



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Annette.H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 093 200	5 185 067
Sum inntekter		4 093 200	5 185 067
Kostnader			
Lønnskostnad		330 890	248 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 002	
Annen driftskostnad		3 046 953	3 190 015
Sum kostnader		3 380 845	3 438 740
Driftsresultat		712 355	1 746 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 414	6 091
Sum finansinntekter		3 414	6 091
Annen finanskostnad		659	101
Sum finanskostnader		659	101
Netto finans		2 755	5 990
Ordinært resultat før skattekostnad		715 110	1 752 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		715 110	1 752 317
Årsresultat		715 110	1 752 317
Totalresultat		715 110	1 752 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		715 110	1 752 317
Sum overføringer og disponeringer		715 110	1 752 317



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		56 910	
Sum varige driftsmidler		56 910	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 910	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-4 673	2 226
Andre fordringer		1 149 296	588 876
Sum fordringer		1 144 623	591 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 653 130	3 389 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 653 130	3 389 987
Sum omløpsmidler		4 797 753	3 981 088
SUM EIENDELER		4 854 663	3 981 088

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 147 658	3 432 548
Sum opptjent egenkapital		4 147 658	3 432 548
Sum egenkapital		4 147 658	3 432 548
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		490 590	386 028
Annen kortsiktig gjeld		216 415	162 512
Sum kortsiktig gjeld		707 005	548 541
Sum gjeld		707 005	548 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 854 663	3 981 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 562072

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Annette.H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 921 479 786
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 093 200	5 185 067
Sum inntekter		4 093 200	5 185 067
Kostnader			
Lønnskostnad		330 890	248 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 002	
Annen driftskostnad		3 046 953	3 190 015
Sum kostnader		3 380 845	3 438 740
Driftsresultat		712 355	1 746 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 414	6 091
Sum finansinntekter		3 414	6 091
Annen finanskostnad		659	101
Sum finanskostnader		659	101
Netto finans		2 755	5 990
Ordinært resultat før skattekostnad		715 110	1 752 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		715 110	1 752 317
Årsresultat		715 110	1 752 317
Totalresultat		715 110	1 752 317
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		715 110	1 752 317
Sum overføringer og disponeringer		715 110	1 752 317



Organisasjonsnr: 921 479 786
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		56 910	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		56 910	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		-4 673	2 226
Andre fordringer			
		1 149 296	588 876
Sum fordringer		1 144 623	591 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 653 130	3 389 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 653 130	3 389 987
Sum omløpsmidler		4 797 753	3 981 088
SUM EIENDELER		4 854 663	3 981 088
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 147 658	3 432 548
Sum opptjent egenkapital	4 147 658	3 432 548
Sum egenkapital	4 147 658	3 432 548
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	490 590	386 028
Annen kortsiktig gjeld	216 415	162 512
Sum kortsiktig gjeld	707 005	548 541
Sum gjeld	707 005	548 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 854 663	3 981 088



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



Årsmøte 2022

7597 Sentrumshagen Sameie





Til seksjonseierne i Sentrumshagen Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 25. april 2022 kl. 18.00 i Herredshuset Jessheim, Gotaasalleen 6, 2055 Jessheim.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sentrumshagen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sentrumshagen Sameie avholdes mandag 25. april 2022 kl. 18.00
i Herredshuset Jessheim, Gotaasalleen 6, 2055 Jessheim.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår styrehonorar kr 290 000 for perioden 2021-2022

5. INNKOMNE FORSLAG

Det hadde innen fristen ikke kommet inn forslag til saker som skal forelegges årsmøtet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 16.03.2022
Styret i Sentrumshagen Sameie

Knut Støvne

Kjell Ytterdal

Jo Ellegård

Trond Lie

Clara E.Nelson Skålhegg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Støvne	Ringvegen 12	2020-2022
Nestleder	Kjell Ytterdal	Rådhusvegen 7 B	2020-2022
Styremedlem	Trond Lie	Ringvegen 10 A	2021-2023
Styremedlem	Clara E.Nelson Skålhegg	Rådhusvegen 9 A	2021-2023
Styremedlem	Anna Vikenes	t.o.m. september 2021 (egenfratrede pga flytting)	
Styremedlem	Jo Ellegård	Ringvegen 10 A	oktober 2021-2022
Varamedlem	Bjørn Ellingsen	Ringvegen 10 A	2021-2022
Varamedlem	Wenche Stakvik	Rådhusvegen 7 A	2021-2022

Valgkomiteen

Arne Viktor Koss	Rådhusvegen 7 A	2021-2022
Svein Erik Rustad	Ringvegen 14	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sentrumshagen Sameie

Sameiet består av 138 seksjoner.

Sentrumshagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921479786, og ligger i Ullensaker kommune med følgende adressene:

Ringvegen 10 A,b,c
Ringvegen 12
Ringvegen 14
Ringvegen 16
Rådhusvegen 7 A,b
Rådhusvegen 9 A,b

Gårds- og bruksnummer:

7 14

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

Sentrumshagen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

1. Møter og saker

1.1. Årsmøter

Ordinært årsmøte ble på grunn av Covid-19 gjennomført digitalt i perioden 22.-26. april 2021. Grunnet digital gjennomføring ble kun lovpålagte saker og revisjon av husordensregler behandlet. Deltakelsen lå på ca. 49 %.

Det ble også gjennomført et digitalt ekstraordinært årsmøte i perioden 26. – 29. oktober 2021 for å velge inn nye medlemmer i styret. Deltakelsen på dette møtet var ca. 37 %.

Digital gjennomføring av årsmøter er godt tilrettelagt på Obos-plattformen «Styrerommet».

Protokoller fra alle årsmøter ligger tilgjengelig for alle eiere på Vibbo.

1.2. Styremøter

Det er i perioden gjennomført 14 styremøter, herunder konstituerende møte og regnskapsmøte. Det meste av styrets arbeid foregår dog mellom styremøtene. Noen møter har i sin helhet vært viet oppfølging av reklamasjonssaker.

Styret har i perioden behandlet og fattet vedtak i ca. 60 ulike saker. Noen saker er behandlet på flere styremøter.

2. Årsmøtevedtak

Styret har i perioden arbeidet med å iverksette følgende vedtak fattet av årsmøtet.

2.1. Elektronisk nøkkelsystem.

Styret har, iht. enstemmig årsmøtevedtak i september 2020, fått installert elektronisk nøkkelsystem i sameiet i siste del av 2021. Arbeidet er nå i avslutningsfasen.

Bakgrunnen for årsmøtevedtaket var at det hadde forekommet flere uønskede hendelser, både ved at uvedkommende har tatt seg ulovlig inn i sameiet, det er begått flere innbrudd i boder og biler og det har vært flere uheldige episoder i oppganger både i form av tyveri av gjenstander, men også flere postkassetyveri, da også med løpende fare for ID tyveri. Etter innbrudd i biler og boder i garasjeanlegget var det en kjent sak at flere garasjeport-åpnere var på avveie og at det dermed ikke var noen kontroll over uvedkommen adgang til sameiets garasjeanlegg. Fysiske nøkler til hovedinngangsdørene var dessuten på avveie.

Dette er en kompleks og kostbar investering som krevde grundige undersøkelser og vurderinger for å sikre at vi fikk det systemet som er best tilpasset sameiets behov og som kan driftes på en ressurs- og kostnadseffektiv måte. Vesentlige faktorer har dessuten vært kost/nytte, installasjon, daglig bruk, administrasjon, service, levetid, tilgang til komponenter etc. Det er dessuten vektlagt at det finnes flere leverandører og servicepartnere for å vedlikeholde systemet slik at sameiet ikke risikerer å bli låst til en partner. Det ble dessuten valgt et system som kan driftes av ekstern partner samt håndtere utvidelser som vil bety en mest mulig nøkkelfri hverdag for sameiets beboere. Dette innebærer at man kan benytte samme «tag» til søppelbrønner og eventuelt dører til leiligheter, boder og postkasser.

Det har vært en svært ressurskrevende prosess og styret har blitt forelagt og fått presentert en rekke systemer før det ble innhentet tilbud fra 5 forskjellige tilbydere i tillegg til at en 6. part delvis har vært benyttet som bistand og konsulent i prosessen for å kvalitetssikre det pågående arbeidet. Denne parten ga dessuten en budsjettpris som referanse før evalueringen startet.

Styret har etter lærdom fra koronasituasjonen sett at det er smart å redusere antall nødvendige berøringspunkter i fellesarealene. Det ble derfor vedtatt å også bytte albuebryterne for innvendig åpning på alle dørene -til berøringsfrie brytere. En ser dessuten at det begynner å oppstå et oppussingsbehov grunnet bl.a. mye sko avtrykk rundt disse bryterne.

2.2. Revisjon av husordensregler.

Husordensreglene ble revidert etter årsmøtevedtak om mindre endringer: Noen nye punkter og presiseringer innenfor brannvern, skadedyrbekjempelse, sikkerhet, parkering, utleie, kildesortering, forsikring, m.m. ble gjennomført. De til enhver tid oppdaterte vedtekter og husordensregler ligger på Vibbo.

3. Reklamasjoner

Oppfølging av reklamasjoner har også i denne perioden vært blant de oppgaver som styret har arbeidet mest med. Det er gjennomført flere møter og befaringer med utbygger og entreprenør. Styret forholder seg nå i alle åpne reklamasjonssaker til utbygger (Axe) som er kontraktspart i forhold til sameiet.

Følgende saker er fortsatt å betrakte som åpne:

3.1. Trapp mot Rådhusvegen.

Entreprenør (Realbygg) gjorde i 2020, uten å konferere med styret, inngrep på trappen for å sperre av de deler av trappen som ikke møtte de bygningstekniske kravene til universell utforming. Styrets har ikke godkjent denne løsningen og har overfor utbygger (Axe) hevdet at dette ikke er en tilfredsstillende løsning.

Det er nå en viss bevegelse i saken og styrets mål er å fremforhandle en tilfredsstillende løsning.

3.2. Ventilasjonsanlegg

Det ble høsten 2021 montert en varmekabel på inntaksristen til sameiets felles ventilasjonsanlegg. Problemet med ising i risten ved spesielle værforhold har imidlertid vedvart. Saken monitoreres og følges opp videre.

3.3. Elektrisk anlegg

Underentreprenør (GK Elektro) har utbedret mange av de tekniske avvik som er avdekket på det elektriske anlegget, men det er fortsatt forhold styret ikke er fornøyd med, spesielt når det gjelder dokumentasjon.

Styret har også fremmet og begrunnet et krav om refusjon av unødvendig høye kostnader til elektrisk strøm som kan skrives tilbake til tiltak som ble gjort av underentreprenør for å dekke over feil i prosjektering. Tiltaket medførte at lys sto på i garasjeanlegget nesten døgnet rundt. Styret følger opp saken videre.

3.4. Rullestolrampe

Styret har ikke vært fornøyd med hvordan snøsmelteanlegget og det sklisikre toppskiktet på rullestolrampa har fungert under visse værforhold. Det har også denne vinteren vært tilfeller av at rampa har vært glatt. I tillegg har det vært svinnsprekker i betongen.

Det er gjort tiltak for innregulering av snøsmelteanlegget og svinnsprekkene er reparert. Entreprenør har engasjert en nøytral tredjepart som har konkludert med at det sklisikre toppskiktet tilfredsstillende til universell utforming. Det vil likevel bli påført et nytt og mer sklisikkert toppskikt når værforholdene tillater dette, som utbygger og sameiet vil dele på kostnadene til. Saken er foreløpig åpen.

3.5. Sprekk i vindu og løse gummilister

Det ble vinteren 2021 oppdaget sprekk i et vindu i oppgangen i Ringvegen 14 (Oppg. D). Samtidig ble det oppdaget at gummilistene på utsiden av vinduene i alle oppganger hadde løsnet flere steder.

Vinduet ble byttet i januar 2022, men utbedring av løse gummilister ble bare delvis utført. Styret er heller ikke sikre på om utbedringen har varig effekt. Saken følges opp videre.

3.6. VVS-anlegg

Det er i styreperioden åpnet en ny reklamasjonssak som angår VVS-anlegget som helhet. Det har, helt fra sameiet sto ferdig, vært en rekke avvik på vann- og rørsystem. Mye av dette har blitt utbedret.

Imidlertid har det, som mange kjenner til, vært en rekke vannstopp som følge av at sensorer til lekkasjestopp-systemet har løst ut uten grunn. Entreprenør har ikke vært i stand til å rette dette avviket. Styret har derfor engasjert en nøytral tredjepart (Arnesveen og Ihler AS) som har konkludert med at løsningen som er valgt for lekkasjestopp fra boenhetene ikke er godkjent iht. byggeforskriftene.

Reklamasjonen omfatter også følgende punkter:

- Vannmengde til leiligheter møter ikke kravene.
- Utekraner i topp-leilighetene mangler lekkasjestoppere.
- Støy fra nedløpsrør.
- Innregulering av varmeanlegget og isolering av ventiler og overføringsrør.

Rapporter fra nøytral tredjepart er overlevert utbygger, som har signalisert at «feil og mangler der forskriftskrav eller gjeldene standarder ikke er fulgt skal utbedres».

3.7. Garasjeggulv

Styret vil åpne en ny reklamasjonssak som gjelder gulvet i garasjeanlegget. Etter mindre enn fire års drift er det registrert at garasjeggulvet har sprekker og deformasjoner som gir grunn til reklamasjon. Styret vil engasjere en nøytral tredjepart til å vurdere forholdet.

Følgende saker ansees lukket, eller forventes lukket i løpet av 2022:

3.8. Lekkasje toppdekke på tak

Våren 2021 ble det avdekket at toppdekket på tak over Ringvegen 10 ikke var tett på høyeste punkt. Av ukjent årsak (ikke løv e.l.) var nedløpsrør tett og en større vannansamling ble stående på taket. Når vannspeilet nådde opp til punktet hvor det ikke var tett, strømmet vannet inn i bygningskroppen og medførte vannskader i en av toppleilighetene (se pkt. 14, første ledd).

Entreprenør har erkjent ansvar for avviket og iverksatt tetting av taket.

3.9. Målere for fjernvarme og varmt vann

Det har vært en rekke avvik, feilmonteringer og feilprogrammeringer, spesielt på fjernvarmemålerne. Siste avvik er nå utbedret og saken lukkes.

3.10. Vanninnstrømming og vannskader i garasjekjeller og boder

Epoxy-tetting mellom garasjeplasser og boder, som ble utført i 2021, ser ut til å være effektiv mot inntrengning av smeltevann fra biler. Det er ikke meldt om vann i boder denne vinteren. Saken lukkes.

Utbygger har tilbudt at det legges en Epoxy-sokkel nederst på veggene i garasjeanlegget der det kan bli stående smeltevann for å unngå vannskader på

veggene når smeltevann trekker opp i malingen. Styret har akseptert tilbudet og saken lukkes når tiltaket er tilfredsstillende utført.

3.11. Fasadeplater

Entreprenør har bekreftet at skadde, men ikke misfargede fasadeplater vil bli byttet. Styret har argumentert for at fasadeplater som er misfarget også må byttes og utbygger har bekreftet at dette vil bli gjort. Saken lukkes når tiltaket er tilfredsstillende utført.

3.12. Brannvarsling

Feil på brannvarslingsanlegg og plassering av branntavler er utbedret. Saken er lukket.

3.13. Garasjeport

Den nye garasjeporten har vært stabil i drift og fungerer godt. Saken er lukket.

Følgende saker er avvist av utbygger og følges ikke opp videre.

3.14. Riper i glass

Reklamasjon på riper i glass på inngangspartier er avvist av utbygger som for sent innmeldt. Saken følges ikke opp videre av styret.

3.15. Sprekker i betong/leca

Reklamasjon på eventuelle setningsskader/sprekker på vegger i parkerings- og bodanlegget er avvist av utbygger. Nøytral tredjepart har vurdert sprekkene som normale. Saken følges ikke videre opp.

4. Energi

4.1. Fjernvarme

I 2021 brukte sameiet fjernvarme tilsvarende 1,33 mill. kWh. Dette er en økning på 6 % i forhold til 2020.

Fordeling av forbruket i 2021 er beregnet som følger:

- Oppvarming av boligseksjoner: ca. 792 000 kWh
- Oppvarming av varmt vann: ca. 340 000 kWh
- Oppvarming av fellesområder: ca. 200 000 kWh

I 2020 ble radiatorene i oppgangene plombert på et nivå som sikrer at oppgangene er temperert, men ikke oppvarmet. Temperaturen i garasjeanlegget ble også redusert noe. Disse tiltakene har resultert i at forbruket av fjernvarme i fellesområdene er redusert med mer enn 30 % fra 2020 til 2021.

Energiprisen for 2021 var i snitt kr 1,35 pr kWh. Dette beløpet ble brukt i avregningen for kalenderåret 2021. Til sammenligning var energiprisen i 2020 kr 0,77 pr kWh. Økningen fra 2020 til 2021 utgjør dermed ca. 75 %. På grunn av dette, og at akontobeløpene ble nedjustert med 20 % pr 1. januar 2021, medførte avregningen for 2021 at mange eiere fikk betydelige ekstraregninger.

4.2. Elektrisk strøm

Sameiet brukte i 2021 elektrisk strøm tilsvarende 290 000 kWh. Dette er en økning på 3 % i forhold til 2020. Som rapportert i forrige årsmelding ble det i 2020 foretatt justeringer av sensorene som styrer lyset i fellesområdene. Dette har medførte en reduksjon i sameiets strømforbruk på mellom 20 og 25 %.



Økningen fra 2020 til 2021 kan derfor tilskrives at det er montert flere elbilladere. Lading av elbiler, som måles og faktureres den enkelte eier, utgjorde i 2021 ca. 20 % av sameiets totale strømforbruk (ca. 58 000 kWh av 290 000 kWh).

Sameiet er omfattet av tilsvarende støtteordning på grunn av høye strømpriser som private boliger.

5. Vedlikeholdsavtaler og tjenester

Behovet for serviceavtaler og tjenesteleveranser blir kontinuerlig evaluert og det er i styreperioden tegnet flere nye avtaler. Avtaler og kontrakter av en viss størrelse blir konkurransutsatt ved at det innhentes tilbud fra flere ulike leverandører.

5.1. Ny avtale med Telia om TV og bredbånd

Etter en intern spørreundersøkelse med avstemning, vedtok styret å inngå en ny og forbedret avtale med Telia om levering av TV- og bredbånd fra 1. september 2021. Avtalen, som har betegnelsen Telia Flex Medium, innebærer høyere bredbåndshastighet, bedre TV-tilbud og større fleksibilitet.

5.2. Drift av elektronisk nøkkelsystem

Det er inngått avtale med leverandøren av det elektroniske nøkkelsystemet (Ingeborg Beslag og låsesystemer) om drift og vedlikehold av anlegget. Avtalen blir iverksatt fullt ut når leveransen er slutført.

5.3. Service på åpningsanlegg for røykluker

Det er i perioden skrevet kontrakt med selskapet Firesafe AS om serviceavtale på røykluker og meldere.

5.4. Grøntvedlikehold

Sameiet har inngått avtale med Ole Morten Fjerdingen Hageservice ENK om plenklipping, kantklipping og ugressluking på sameiets grøntarealer. Kontrakten utfyller avtalen som er gjort med Ullensaker bygdeservice om gartnertjenester.

5.5. Vintervedlikehold

Sameiet har inngått avtale med Ole Morten Fjerdingen Hageservice ENK om brøyting og strøing på sameiets område.

5.6. VVS-anlegg og fjernvarmeanlegg

Innhenting av tilbud på serviceavtale på VVS og fjernvarme er i prosess.

5.7. Sprinkleranlegg

Innhenting av tilbud på ny serviceavtale på sprinkleranlegg er i prosess.

5.8. Videreførte avtaler

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

- Elektrisk strøm til fellesområder – Entelios AS
- Levering av fjernvarme – Solør Bioenergi
- Renhold og vaktmestertjenester – TOMA A/S
- Skadedyrbekjempelse – Pelias AS
- Gartnertjenester – Ullensaker bygdeservice AS
- Service på garasjeport – Port Øst AS
- Service på dører, låser og beslag – Ingeborg Beslag og låsesystemer AS

- Service på heiser – Schindler AS
- Service på ventilasjonsanlegg – GK Inneklima
- Service på brannvarslingsanlegg – Autronica AS
- Alarmoverføring – Verisure AS
- Renhold av avfallsbrønner – Nordren AS

6. Kommunikasjon og informasjon

6.1. Elektronisk kommunikasjon

Det har i styreperioden vært en endring i Eierseksjonsloven angående elektronisk kommunikasjon. Mens man tidligere samtykket til å motta informasjon elektronisk, skal man iht. nytt lovverk reservere seg mot å motta informasjon elektronisk. Dersom man ikke aktivt reserverer seg, vil all kommunikasjon mellom styret/sameiet og eierne foregå elektronisk, på epost eller Vibbo. Pr 1. mars 2022 er det kun 3 av 187 eiere som har reservert seg mot slik kommunikasjon.

6.2. Vibbo

Den digitale eier- og beboerplattformen Vibbo er nå fullt ut tatt i bruk. Av sameiets 137 boligseksjoner har alle minst EN eier som er logget inn på Vibbo. I tillegg er 65 leietakere og 19 medboere (med eier) registrert. Boligkjøpere legges inn så snart kontrakt er registrert hos Obos og konverteres automatisk til eier etter overtakelse. Dette sikrer en god og sømløs informasjonsflyt mellom styret og eiere og beboere. Styret kan styre og målrette informasjon etter behov, for eksempel går informasjon om økonomi og årsmøte bare til eiere, ikke til beboere som er leietakere.

Tema-delen i Vibbo har i løpet av denne styreperioden blitt vedlikeholdt med korte informasjonspakker om nesten 30 forskjellige temaer, om alt fra skadedyr til årsmøtet. Her kan eiere og beboere finne svar på en rekke relevante spørsmål.

Nyhetsfunksjonen i Vibbo benyttes aktivt av styret. I løpet av denne styreperioden er det sendt ut et høyt antall nyheter om stort og smått.

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.

7. Brannvern.

7.1. Unødige alarmer

Siden Sentrumshagen ble etablert høsten 2018, har det i sameiet vært mange «falske» brannalarmer som har medført unødig utrykning fra brannvesenet. De fleste av disse alarmene er forårsaket av matlaging. En unødig utrykning koster sameiet ca. 5.800 kroner i gebyrer. Gebyret blir iht. vedtektene, viderefakturert til seksjonseier som utløste, men ikke avstilte alarmer innenfor forsinkelsestiden på 3 minutter. Slike unødige alarmer medfører mye unødig ekstraarbeid for styret både med oppmøte, registrering, protokollføring og viderefakturerings, og bør unngås. Det er derfor meget viktig å sette seg godt inn alarmorganisering/branninstruksjonen.

7.2. Kontroll og pålegg

Styret har i perioden hatt jevnlig kontroll i fellesområdene for å sjekke ting relatert til brannsikkerheten i sameiet. 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. Styret sjekker halvårlig brannslukningsapparatene som er utplassert i de tekniske rommene.



7.3. Sprinkleranlegg

Det foretas kontroll av hovedsprinkler og hovedventiler til sprinkleranlegget to ganger per år. En gang pr. år gis det tilbud om kontroll av sprinkler i private seksjoner. Ved siste kontroll organiserte styret kontroll av 6 seksjoner.

7.4. Brannøvelse

Det har ikke vært utført brannøvelse i sameiet i perioden grunnet utsettelse fra Øvre Romerike Brann og Redning på grunn av koronasituasjonen.

8. **Nabokonflikter og beboerkontakt**

Styret ønsker at beboere i størst mulig grad skal forsøke å ordne opp i uoverensstemmelser seg imellom, selv om det kan dreie seg om mindre brudd på husordensreglene. Utleiere har et selvstendig ansvar for å ivareta leietakers interesser dersom leietakere er involvert i en nabokonflikt.

Styremedlem Jo Ellegård er oppnevnt som beboerkontakt og kan i tilfeller hvor det er behov for at en nøytral tredjepart, megle i en nabokonflikt.

I siste instans kan eiere fremme skriftlige klager til styret. Slike blir da behandlet og protokollført og styret vil vurdere eventuelle tiltak.

Det har i perioden vært færre naboklager enn tidligere år og det er ikke utstedt noen formelle advarsler i perioden.

9. **Anskaffelser**

9.1. Maskiner

Sameiet har anskaffet feiemaskin, snøfreser og strøkjerre som skal brukes i forbindelse med vedlikehold av sameiets uteområder både sommer og vinter.

9.2. Strøm, lys og varme i pergola

For å legge til rette for økt bruk av sameiets uteområder er det lagt strøm til pergola og installert terrassevarmere med tidsbryter og lys.

9.3. Utvidelse av kapasitet for elbil-lading

Sameiet har ytterligere utvidet kapasiteten til elbil-ladere ved å få lagt flere kurser og installert flere lastfordelere.

Pr 1. mars 2022 er det installert 62 ladebokser for elbil i sameiets garasjeanlegg. Sameiets elektriske anlegg har nå kapasitet til 83 ladebokser. Dersom kapasiteten skal utvides ytterligere, vil det kreve en større investering for å oppgradere den elektriske infrastrukturen.

9.4. Automatisk åpning av dører og elektroniske låser.

Det vises til pkt. 2. Årsmøtevedtak. I tillegg til anskaffelsen av elektronisk nøkkelsystem hjemlet av årsmøtevedtak, er det også anskaffet berøringsfrie automatiske døråpnere der det tidligere var mekaniske albuebrytere. Det er også anskaffet elektroniske låser på søppelbrønner og på dører inn til alle tekniske rom.

10. **Dugnad**

Det har ikke blitt arrangert dugnader i perioden på grunn av Covid-19. Den frivillige garasjejengen har fortsatt arbeidet med å holde garasjeanlegget så tørt og rent som det lar seg gjøre.



11. Øvrige tiltak

11.1. Sanering og renhold av sykkelbodene

Styret gjennomførte i 2021 sanering og renhold i de to sykkelbodene. Slik sanering, for å fjerne sykler som er hensatt av beboere som har flyttet, bør gjennomføres hvert tredje år. Renhold gjennomføres årlig.

11.2. Juletreening

Det ble gjennomført juletreening med gløgg, pølser og levende musikk på første søndag i advent. Martin Furuseth bidro som vanlig med transport av juletre i egnet størrelse.

12. 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.

13. 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.

14. Forsikringssaker

Det har i perioden vært fire skadesaker som har blitt meldt til sameiets forsikringsselskap Tryg og som har krevd oppfølging fra styrets side.

Juni 2021 – Vannskader i toppleilighet i Ringvegen 10 A (F oppgang).

Tett avløp på flatt tak. Taket reparert av entreprenør. Innvendige følgeskadene er foreløpig dekket av sameiets forsikring. Sannsynlig regress mot utbygger.

Juli 2021 - Varebil kjørte på rekkverk mot kirken.

Gjerde ødelagt, og profiler måtte byttes. Observant beboer tok bilde av bilens regnr.

Som førte til at vi kunne spore varebilens eier og dermed kreve regress for kostnadene. Saken avsluttet.

Oktober 2021 - Ødelagt dør og murvegg ved garasje plass.

Beboer som rygget inn i bod dør bak garasje plass og dermed førte til at dør og mur måtte byttes/repareres. Regress fra beboers forsikringsselskap. Saken avsluttet.

Desember 2021 – Lekkasje fra radiator i leilighet i Ringvegen 12 (E oppgang)

Forsikringsselskapet vil trolig søke regress hos utbygger. Saken er åpen, og følges opp videre.

15. Eierskifter og utleie

15.1. Overdragelser

Det har vært 12 eierskifter i sameiet i perioden, hvilket er noen færre enn i forrige periode. Eiendomsmarkedet på Jessheim har opplevd en viss avkjøling og boliger til salgs blir liggende en stund på markedet. Nye eiere får tilsendt velkomstskriv fra styret.

15.2. Utleie

I forbindelse med innføring av elektronisk nøkkelsystem og elektronisk åpning av garasjeporten har de aller fleste utleiere nå oppfylt informasjonsplikten iht. vedtektene og meldt inn leieboere på Vibbo. Uten å være registrert i Vibbo vil ikke leietakere ha tilgang til garasjeapp.

Pr 1. mars 2022 er 50 av sameiets 137 boligseksjoner utleid.

Ved bytte av leietaker blir eiere fakturert et gebyr for merarbeidet dette medfører ifm. omprogrammering av porttelefon, navn på postkasse, programmering av garasjeåpner, avregninger etc. Styret har vedtatt at gebyrets størrelse er kr 1000,-.

16. Økonomi

Det vises til revidert regnskap for 2021. Sameiet hadde i dette regnskapsåret en omsetning på ca. kr 4 700 000,-. Dette er ca. kr 500 000 mindre enn for 2020. Resultatet for 2021 ble på ca. kr 700 000, hvilket er litt høyere enn budsjettet.

Deler av sameiets omsetning har i 2021 vært ført i et eget brennelsregnskap under balansen. Styret har besluttet å gå bort fra brennelsregnskap siden dette kompliserer fremstillingen av sameiets økonomi.

Disponible midler pr 31. desember 2021 var ca. kr 4 100 000,-. Beløpet omfatter ca. kr 600 000 i tilgodehavende i forbindelse med fjernvarmeavregningen for 2021, som innkreves i 2022. Sameiet har ca. kr 2 100 000 på sparekonto. Dette utgjør ca. 3 promille av den antatte verdien på bygningsmassen og infrastrukturen i sameiet.

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 og nødvendige servicer og vedlikehold etc. Eventuelle kostnader til utbedringer der sameiet ikke får medhold i reklamasjonssaker mot utbygger, anses også å ligge innenfor dette.

I oktober hvert år utarbeider styret budsjettet for påfølgende år i samråd med forretningsfører. I forbindelse med budsjettprosessen for 2022, ble det vedtatt at felleskostnadene skulle reduseres med 13 % med virkning fra 1. januar 2022.

Styret ser positivt på den kommende perioden med hensyn til sameiets økonomi.

17. Prioriteringer for neste styreperiode

Styret vil i neste styreperiode prioritere følgende saksområder:

- Følge opp åpne reklamasjonssaker.
- Vurdere og iverksette ytterligere energieffektiviserende tiltak i fellesområdene.
- Vurdere og iverksette spesifikke bomiljøtiltak for å øke trivsel og sikkerhet.
- Vurdere og iverksette nye verdiskapende tiltak.
- Sikre at sameiet har en sunn økonomi.
- Drift og vedlikehold av sameiets infrastruktur og anlegg.
- Oppfølging av avvik på alle tjenestekområder.
- Informasjon og kommunikasjon med eiere og beboere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 093 200.

Dette er kr 646 800 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntekter til fjernvarme er lagt inn i budsjettet. Disse kostnadene er ført mot inntektene i balansen.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturert strømforbruk på ladepunkter, egenandel utbetalt fra Tryg, samt nøkkelbestillinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 380 845.

Dette er kr 727 155 mindre enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til fjernvarme er lagt inn i budsjettet. Disse kostnadene er ført mot inntektene i balansen.

Resultat

Årets resultat på kr 715 110 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 4 090 749.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Sameiet har iverksatt flere energibesparende tiltak, hvilket skulle tilsi at kostnadene ble redusert. Når budsjettet for energi i 2022 likevel er kr 100 000 høyere enn i 2021, skyldes det i hovedsak en forventning om høyere energipriser, samt økt forbruk av strøm til lading av elektriske biler. Sistnevnte faktureres eiere etter forbruk, men må likevel tas inn i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 760. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sentrumshagen Sameie.

Lån

Sentrumshagen Sameie har ingen felles lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 13 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sentrumshagen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sentrumshagen Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8Q1AN-HC0ZK-UCPK8-AXE3W-86ONH-2MYVS



SENTRUMSHAGEN SAMEIE ORG.NR. 921 479 786

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 737 132	4 692 708	4 616 000	4 444 000
Innbetalinger		280 000	0	0	24 000
Ladepunkt	3	64 193	0	0	80 000
Andre inntekter	3	11 875	492 359	124 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 093 200	5 185 067	4 740 000	4 548 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-23 725	-41 000	-41 000
Styrehonorar	5	-290 000	-225 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	14	-3 002	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 178	-13 844	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-166 553	-161 940	-167 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-28 719	-7 823	-15 000	-40 000
Kontingenter		0	-2 050	0	0
Drift og vedlikehold	8	-867 557	-922 930	-970 000	-700 000
Forsikringer		-229 562	-194 115	-210 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-669	0	0	0
Energi/fyring	10	-846 434	-1 046 104	-1 600 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-403 033	-327 156	-337 000	-541 000
Andre driftskostnader	11	-490 249	-514 054	-465 000	-422 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 380 845	-3 438 740	-4 108 000	-4 163 000
DRIFTSRESULTAT		712 355	1 746 327	632 000	385 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 414	6 091	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-659	-101	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 755	5 990	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		715 110	1 752 317	633 000	386 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		715 110	1 752 317		



BALANSE				
	Note	2021	2020	
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Andre varige driftsmidler	14	56 910	0	
SUM ANLEGGSMIDLER		56 910	0	
OMLØPSMIDLER				
Restanser på felleskostnader		9 996	12 672	
Kundefordringer		0	2 226	
Forskuddsbetalte kostnader		525 461	576 204	
Energiavregning	15	613 840	0	
Driftskonto OBOS-banken		1 537 753	2 277 741	
Skattetrekkkonto OBOS-banken		14	14	
Sparekonto OBOS-banken		2 115 363	1 112 232	
SUM OMLØPSMIDLER		4 802 427	3 981 088	
SUM EIENDELER		4 859 337	3 981 088	
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Opptjent egenkapital		4 147 658	3 432 548	
SUM EGENKAPITAL		4 147 658	3 432 548	
GJELD				
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalte felleskostnader		132 696	114 631	
Forskuddsbetalte kundefordringer		4 673		
Leverandørgjeld		490 590	386 028	
Annen kortsiktig gjeld	16	83 719	47 881	
SUM KORTSIKTIG GJELD		711 678	548 541	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 859 337	3 981 088	
Pantstillelse		0	0	
Garantiansvar		0	0	

Ullensaker, 16.03.2022
Styret i Sentrumshagen Sameie

Knut Støvne /s/

Jo Ellegård /s/

Trond Lie /s/

Clara E.Nelson Skålhegg /s/

Kjell Ytterdal /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 074 136
TV og bredbånd	366 612
Garasje	208 800
Garasje - næringsseksjon	48 600
Bredbånd	31 784
Bod - næringsseksjon	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 737 132

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandel utbetalt fra Tryg	10 000
Nøkler	1 875
Ladepunkt	64 193
SUM ANDRE INNETEKTER	76 068

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

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 890

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 030, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 178.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 200
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 519
SUM KONSULENTHONORAR	-28 719

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-400 289
Drift/vedlikehold VVS	-112 063
Drift/vedlikehold elektro	-63 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 667
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 388
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 255
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 166
Egenandel forsikring	-2 493
Kostnader dugnader	-1 524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-867 557

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-669
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-669

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-393 891
Fjernvarme	-452 543
SUM ENERGI / FYRING	-846 434

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

Lokalleie	-3 600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 434
Verktøy og redskaper	-2 021
Driftsmateriell	-3 125
Lyspærer og sikringer	-1 439
Vaktmestertjenester	-80 276
Renhold ved firmaer	-289 451
Snørydding	-71 284
Andre fremmede tjenester	-8 315
Kontor- og datarekvisita	-939
Trykksaker	-1 530
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 030
Andre kontorkostnader	-779
Porto	-2 755
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 755
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-4 814
Velferdskostnader	-4 653
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-490 249

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 131
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	152
Andre renteinntekter	131
SUM FINANSINNTEKTER	3 414

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-659
SUM FINANSKOSTNADER	-659

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2021	59 912
Avskrevet i år	-3 002
	56 910
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	56 910
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 002

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-953 754
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-953 754
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	1 795 470
------------	-----------

SUM KOSTNADER	1 795 470
----------------------	------------------

Uoppgjorte avregninger	-227 876
------------------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	613 840
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetalt fra beboer	-360
----------------------	------

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-83 360
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 719
-----------------------------------	----------------

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2022

Valgkomiteen vil gi en kort redegjørelse for sitt arbeid, og legge frem sin innstilling til kandidater til styret i Sentrumshagen sameie.

Av styrets fem medlemmer er denne gangen tre på valg. Dette er:

- Styreleder: Knut Støvne
- Nestleder: Kjell Ytterdal
- Styremedlem: Jo Ellegård

Styreleder og styremedlemmer velges for to år.

Valgkomiteen har hatt samtaler med styreleder, nestleder og nåværende medlemmer av styret. Valgkomiteen har hatt flere samtaler med nye kandidater til styret, varamedlemmer og valgkomite.

Vedtektene krever ikke at det velges varamedlemmer. Valgkomiteen har i samråd med styret kommet fram til at det er riktig at det velges to varamedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år.

Valgkomiteen sendte i februar ut en oppfordring til alle eiere om å ta kontakt dersom man selv ønsket å være med i styret/valgkomite eller hadde forslag til aktuelle kandidater. Anmodningen ble sendt til eiere i sameiet via OBOS, og hadde svarfrist 16.2.22. Valgkomiteen fikk forslag på flere gode kandidater.

Valgkomiteen har gjennom samtaler og oppsøkende virksomhet funnet frem til godt egnede kandidater og hatt samtaler med disse. Vesentlig vekt har vært lagt på å erstatte dagens styreleder. Valgkomiteen vektlegger at nye styremedlemmer kan bidra med gode kunnskaper/erfaringer og spesielt god samhandling, og har ulike kompetanseområder. Spesielt er det lagt vesentlig vekt på god kjønnsfordeling. Valgkomiteen mener dagens styre arbeider effektivt og konstruktivt.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE KANDIDATER:

- Som styreleder for 2 år: Kjell Ytterdal (ny, tidligere nestleder)
- Som styremedlem for 2 år: Jo Ellegård (tidligere styremedlem)
- Som styremedlem for 2 år: Marianne Berg Hansen (ny)
- Som varamedlem for 1 år: Knut Støvne (ny, tidligere styreleder)
- Som varamedlem for 1 år: Silje Løveng (ny)

Følgende er ikke på valg: (valgt for 2 år 2021)
-Styremedlem Clara Skålhegg – Styremedlem Trond Lie

Presentasjon av kandidater som tidligere ikke er presentert:

KJELL YTTERDAL Jeg er født i Levanger i 1962, men har bodd forskjellige steder på Østlandet siden 1985. Jeg har jobbet i ca. 8 år som produksjef for utstyrsleverandør til elektrobransjen, ca. 6 år som salgs- og markedsansvarlig, og mange år som produkt og forretningsutvikler. Jeg jobber i dag hos Micro-Matic Norge som produksjef med hovedvekt på utvikling og innovasjon. Jeg har mange års erfaring fra styrearbeid fra EFA Elektro AS og bransjeorganisasjonen Norsk Eltavleforening.



Jeg har vært styremedlem/nestleder i styret i Sentrumshagen Sameie siden 2019. Jeg er bl.a. sikkerhetsansvarlig i sameiet og har ansvaret for kameraovervåking, dører/nøkkelsystemer og brannsikkerhet, herunder brannøvelser, serviceavtaler på brannanlegg, røykluker og sprinkleranlegg. Jeg har vært ansvarlig for gjennomføringen ved innføring av kameraovervåking og elektronisk adgang i sameiet, og noen av reklamasjonssakene styret har overfor utbygger. Jeg har dessuten delt ansvar sammen styremedlem Trond Lie for sameiets totale elektriske infrastruktur.

Jeg har et brennende ønske om at Sentrumshagen skal være det beste sameiet å bo i, gjennom et godt og trygt bomiljø, godt utemiljø og en sunn økonomi.

Jeg sitter i normkomite hos Norsk Elektroteknisk Komité og utarbeider normer for Norske installasjoner.

Jeg sitter som eneste Norske representant internasjonalt i IEC (international electrotechnical commission) i normkomite SC121A og SC121B og ivaretar Norske interesser.

På fritiden utvikler jeg kurs og kursmaterieell og holder foredrag/kurs på oppdrag fra forskjellige bransjeorganisasjoner.

Jeg skriver også en del faglitteratur/fagbøker/håndbøker som benyttes av de forskjellige aktørene i elektrobransjen. Mitt forrige oppdrag var læreboka for VK3 i elektrofag på bestilling fra utdanningsforbundet.

MARIANNE BERG HANSEN Jeg er født på Jessheim i 1963. Oppvokst i Nordkisa, giftet meg i 1984 og har 2 barn og 4 barnebarn. I 2003 flyttet vi til Manesjen på Jessheim. Der hadde jeg noen år som styreleder med flere tidkrevende reklamasjonssaker mot utbygger. Jeg jobbet som daglig leder på Gardermoen Postkontor før jeg i 2001 ble ansatt i Jetpak Norge. Der jeg har vært teamleder, markedsansvarlig, hatt oppfølging av saksbehandlingssystemer og vært med og opprettet nye avdelinger. Nå har jeg ansvaret for reklamasjoner i Norge og Sverige på full tid. Vi er lokalisert på Gardermoen, med adgangskort som krever jevnlig kurs og politiattest. Jeg liker å kalle meg engasjert og kreativ, planlegger gjerne sosiale arrangementer, ansvaret for brannvern og er verneombud for den norske delen av bedriften.

SILJE LØVENG, 29 år. Utdannet sivilingeniør i fysikk og matematikk. Har siden jeg var ferdig utdannet fått jobbe med ulike områder, som bl.a. Større prosjekter, anskaffelser og utvikling av digitale helseløsninger. Jobber nå strategisk rådgiver i Ullensaker kommune. Er på fritiden aktiv både ute i naturen med fuglehund, og inne på treningssenter. Jobber som gruppeinstruktør på kveldstid, og dette året tar jeg også PT-studie ved Norges Idrettshøgskole ved siden av jobb. Har tidligere hatt ulike verv i linjeforening under studiet og ellers noe verv for ulike foreninger ifm fritidsinteresser opp gjennom. Flyttet inn i Sentrumshagen sommeren 2019, og vil gjerne bidra i fellesskapet her i sameiet.

VALGKOMITE:

Det har ikke kommet inn noen forslag på kandidater som valgkomite. Komiteen har drevet oppsøkende virksomhet og foreslår.

-Svein Alfstad 1 år (ny)

-Svein Rustad 1 år (gjenvalg)

SVEIN ALFSTAD, 56 år, bor i 7B. Utdannet snekker. Men har siden 1989 jobbet med transport i forskjellige roller innen avfall og gjenvinning. Er i dag daglig leder for en gjeng på 20 personer og vi drifter 18 biler på Hamar (pendler fra Jessheim).

I valgkomiteen for Sentrumshagen Sameie
Arne Koss og Svein Rustad



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på sentrumshagen@styrommet.no eller på Vibbo.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler til boligseksjoner kan bestilles hos Obos Eiendomsforvaltning.

Ekstra nøkkelbrikker til elektroniske låser på sameiets ytterdører kan bestilles hos Ingeborg Beslag og Låsesystemer AS. Det er bare eiere som kan bestille nøkler og brikker. Legitimasjon kreves.

Postkasseskilt bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6716891. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.