.530 kroner i gebyr. Gebyret blir iht. vedtektene, viderefakturert til eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst og ikke avstilt innenfor forsinkelsestiden på 3 minutter. Slike unødige alarmer medfører mye unødig ekstraarbeid for styret både med oppmøte, registrering, protokollføring og viderefakturering, og bør unngås. Det er derfor meget viktig å sette seg godt inn alarmorganiseringen/branninstruksen.

8.2 Kontroll og pålegg

Styret har i perioden hatt jevnlig kontroll i fellesområdene for å sjekke ting relatert til brannsikkerheten i sameiet. Det er strengt forbudt å oppbevare gass og brennbare vesker i kjellerbodene. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i fellesområdene. Det har likevel blitt påpekt til enkelte seksjoner at det har blitt



oppbevart brennbart materiale på private parkeringsplasser og i gangen utenfor egen leilighet. Styret sjekker halvårlig brannslukningsapparatene som er utplassert i de tekniske rommene.

8.3 Sprinkleranlegg

Det foretas kontroll av hovedsprinkler og hovedventiler til sprinkleranlegget samt røykluker to ganger per år. En gang pr. år gis det tilbud om kontroll av sprinkler i private seksjoner. Ved siste kontroll ble ingen seksjoner kontrollert.

9. Naboklager

Styret behandler og protokollfører alle naboklager som fremmes skriftlig til styret. Styret innehar en beboerkontakt som er dedikert til oppgaven.

10. Søknader fra seksjonseiere

Det er i perioden innkommet 4 søknader fra seksjonseiere om oppføring av tidligere godkjente pergolaer i toppetasjer. Alle søknadene er innvilget og arbeidene ble påbegynt i månedsskiftet januar/februar i år og ferdigstilt fortløpende.

11. Heisstans

Det har også i denne perioden vært utrykninger på flere heis stopp. Gruppen blant beboerne "Vi som fikser heis" har avverget flere utrykninger fra Schindler. Også ved et par heisstopp har det vært nødvendig å tilkalle hjelp.

12. Anskaffelser

12.1 Hageanlegg

- Det er blitt montert nøkkelbrikkeleser i pergolaen for å aktivere terrassevarmerne. Det benyttes samme brikke som for åpning av fellesdørene. Bakgrunnen for dette var økende bruk av våre fellesområder og varmere fra uvedkommende.
- Det er anskaffet zip screens, tilsvarende det mange har som solskjerming på vinduene, på tre sider av pergolaen i tunet som vindbeskyttelse. Dette vil trolig øke bruken av pergolaen en del da blåst ofte gjør det umulig å nyte ellers fine stunder der. Styringen av zip screens vil bli montert til våren og bli av samme type for nøkkelbrikke som terrassevarmerne.
- Flaggstang; Sameiet har anskaffet flagg og vimpel til flaggstangen og utarbeidet generell flaggpolicy som legges frem for årsmøtet.

12.2 Vaskemaskin

Det har blitt investert i en "ny" bruktmaskin for renhold i garasjen.

En maskin er solgt på finn.

Grunnet et spesielt gunstig tilbud ble en av de eldre maskinene byttet ut med en nyere bruktmaskin.

12.3 LED belysning i garasjen

Det er tidligere år avsatt midler til å bytte alle lysarmaturene i garasjen til mer energisparende typer med LED lyskilder. Produsentene har derimot lenge antydnet at det vil komme lyskilder (LED lysrør) tilpasset armaturtypen vi har og styret har derfor



utsatt utbyggingen til i fjor. Dette har naturligvis spart sameiet for betydelige midler da en nå slapp å investere i nye armaturer og bekoste elektriker for å bytte alle armaturene.

Styret har selv foretatt byttingen av alle rørene i hele garasjeanlegget.

12.4 Rekkverk i garasje

Etter henvendelse om ønsker om rekkverk i garasjeinngangens nedløp ble dette montert høsten 2024.

13. Fordelsavtaler

Byggevarer

Sameie har rabattavtale hos Monter Jessheim som kan benyttes av alle eiere i sameiet?

14. Dugnad

14.1 Vedlikehold inngangspartier

Styret har arrangert en felles dugnad i perioden for å olje alt treverk i alle 6 inngangspartiene. Det ble arrangert felles bespisning med tilhørende godt drikke i pergolaen for deltagerne til dugnaden.

14.2 Vedlikehold terrasser

Sommeren 2024 var tiden inne for igjen å olje terrassegulvene. Styret kjøpte etter en anbudsrunde inn olje og nødvendig utstyr og arrangerte utdeling og retur av rester. Det er fortsatt flere som ikke responderte på meldingene om å hente utstyr og utføre vedlikeholdet på sine terrasser. Det vil på våren bli ny anledning til å ferdigstille dette. Hos de som ikke utfører det innen rimelig tid (styret vil fastsette dato) vil styret engasjere lokalt malerfirma til å utføre det for seksjonseiers regning.

14.3 Vedlikehold garasje

Den frivillige garasjegruppen som nå består av 8 personer har fortsatt arbeidet med å holde garasjeanlegget så tørt og rent som det lar seg gjøre.

Styret ønsker å gi en spesielt stor takk til disse og belønne dem i år som tidligere med en bedre middag. De hadde en sosial helaften med grill og godt drikke i pergolaen i løpet av sommeren.

14.4 Vedlikehold hage

Den frivillige hagegruppa som nå består av 6 personer har plantet i urner i tunet og foran alle innganger og holdt alt frodig gjennom sommeren før de har pakket bort for vinteren.

Styret ønsker å gi en spesielt stor takk til disse og belønne dem i år som tidligere med en hyggelig middag. De hadde en sosial helaften med mat og godt drikke i pergolaen i løpet av sommeren.



14.5 Julegrantenning

Styret arrangerte «julegrantenning» ved å tenne treet i flaggstanga. Det ble servert pølser, gløgg og pepperkaker til julemusikk.

14.6 Julebord

Styret avholdt julebord privat med bedre halvdel.

15. **Oppfølging av avvik**

En del av styrets arbeid går med til å følge opp avvik innenfor forskjellige områder, det være seg renovasjon, postlevering, renhold, brøyting og strøing, brudd på parkeringsbestemmelser og husordensregler m.m.

16. **Helse, miljø og sikkerhet**

Styret har faste rutiner iht. internkontrollforskriften for å føre tilsyn med HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i sameiet. Styret går vernerunder 2 ganger pr. år og dette omfatter både innendørs og utendørs inkl. lekeapparater. Det føres protokoll over arbeidet og det er en prioritert oppgave å lukke eventuelle funn/avvik snarest mulig, avhengig av alvorlighetsgrad. HMS-arbeidet omfatter også informasjon til beboere om deres ansvar innenfor temaet.

Det er blitt et krav til en HMS erklæring fra innleide firmaer/tjenesteytere. Det er derfor utarbeidet et skriv som signeres av de tjenesteleverandører sameiet benytter og har avtale med. I tillegg er det nå et krav til at vi oppbevarer dokumentasjon på opplæring og bruk av maskiner og utstyr som brukes i sameiet.

17. **Forsikringssaker**

Det har i perioden vært 12 skadesaker som har blitt meldt til sameiets forsikringsselskap Tryg og som har krevd oppfølging fra styrets side. På 3 saker var kostnaden av skaden under egenandel på 10 000,- og ble dermed avsluttet. Tre saker gjaldt frostsprengning på radiatorer grunnet åpne vinduer og den ene medførte følgeskader i flere etasjer.

Styret har bedt Tryg kjøre regress i 3 saker, hvorav en sak med lekkasje i sprinkler står for hele 41 % av den totale kostnaden hos Tryg.

Grunnet dårlig skadestatistikk økte vår forsikringspremie med 80 % i perioden. Styret jobber med å innhente nye forsikringstilbud.

18. **Eksterne saker**

18.1 Utbyggingsplanene for S5 - Sentrumslunden.

Styret har invitert eiere og beboere til uttalelser på nabovarsel for videre utbygging av nabotomtå vår på andre siden av Rådhusvegen, S5 – Sentrumslunden. Det kom ingen kommentarer.

Styret sendte sin utredning med kommentarer til kommunen og utbygger.

Det ble 13.januar i år avholdt åpent møte i saken i kommunestyresalen på rådhuset.

18.2 Montering brakkerigg

Styret har også mottatt nabovarsel om plassering av brakkerigg på andre siden av



Rådhusvegen i forbindelse med planleggingen av oppstart av utvidelsene på Skovly.

18.3 For lav kapasitet på gatesluk

I forbindelse med at vi ved flere anledninger har opplevd innstrømming av større vannmengder i garasjelegget har styret hatt møter med kommunen for å se på hva som kan gjøres for å forhindre dette i fremtiden ved store nedbørsmengder eller stor snøsmelting. Det viste seg at det var for liten kapasitet i fordrøyningskummene utenfor sameiet grunnet at de var veldig fulle av grus. Kommunen tømte alle kummene i hele Rådhusvegen og lovet å følge spesielt med på at kummene nærmest oss ikke ble tettet når de brøytet snø. Dette har vært et gjentakende problem som har forhindret smeltevann i å sige unna i mildvær, noe som har medført stor vannansamling på utsiden av garasjeporten.

19. Eierskifter og utleie

19.1 Overdragelser

Det er i perioden foretatt ca. 6 eierskifter i sameiet. Styret sender et velkomstskriv til alle nye eiere med viktig informasjon om sameiet og Vibbo.

19.2 Innmelding av leieboere

Av de 137 boligseksjonene i sameiet er ca. 35 % til enhver tid langtidsutleid til leieboere (P.t. 43 av 137 = 31,4%). Iht. vedtektene har seksjonseier plikt til å melde skifte av leietaker og melde inn navn og kontaktinfo til styret, dette gjøres ved å legge leietaker inn i Vibbo.

19.3 Servicepakke utleie

Styret opprettholder servicepakken til utleiery som skifter leieboere i eierperioden. Servicepakken omfatter blant annet omprogrammering av porttelefon, navn på postkasse, avregninger etc. Det faktureres et gebyr fastsatt av styret, for tiden stort kr. 1000,-.

Dette er tjenester som ytes vederlagsfritt til nye eiere, også dersom boligseksjonen går rett til utleie.

20. Økonomi

Det vises til revidert regnskap for 2024. Sameiet hadde i dette regnskapsåret en omsetning på ca. kr 5 350 000,- og oppnådde et resultat på ca. kr 330 000,- Dette er ca. kr 560 000,- høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til det gode resultatet til tross for ca. 200k høyere drifts- og vedlikeholdskostnader og ca. kr 110k høyere forsikringspremie enn budsjettet -er lavere energikostnader enn antatt/budsjettet og noe mindre konsulentutgifter da styret selv har utført de nødvendige oppgavene. Også andre driftskostnader kom ca. 100k under budsjett. Disponible midler pr 31. desember 2024 var ca. kr 4 645 560,- hvorav ca. kr 4 293k står på sparekonto. Dette er ca. kr 750k mindre enn foregående år, noe som delvis skyldes ca. 500k mer på driftskonto ved forrige årsskifte.

Styrets vurdering er at Sentrumshagen har en sunn økonomi omtrent som forventet av et sameie på vår størrelse. Styrets strategi har vært å bygge opp en tilstrekkelig



buffer slik at sameiet komfortabelt kan foreta nødvendige investeringer uten økning i felles-utgiftene eller finansiering ved lånebelastning. Eksempler på slike investeringer er forbedringer og utvidelse av kapasitet i den tekniske infrastrukturen, utvikling av tunet, utvidelse av elbil lademuligheter, energisparende tiltak som eks. LED belysning i hele garasjen, bedre styring av energiforbruk, solceller etc. samt nødvendige servicer og vedlikehold etc. Eventuelle kostnader til utbedringer der sameiet ikke får medhold i reklamasjonssaker mot utbygger, anses også å ligge innenfor dette. Grunnet økte kostnader på energi, kommunale avgifter og spesielt forsikringspremie som øker fra 339k i 2023 til 733k i 2025 grunnet dårlig skadestatistikk, så styret seg nødt til å øke fellesutgiftene fra 1. januar 2025 med 5,31 % for å dempe budsjettunderskuddet. I oktober hvert år utarbeider styret budsjettet for påfølgende år i samråd med forretningsfører. Styret ser positivt også på den kommende perioden med hensyn til sameiets økonomi.

21. Prioriteringer for neste styreperiode

Styret vil i neste styreperiode prioritere følgende saksområder:

- 21.1 Følge opp åpne reklamasjonssaker.
- 21.2 Vurdere montering av slukrist med innebygd pupesump i garasjenedkjøringen akkurat der nedkjørselen møter flatt gulv. Dette vil forhindre vanninnstrømming i garasjen ved ekstremvær og i vesentlig grad avlaste garasjegangene med enklere måte å tømme vaskemaskinene og pumpe vannet ut.
- 21.3 Videreutvikling av tunet og utomhus arealene for øvrig.
 - Det har vært foretatt spørreundersøkelse blant beboerne om ønsker og behov.
 - Udnes utemiljø AS er engasjert som utendørsarkitekt og har laget skisser basert på tilbakemeldingene fra beboerne etter forespørsler på Vibbo.
- 21.4 Fortsette arbeidet med å redusere driftskostnadene, samtidig som kvalitet i leveranser av tjeneste- og serviceavtaler vektlegges.
- 21.5 Drift og vedlikehold av sameiets infrastruktur og anlegg.
- 21.6 Oppfølging av avvik på alle tjenesteområder.
- 21.7 Informasjon og kommunikasjon med eiere og beboere.
- 21.8 Vurdere og iverksette nye verdiskapende tiltak.
- 21.9 Konkurransutsette de største kostnadsbærerne på tjenester og leveranser.
- 21.10 Gjøre sameiet til det beste i Ullensaker kommune.
- 21.11 Sameiets ladeanlegg for el-biler begynner å bli fullt utnyttet, og styret er i gang med å se på løsninger for nytt fremtidig anlegg. Elbilforeningens konsulenter er engasjert som uavhengig tredjepart til rådgivning av løsning samt utarbeidelse av spesifikasjoner for tilbudsunderlag. Styret har søkt og fått innvilget bidrag fra Akershus Fylkeskommune til rådgivning til ladeinfrastruktur. Det gis 50 % støtte til dette. Når nødvendige tilbudsunderlag er klare sendes forespørsler til utvalgte elektroentreprenører som er spesialister innenfor fagfeltet. Når tilbudene foreligger vil styret søke Akershus Fylkeskommune om bidrag til installasjon av ladeinfrastruktur. Det gis inntil 20% støtte for dette etter eget regelverk.



Sameiet er ansvarlig for ladeinfrastrukturen mens den enkelte eier er ansvarlig for investeringen av egen ladeboks.

22. Telefondekning i garasje

Styret har mottatt henvendelser fra beboere som uttrykker bekymring over at det ikke er 100 % telefondekning i garasjelegget slik at en ikke når nødtelefonene dersom det skjer en noe. Styret har derfor utredet løsninger for telefondekning i garasjen og har kjørt en prosess mot aktuelle leverandører.

Telia, Telenor og ICE leverer denne type løsninger kun gjennom partnere. Styret har derfor gått ut til EITel, Dekningspatruljen, Proptivity, OneCo, Thon Eiendom, Bravida og Elkjøp Bedrift. Primært ble det søkte etter såkalte "aktive mobiløsninger" som tar ned signaler fra alle tre operatører og sprer disse gjennom et kablet nett i garasjen. Det ble mottatt tilbud fra EITel, Dekningspatruljen og Proptivity. Proptivity utarbeidet også en dekningsanalyse i garasjelegget for alle tre operatører. Denne viser at for Telenor og Telia er det manglende dekning i ca. en tredjedel av garasjen. ICE har som ventet ikke dekning for eget nett. Konklusjonen på dette var entydig. **DETTE ER FOR DYRT!** Vi må påregne en investering på i underkant av en million samt månedlige driftsavtaler på ca. 10.000,-

Det ble også innhentet tilbud på løsninger basert på wifi. Disse er rimeligere, men betydelig mer kompliserte i drift og sikkerhet, med definisjon av eget gjestenett i garasjen, administrasjon av passord og telefoni over wifi. Det er dessuten styrets mening at dette blir for ressurskrevende og samtidig komplisert å benytte for enkelte beboere. Også her må vi påregne en investering på ca. kr. 500.000,- og månedlige driftsavtaler. Flere av de inviterte leverandørene har ikke kommet med tilbud i det hele tatt. Det er styrets oppfatning at dette markedet er i oppstartfasen. Det er flere som arbeider med å komme opp med billigere løsninger for sameier og borettslag, kombinert med attraktive finansieringsløsninger. Styret vedtok derfor å legge anskaffelsen på is, og avvente utvikling av mer passende løsninger. Beslutningen var enstemmig.



SENTRUMSHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 479 786, KUNDENR. 7597

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 927 212	5 188 523	5 129 000	5 288 000
Ladeinntekter EL-bil		106 722	121 696	120 000	105 000
Andre inntekter	3	318 521	601 961	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 352 455	5 912 180	5 274 000	5 418 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 273	-40 890	-44 000	-44 000
Styrehonorar	5	-306 900	-290 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	13	-44 580	-44 580	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 294	-14 634	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-187 453	-178 265	-188 000	-197 000
Konsulenthonorar	7	-98 614	-16 954	-330 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 070 374	-594 595	-825 000	-833 000
Forsikringer		-496 221	-338 978	-382 000	-733 000
Kommunale avgifter	9	-9 860	-955	0	-11 000
Energi/fyring	10	-1 627 462	-1 881 097	-1 900 000	-1 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-615 788	-696 930	-702 000	-623 000
Andre driftskostnader	11	-697 921	-606 373	-809 000	-1 199 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 210 739	-4 704 250	-5 507 000	-5 968 000
DRIFTSRESULTAT		141 716	1 207 929	-233 000	-550 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	189 616	86 283	0	150 000
Finanskostnader		0	-146	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		189 616	86 137	0	150 000
ÅRSRESULTAT		331 332	1 294 067	-233 000	-400 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		331 332	1 294 067		



**SENTRUMSHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 921 479 786, KUNDENR. 7597**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	96 930	141 510
SUM ANLEGGSMIDLER		96 930	141 510
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	98 681
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 238	-93 514
Forskuddsbetalte kostnader		754 265	608 632
Andre kortsiktige fordringer	14	62 333	43 605
Feilkonto		-6 587	0
Driftskonto OBOS-banken		351 827	835 825
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	109
Sparekonto OBOS-banken		1 167 019	3 908 372
Sparekonto OBOS-banken II		3 126 716	0
SUM OMLØPSMIDLER		5 467 811	5 401 710
SUM EIENDELER		5 564 741	5 543 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 169 834	4 838 502
SUM EGENKAPITAL		5 169 834	4 838 502
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 661	98 681
Leverandørgjeld		285 246	606 037
SUM KORTSIKTIG GJELD		394 907	704 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 564 741	5 543 220
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 11.02.2025
Styret i Sentrumshagen Sameie

Kjell Ytterdal/s/

Niklas Alexander Falstad/s/

Marianne Berg Hansen/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 995 368
Fjernvarme	1 247 646
TV/Internett	622 254
Garasje	208 800
Parkeringsleie	48 600
Ekstra kjellerbod	7 200
Avregning fjernvarme	-202 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 927 212

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg gulvaskemaskin	16 000
Viderefakturert faktura fra M Maag Konsult	20 626
5 stk leietakerskiftegebyr	5 000
Avregning fjernvarme og varmtvann	282 248
Avregning fjernvarme og varmtvann utflyttere	-5 353
SUM ANDRE INNETEKTER	318 521

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

Arbeidsgiveravgift	-43 273
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 273

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 306 900. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 147, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-87 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 864
SUM KONSULENTHONORAR	-98 614

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 639
Drift/vedlikehold VVS	-103 004
Drift/vedlikehold elektro	-78 370
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-383 199
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 680
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 676
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 567
Egenandel forsikring	-37 005
Kostnader dugnader	-5 145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 070 374

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-9 860
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 860

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-297 022
Fjernvarme	-1 330 440
SUM ENERGI / FYRING	-1 627 462

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

Lokalleie	-7 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 368
Håndverktøy	-1 986
Datautstyr	-899
Annet driftsmateriale	-18 018
Lyspærer og sikringer	-54 533
Vaktmestertjenester	-50 573
Renhold ved firmaer	-513 169
Andre fremmede tjenester	-8 576
Trykksaker	-572
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 147
Andre kontorkostnader	-1 756
Porto	-100
Vedlikehold biler/maskiner	-10 500
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 973
Øreavrundning	1
Velferdskostnader	-8 954
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-697 921

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 362
Renter bank	109 331
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	675
Andre renteinntekter	248
SUM FINANSINNTEKTER	189 616

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser og strøvgogn		
Tilgang 2021	59 912	
Avskrevet tidligere	-27 002	
Avskrevet i år	-12 000	
		20 910
Grillplass		
Tilgang 2022	162 900	
Avskrevet tidligere	-54 300	
Avskrevet i år	-32 580	
		76 020
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		96 930

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	49 273
Andre kortsiktige fordringer, viderefakturert alarmutrykning	13 060
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 333



Resultatanalyse 2024 Sentrumshagen Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 927 212	5 129 000	201 788	4 %
Ladeinntekter EL-bil	106 722	120 000	13 278	11 %
Andre inntekter	318 521	25 000	-293 521	-1 174 %
Sum driftsinntekter	5 352 455	5 274 000	-78 455	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-43 273	-44 000	-727	2 %
Styrehonorar	-306 900	-310 000	-3 100	1 %
Avskrivninger	-44 580	0	44 580	100 %
Revisjonshonorar	-12 294	-17 000	-4 706	28 %
Forretningsførerhonorar	-187 453	-188 000	-547	0 %
Konsulenthonorar	-98 614	-330 000	-231 386	70 %
Drift og vedlikehold	-1 070 374	-825 000	245 374	-30 %
Forsikringer	-496 221	-382 000	114 221	-30 %
Kommunale avgifter	-9 860	0	9 860	100 %
Energi/fyring	-1 627 462	-1 900 000	-272 538	14 %
TV-anlegg/bredbånd	-615 788	-702 000	-86 212	12 %
Andre driftskostnader	-697 921	-809 000	-111 079	14 %
Sum driftskostnader	-5 210 739	-5 507 000	-296 261	5 %
Driftsresultat	141 716	-233 000	-374 716	161 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	189 616	0	-189 616	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	189 616	0	-189 616	100 %
Årsresultat	331 332	-233 000	-564 332	242 %



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SENTRUMSHAGEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SENTRUMSHAGEN SAMEIE.

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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penniso Dokumentnummer: PYNUT-VJANY-06KQV-U8ZVD-68HDK-82ASO



VALGKOMITEENS INNSTILLING 2025

Valgkomiteen gir her en kort redegjørelse for sitt arbeid, og legger frem sin innstilling til kandidater til styret i Sentrumshagen sameie.

Regelverket

Ifølge sameiets vedtektenes paragraf 8-1(1) skal styret bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer for et år.

Dagens styre

Dagens styre består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer:

Styreleder Kjell Ytterdal – ikke på valg.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – ikke på valg.

Styremedlem Niklas Falstad – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Varamedlem Thorkild Kåsa – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Martin Furuseth – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har i løpet av januar og februar hatt samtaler med styreleder og nåværende medlemmer av styret, samt med aktuelle nye kandidater. Valgkomiteén mener det er fornuftig å øke antallet styremedlemmer fra to til tre, samt velge inn to nye varamedlemmer.

Komiteen har gjennom samtaler og oppsøkende virksomhet funnet frem til godt egnede kandidater og hatt samtaler med disse. Komiteen har vektlagt at de som innstilles til vervene har kompetanseområder det er behov for i styret og at de kan bidra med god samhandling og nødvendige kunnskaper/erfaringer.

Det har vært praksis i styret i Sentrumshagen sameie at varamedlemmene er «aktive», dvs at de møter på alle styremøter og tar en del av styrets oppgaveportefølje etter anvisning fra styreleder. Varamedlemmer velges imidlertid for et år, er ikke registrert i Brønnøysundregisteret og har dermed ikke juridisk ansvar på samme måte som de øvrige medlemmer av styret. Valgkomiteén mener dagens styre arbeider effektivt og konstruktivt og støtter denne praksisen.

Valgkomiteén innstiller følgende kandidater:

Som styremedlem for to år:

Torkild Kåsa (ny) – thorkild.kasa@gmail.com – mobil: 905 39 432.

Som styremedlem for to år:

Gjermund Lysfjord (ny) – gjermund.lysfjord@gmail.com – mobil: 468 19 997.






Som varamedlem for et år:

Ann Kristin Sten (ny) – ann.sten@online.no – mobil: 930 95 152.

Som varamedlem for et år:

Arne Westbye (ny) – arne-wes@online.no – mobil: 919 19 317.

Presentasjon av kandidater som tidligere ikke er presentert:

	<p>Ann Kristin Sten (53) er fra Nes på Romerike og har vært eier av bolig i Sentrumshagen siden 2018. I øyeblikket bor hun og mannen på en gård i Nannestad og leier ut leiligheten. Ann Kristin har jobbet i logistikk- og transportnæringen i snart 25 år og beskriver seg selv som en altnulig-kvinne som er systematisk og liker å rydde unna oppgavene etter hvert som de oppstår. Da Ann Kristin bodde i sameiet, var hun leder av hagegruppa.</p>
	<p>Gjermund Lysfjord (74) er siviløkonom og har drevet eget regnskapsfirma i en årrekke. Han og kona flyttet inn i sin leilighet da Sentrumshagen var ny i 2018. Gjermund har stilt opp for sameiet som medlem av garasjeggjengen. Han har styreefaring fra idretten, er god med hendene og har vært med på å skrive utallige årsberetninger.</p>
	<p>Arne Westbye (67) er utdannet rørlegger, men har jobbet mest med eiendomsforvaltning i NSB. Han har styreefaring fra borettslag og har kompetanse på HMS (Helse, miljø og sikkerhet), oppfølging av leverandøravtaler og praktisk drift av bygg og anlegg. Arne har vært eier i Sentrumshagen siden 2023.</p>

Valgkomité

Begge medlemmer av valgkomitéen stiller seg til disposisjon for ett år til og innstiller:

- Svein Rustad, for et år (gjenvalg) – svein.erik.rustad@gmail.com – mobil: 911 30 177.
- Knut J Støvne, for et år (gjenvalg) – knut.stovne@gmail.com – mobil: 489 92 274.

Jessheim 21. februar 2025 – i valgkomitéen for Sentrumshagen sameie:

Svein Rustad

Knut J Støvne



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.25

Selskapsnummer: 7597 Selskapsnavn: SENTRUMSHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kjell Ytterdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Lie og Gjermund Lysfjord er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 310.000

For

Mot

Sak 6 Korrigering av vedtekt 3-2 (1) da den er feil.

Vedta vedtektsendringen. Stem FOR

For

Mot

Sak 7 Flaggpolicy - tillegges vedtektene

Vedta forslaget. Stem FOR

For

Mot

Sak 8 Julebelysning - tillegges vedtektene

Vedta endringen. Stem FOR

For

Mot

Sak 9 Korrigering av vedtekt 4-5 Ladpunkt for el-bil og ladbar hybrid

Vedta vedtektsendringen og tillegget. Stem FOR

For

Mot



Sak 10 Beboers forslag om vedtektsendring Tillegg § 8-3 (2)

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.

- For
 Mot

Sak 11 Beboers forslag om vedtektsendring: Tillegg § 8-1 (4)

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.

- For
 Mot

Sak 12 Beboers forslag om vedtektsendring: Ny § 9-12

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.

- For
 Mot

Sak 13 Beboers forslag om vedtektsendring: Tillegg § 9-4 (5)

Forslagstillers forslag til vedtak er: Ja.

- For
 Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Gjermund Lysfjord
 Thorkild Kåsa

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Ann Kristin Sten
 Arne Westbye



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.