



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 14.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 01.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 912 180	4 773 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 912 180</b>	<b>4 773 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 890	330 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 580	33 720
Annen driftskostnad		4 328 780	5 032 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 704 250</b>	<b>5 397 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 207 929</b>	<b>-623 482</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 283	20 260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 283</b>	<b>20 260</b>
Annen finanskostnad		146	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>146</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>86 137</b>	<b>20 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 294 067	-603 222
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		141 510	186 090
Sum varige driftsmidler		141 510	186 090
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		141 510	186 090
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 892	46 458
Andre fordringer		652 512	578 012
Sum fordringer		657 404	624 470
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 744 306	3 778 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 744 306	3 778 270
Sum omløpsmidler		5 401 710	4 402 740
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 838 502	3 544 435
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 838 502</b>	<b>3 544 435</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 838 502</b>	<b>3 544 435</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		606 037	947 391
Annen kortsiktig gjeld		98 681	97 004
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>704 718</b>	<b>1 044 395</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>704 718</b>	<b>1 044 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366283

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 14.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 921 479 786  
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 912 180	4 773 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 912 180</b>	<b>4 773 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		330 890	330 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 580	33 720
Annen driftskostnad		4 328 780	5 032 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 704 250</b>	<b>5 397 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 207 929</b>	<b>-623 482</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		86 283	20 260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>86 283</b>	<b>20 260</b>
Annen finanskostnad		146	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>146</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>86 137</b>	<b>20 260</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 294 067	-603 222
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>



Organisasjonsnr: 921 479 786  
SENTRUMSHAGEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		141 510	186 090
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		141 510	186 090
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		4 892	46 458
Andre fordringer			
		652 512	578 012
Sum fordringer		657 404	624 470
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 744 306	3 778 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 744 306	3 778 270
Sum omløpsmidler		5 401 710	4 402 740
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 838 502	3 544 435
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 838 502</b>	<b>3 544 435</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 838 502</b>	<b>3 544 435</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	606 037	947 391
Annen kortsiktig gjeld	98 681	97 004
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>704 718</b>	<b>1 044 395</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>704 718</b>	<b>1 044 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>



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

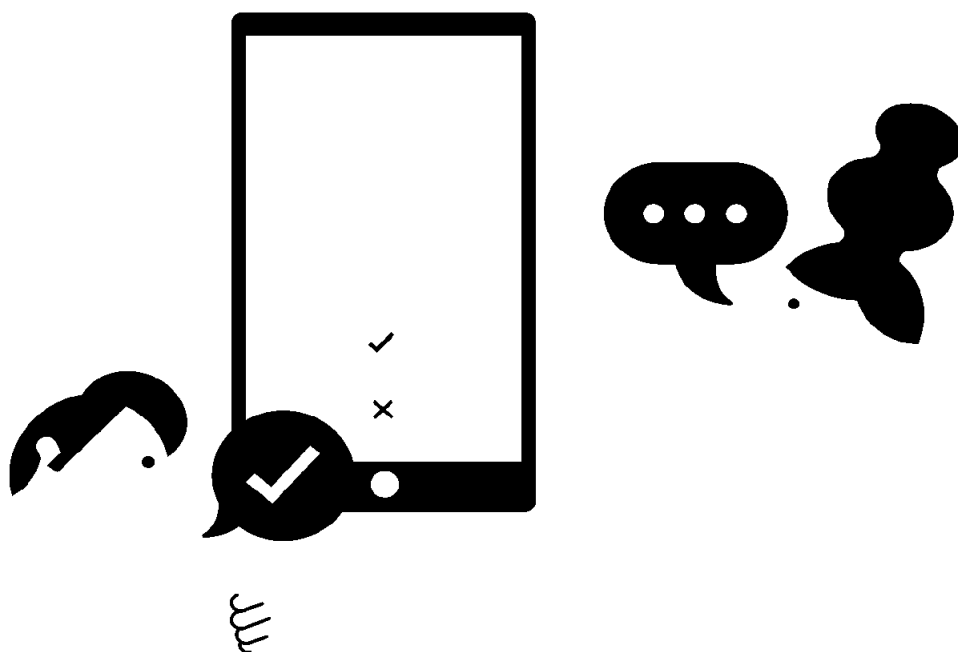
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Sentrumshagen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mars - 14. mars 2024

Selskapsnummer: 7597





## 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 11. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

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.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod
7. Vedtektsendring, styrets sammensetning
8. Vedtektsendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel
9. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som leder for årsmøtet

### 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Svein Erik Rustad

Knut Johannes Støvne

### Forslag til vedtak

Svein Erik Rustad og Knut Johannes Støvne er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 - 7597..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 kr. 310.000.

Sak 6

### Vedtektsendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod

Forslag fremmet av:  
Ole Jacob Furuseth

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Vedtak om overtagelse av vedlikeholdsansvar for bod på parkeringsplass 140, tilhørende leilighet CH 0702.  
Forslagsstiller: Ole Jacob Furuseth Saksinformasjon: Eierne av leilighet CH 0702, Karen Marie og Martin Furuseth, søkte den 12. desember 2023 styret om tillatelse til å konvertere parkeringsplass 140 til bod.-  
Søknaden var bl. a. begrunnet i at parkeringsplassen er ubrukelig som bilparkering, samt at den ligger i tilknytning til leilighetens eksisterende bod og inne i et hjørne. Etter en grundig saksbehandling med vurdering



av brannsikkerhet, samt befaring og aksept fra eierne av naboplassen, vedtok styret i sitt møte den 31. januar 2024 enstemmig å innvilge søknaden.

For å unngå uklarheter om fremtidig vedlikeholdsansvar for den nye boden, anbefaler forretningsfører OBOS å ta dette inn som vedtektsendring i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering:

Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for vedtektsendringen.

#### Forslag til vedtak

Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering: Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

#### Sak 7

### Vedtektsendring, styrets sammensetning

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8-1 (7) Sier: Av styrets fem medlemmer skal minst fire være seksjonseiere som bor i Sentrumshagen.

Dette er en logisk brist og (pkt. 7) bør derfor rettes til: Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

#### Forklaring/bakgrunn

Den logiske bristen oppstår mot § 8-1 (1) som sier: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. (Styret kan altså bestå av totalt 3 medlemmer, noe som ikke er sammenfallende med § 8-1 (7)! Styret mener dessuten at ny revisjon på en god måte ivaretar dagens beskyttelse av at det er ønskelig med maksimalt ett styremedlem som ikke bor i sameiet og heller ikke nødvendigvis er eier i sameiet og dermed totalt mangler tilslutning. Dette åpner allikevel for muligheten til f.eks. å leie inn ekstern profesjonell styreleder dersom sameiet ikke klarer å rekruttere internt. Sameiet kan ikke drives uten lovpålagt styreleder.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet stemmer for vedtektsendringen.

#### Forslag til vedtak

Endre § 8-1 (7) til: Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.



## Vedlegg

2. 7597 Sentrumshagen Sameie (1).pdf

## Sak 8

### Vedtektsendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen eller til eksterne.

Bakrunn er at det er svært uheldig og ikke ønskelig at andre enn eiere, beboere og betalte tjenesteytere i Sentrumshagen har tilgang til våre innvendige fellesarealer. Det er ikke ønskelig med daglig besøk av fremmede som erværver parkeringsplasser i sameiet.

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling: Vedta foreslåtte vedtektsendring.

#### Forslag til vedtak

Slett "eller til eksterne" § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9 endres til: Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Dagens styre

Dagens styremedlemmer som er på valg består av styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem:

Styreleder Kjell Ytterdal – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Trond Lie – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

I tillegg stiller to nye varamedlemmer seg disponible for valg.

Årets valgkomite bestående av Svein Rustad og Knut Støvne stiller seg disponible til gjenvalg.

Valgkomiteens utredning vedlagt!

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Ytterdal

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Berg Hansen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Furuseth
- Torkild Kåsa

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

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Knut Støvne
- Svein Rustad

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2024.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Ytterdal	Rådhusvegen 7 B
Styremedlem	Niklas Alexander Falstad	Ringvegen 10 A
Styremedlem	Marianne Berg Hansen	Rådhusvegen 9 A
Varamedlem	Trond Lie	Ringvegen 10 A

### Valgkomiteen

Svein Erik Rustad	Ringvegen 14
Knut Støvne	Ringvegen 12

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sentrumshagen Sameie

Sameiet består av 138 seksjoner, 137 eierseksjoner og 1 næringsseksjon. Sentrumshagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921479786, og ligger i ULLENSAKER kommune, med følgende adresser:

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 Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2022/2023

### 1. Møter og saker

#### 1. Styremøter

Det er i perioden gjennomført 13 styremøter, herunder konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte. Styret har i perioden behandlet og fattet vedtak i ca. 85 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 reklamasjonssaker.

#### 2. Årsmøter

Ordinært årsmøte ble gjennomført elektronisk 20-23. april 2023. Det var ingen innkomne forslag til behandling.

### 2. Årsmøtevedtak.

Følgende vedtak ble fattet av årsmøtet:  
Vedtaksendring 8. 2. 2-1 (4)

### 3. Reklamasjoner

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

Oppstart av ferdigstilling er fra utbyggers side gjentakende utsatt, og styret har derfor bestemt å gå rettens vei for å få avklaring på gjenstående saker. Alle saker som utbygger ikke har besvart med ferdigstillingsdato innen 15. januar oversendes til rettslig behandling. Nedenfor gis en kort status på de viktigste sakene:

#### 1. Vanninntrengning fra grunn.

Inntrengning av vann gjennom bygningenes fundament i sykkelbod og deler av garasjelegget har vært en gjennomgående utfordring siden sameiet sto ferdig. Det er også registrert sprekker i vegger og tak i enkelte boder. Det er iverksatt flere tiltak, bl.a. lagt epoxysokler innvendig i overgangen mellom vegg og gulv, men som synes å være bare delvis effektive. Vegger er injisert med tettestoff i perioden. Utbygger hadde i forkant av forrige årsmøte ansett seg ferdig med arbeidene, noe styret ikke aksepterte og vant frem med og arbeidene er derfor gjenopptatt og pågående.

#### 2. Vanninnstrømming gjennom innsatsdører for brannvesenet ved styrregn.

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 har i midlertid i ettertid vist seg at dette ikke fjernet problemet helt. Det har i flere regnværperioder rent vann inn via inngangene. Under uværet «Hans» sensommeren 2023 flommet det inn vann til tross for tiltak og forberedelser med å tape igjen dørene. Saken jobbes derfor videre med under reklamasjoner.

#### 3. Utskifting av lekkajsestopp/-vakter i alle sjakter



Sentrumshagen Sameie

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 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 værromslag som skaper kondens. Saken er fortsatt åpen og styret følger kontinuerlig opp utbygger.

#### 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 tas i forbindelse utførelsen av reklamasjon 3.10.

Nytt: Dette skulle utføres i forbindelse med utbedring av dimensjonering av rørsystem i seksjonene. Dimensjonering er omprosjektert og oppstart er trenert. Lekkasjevakter er derfor fortsatt på vent. Styret forfølger saken tett.

#### 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 inntrinn, 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 er 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.

Styret har ennå ikke mottatt aksept på denne løsningen.

Styret jobber fortsatt mot en løsning fra utbygger på dette. Saken er åpen.

#### 6. Gjenisering 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 effekt, dog ikke god nok. Det var i løpet av vintersesongen 2022/23 færre tilfeller av nedising enn tidligere sesonger, men dette kan også skyldes at de spesifikke værforholdene ikke opptrådte like hyppig. Også vintersesongen 2023/24 har det vært tilløp til problemer, hvor en har måttet banke is av risten utvendig.

Tiltakene som er utført har ikke eliminert problemet så styret jobber videre med utbygger må finne en bedre løsning. Saken er åpen.



## 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 titalls punkter er fikset i styreperioden.

Ytterligere betydelige utbedringer er foretatt i inneværende styreperiode og utbygger mener seg igjen ferdig med dette og ønsker å lukke saken. Styret kan føre bevis for at det fortsatt gjenstår noen poster og holder saken åpen.

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, noe vi ser på som en delvis erkjennelse og har avslått. Reklamasjonsprosessen mot utbygger på dette fortsetter. Saken er åpen.

## 8. Vannmengde i boligseksjoner og utekraner

Det har helt siden overtakelsen av sameiet kommet klager fra beboere på varierende vanntemperatur ved tapping, spesielt fra dusjbatteri. 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.

I forrige styreperioden 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 dusjbatteriet 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.

Utbygger har ennå ikke kommet med fast dato for oppstart av arbeidene. Saken er åpen og en av de største reklamasjonssakene styret behandler.

## 9. Støy i leiligheter grunnet uisolerte nedløpsrør, støy i ventilasjon og andre forhold

Det har helt siden overtagelsen av sameiet kommet klager på støy fra nedløpsrør, dunking i rør, blafring i ventilasjonsskjold etc. Styret har rettet reklamasjon til utbygger på dette, men utbygger har ikke vedkjent seg problemet og avslått reklamasjonen. Likefullt har de allikevel gjort utbedringer i flere seksjoner, bl.a. ved å feste rørene bedre inne i veggen og isolert de. De fleste har blitt kvitt støyplagene 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.

Slike målinger må utføres over lengere tid og foretas på det tidspunkt og det stedet støyet oppstår.

Styret vil derfor nå starte målinger for å logge dette med egnet måleapparat med langtids loggefunksjon som er godkjent for å dokumentere dette i aktuelle seksjoner.

Styret opprettholder saken som en reklamasjon.

#### 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 gravearbeider i tunet langs muren langssetter 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 fortauet ved Rådhusvegen og i særdeleshet i området mellom trappen og rullestolrampen.

Styret gjenåpnet denne reklamasjonssaken og fikk medhold i løpet av forrige periode. Det ble lovet at dette skulle utbedres i løpet av sommersesongen 2023. Dette er fortsatt ikke påbegynt og saken er åpen.

#### 11. Garasjegulv

Styret reklamerte første gang høsten 2019 på sprekker, aurdelle og trebiter i garasjegulvet.

Utbygger benektet dette og avslo 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 garasjegulvet har flere defekter og avvik fra gjeldene 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 sprekke dannelse og at det er nødvendig med tiltak for å utbedre hele arealet som er på ca. 5000 m<sup>2</sup>.

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 har bedt sameiet om å invitere til felles befaring med alle parter for å se på løsning og videre fremdrift.

## 4. **Energi**

### 4.1 Fiernvarme 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 2023, ble det foretatt avregning for inneværende 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. På grunn av mer normale energipriser i 2023, fikk 52 % av eierseksjonene penger tilbake etter avregning mens 48 % fikk en tilleggsfaktura. Flere seksjoner har det siste året forhøyet 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. 16 seksjoner er fakturert for hele eller deler av 2023.

#### 4.3 Ladere til elbil

Strømforbruk registreres i målere plassert i eget skap i teknisk 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. 65 målere ble avlest og de seksjoner som hadde forbruk i 2023 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. 2 seksjoner er fakturert for hele eller deler av året 2023

### 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 er inne i sitt 5. driftsår og det er behov for å inngå lovpålagt serviceavtale for det elektriske anlegget. Det er inngått avtale med ABA Elektro AS. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2024.

#### 1. Videreførte avtaler

Sameiet 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



- Strømvartale – Entelios
- Renhold, vaktmestertjenester - Toma Eiendomsdrift AS
- Håndverkstjenester – Haukås totalservice bygg og industri
- Service på heiser – Schindler AS
- Service på ventilasjonsanlegg – GK Inneklima
- Service på brannvarslingsanlegg – Autronica AS
- Alarmoverføring – AssSecure AS
- Levering av TV og Bredbånd – Get/Telia
- Levering av fjernvarme – Solør Bioenergi
- Renhold av avfallsbrønner – Nordren AS
- Sommer og vintervedlikehold (Brøyting og garntnertjenester) – Ullensaker Bygdeservice
- Vask av vindu og terrasserekker – Toma Eiendomsdrift AS
- Service av sprinkleranlegg og hoved-ventiler – Firesafe AS
- Service av røykluker – Firesafe AS
- Forsikring - Tryg

## 6. Informasjon til eier og beboere

Styrets offisielle kommunikasjonskanal med eiere og beboere er Obos utviklede Vibbo. Av de 137 boligenhetene sameiet består av har nå alle seksjoner én eller flere eiere som er logget inn på Vibbo, noe som betyr at styret endelig kan nå alle boligenhetene i sameiet via kanalen. Det er dessverre fortsatt 4 eiere og 2 leietagere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

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.

## 7. Brannvern

### 1. Unødige alarmer

I løpet av 2023 har det vært 6 brannalarmer som har medført unødig utrykning fra brannvesenet. De fleste av disse alarmene er forårsaket av matlaging. En unødig utrykning koster sameiet 6.200 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 viderefakturerer, og bør unngås. Det er derfor meget viktig å sette seg godt inn alarmorganiseringen/branninstruksen.

### 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.



### 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 organiserte styret kontroll av 6 seksjoner.

### 8. **Naboklager**

Styret behandler og protokollfører alle naboklager som fremmes skriftlig til styret. Det har i perioden vært noen naboklager som har blitt tatt opp med de involverte. Styret innehar en beboerkontakt som er dedikert til oppgaven.

### 9. **Heis og falske heisalarmer**

Tidligere falske heisalarmer med påfølgende utrykninger viste seg å komme av feil på heisen og er utbedret.

Vi har ikke vært plaget med falske alarmer denne perioden, og har hatt langt færre utrykninger på heis stopp. Gruppen "Vi som fikser heis" har avverget 8 utrykninger fra Schindler. Det er kun ved et par heisstopp det har vært nødvendig å tilkalle hjelp.

### 10. **Anskaffelser**

#### 1. Hageanlegg

Sameiet har kjøpt urner med vintergrønn beplantning og flerårige stauder for økt trivsel. Styret sørget for beplantning og deretter var det en dugnad blant beboere for å tilsikre vanning gjennom sommeren

#### 2. Flaggstang

Sameiet har anskaffet flaggstang og tilhørende «juletrebelysning for økt trivsel i tunet i juletiden og mulighet for flagging på flaggdager.

#### 3. Vaskemaskiner

Det har blitt investert i to "nye" bruktmaskiner for renhold i garasjen. En maskin er byttet inn.

### 11. **Fordelsavtaler**

#### 1. Byggevarer

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

### 12. **Dugnad**

Styret har hatt en dugnad med totalrengjøring av garasjen etter utbedringsarbeidene av garasjegulvet. Dette er fakturert utbygger og innbringer kr. 21.000 til fellesskapet.

Det har ikke blitt arrangert felles dagnader i perioden da det ikke har vært behov.

Den frivillige garasjegjengen 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.

### 13. **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.

#### 14. 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. Det er derfor i 2023 utarbeidet et skriv som skal signeres av de tjenesteleverandører vi heretter inngår avtale med / som utfører tjenester for oss. I tillegg er det nå et krav til at vi oppbevarer dokumentasjon på opplæring og bruk av maskiner og utstyr som brukes i sameiet.

#### 15. Forsikringssaker

Det har i perioden vært fem skadesaker som har blitt meldt til sameiets forsikringsselskap Tryg og som har krevd oppfølging fra styrets side. På to saker var 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.

#### 16. Eksterne saker

##### 1. Nabovarsel Rådhusvegen 4, Skovly

Styret har invitert eiere og beboere til uttalelser på nabovarsel for videre utbygging av Skovly, Gårdsnr.: 135, Bruksnr.: 432 om utbygging av byggefelt f\_K4, på Skovly.

Styret har sendt sine merknader til nabovarslet i forbindelse den planlagte utbyggingen og byggenes høyde. Sentrumshagens innspill er ikke tatt til følge og kommunen har nå vedtatt rammetillatelse for riving av eksisterende bygning og oppføring av felles parkeringskjeller og i første omgang tre blokker på henholdsvis 5, 6 og 7 etasjer.

Styret har også mottatt nabovarsel om plassering av brakkerigg på andre siden av Rådhusvegen i forbindelse med planleggingen av oppstart av utvidelsene på Skovly.

#### 17. Eierskifter og utleie

##### 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.

##### 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 inn navn og kontaktinfo på leieboere til styret, dette gjøres ved å legge leietaker inn i Vibbo.

##### 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.

## 18. Økonomi

Det vises til revidert regnskap for 2023. Sameiet hadde i dette regnskapsåret en omsetning på ca. kr 5 200 000,- og oppnådde et resultat på ca. kr 1 200 000,- Dette er ca. Kr. 900 000,- høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til det gode resultatet er lavere energipriser enn antatt/budsjettet og noe mindre drifts- og vedlikeholdsutgifter samt at en del antatte konsulentutgifter er unngått da styret selv har utført de nødvendige oppgavene. Av resultatet er for lite innbetalt akontobeløp på fjernvarme fra seksjonseiere kr 77.024,-. Disponible midler pr 31. desember 2023 var ca. kr 5 401 710,-, hvorav ca. kr 3 900 000,- står på sparekonto.

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, ytterligere 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.

Eventuelle reduksjoner i det den enkelte seksjonseier betaler i felleskostnader vurderes i forbindelse med budsjettprosessen. 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.

## 19. Prioriteringer for neste styreperiode

Styret vil i neste styreperiode prioritere følgende saksområder:

- Følge opp åpne reklamasjonssaker.
- Videreutvikling av tunet og utomhus arealene for øvrig.
- Fortsette arbeidet med å redusere driftskostnadene, samtidig som kvalitet i leveranser av tjeneste- og serviceavtaler vektlegges.
- Drift og vedlikehold av sameiets infrastruktur og anlegg.
- Oppfølging av avvik på alle tjenesteområder.
- Informasjon og kommunikasjon med eiere og beboere.
- Vurdere og iverksette nye verdiskapende tiltak, å bytte belysningsarmaturer i parkeringskjeller til LED er fortsatt et tema det jobbes med.
- Konkurransetsette de største kostnadsbærerne på tjenester og leveranser.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, og det skyldes i hovedsak at kostnaden ble lavere til energi/fyring enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr. 4 696 992**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sentrumshagen Sameie.

### **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 2024.

Budsjettet er basert på 3,98 % økning av linje «TV og bredbånd» i felleskostnadene fra 1. februar 2024.

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PSDJ4-DKYK5-NJ5XZ-4G6EX-FM15U-EE742



Sentrumshagen Sameie

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 188 523	4 491 589	5 147 000	5 209 000
Innbetalinger		0	0	25 000	25 000
Ladeinntekter EL-bil		121 696	193 030	200 000	120 000
Andre inntekter	3	601 961	88 981	600 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 912 180</b>	<b>4 773 600</b>	<b>5 972 000</b>	<b>5 354 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-40 890	-40 890	-41 000	-44 000
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-310 000
Avskrivninger	14	-44 580	-33 720	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 634	-16 125	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-178 265	-171 383	-179 000	-188 000
Konsulenthonorar	7	-16 954	-70 900	-90 000	-330 000
Drift og vedlikehold	8	-594 595	-771 800	-755 000	-825 000
Forsikringer		-338 978	-276 394	-340 000	-382 000
Kommunale avgifter	9	-955	-919	0	0
Energi/fyring	10	-1 881 097	-2 395 344	-2 550 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-696 930	-592 843	-640 000	-702 000
Andre driftskostnader	11	-606 373	-736 764	-747 000	-809 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 704 250</b>	<b>-5 397 082</b>	<b>-5 648 000</b>	<b>-5 507 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 207 929</b>	<b>-623 482</b>	<b>324 000</b>	<b>-153 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	86 283	20 260	0	0
Finanskostnader	13	-146	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>86 137</b>	<b>20 260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 294 067</b>	<b>-603 222</b>	<b>324 000</b>	<b>-153 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-603 222		
Til opptjent egenkapital		1 294 067	0		



Sentrumshagen Sameie

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	141 510	186 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>141 510</b>	<b>186 090</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		275	29 154
Kundefordringer		4 892	46 458
Forskuddsbetalte kostnader		608 632	536 883
Andre kortsiktige fordringer	15	43 605	11 975
Driftskonto OBOS-banken		835 825	1 645 182
Skattetrekkskonto OBOS-banken		109	14
Sparekonto OBOS-banken		3 908 372	2 133 074
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 401 710</b>	<b>4 402 740</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		4 838 502	3 544 435
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 838 502</b>	<b>3 544 435</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 681	97 004
Leverandørgjeld		606 037	947 391
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>704 718</b>	<b>1 044 395</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 543 220</b>	<b>4 588 830</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Ullensaker, 31.01.2024			
Styret i Sentrumshagen Sameie			
Kjell Ytterdal/s/ Silje Løvang/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 995 368
Fjernvarme	1 239 171
TV og bredbånd	689 384
Garasjeleie	208 800
Parkeringsleie	48 600
Ekstra kjellerbod	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 188 523</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Gebyr ved bytte av leieboere	5 000
Oppstartskapital	9 570
Ekstra innkreving til underdekning av TV/bredbånd	27 400
Avregning fjernvarme	559 991
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>601 961</b>



Sentrumshagen Sameie

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 890</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 290 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 310, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 634.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 954
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 954</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 723
Drift/vedlikehold VVS	-33 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-259 543
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 475
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 277
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 078
Kostnader dugnader	-2 459
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-594 595</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-955
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-955</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-318 066
Fjernvarme	-1 563 032
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 881 097</b>



Sentrumshagen Sameie

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 529
Verktøy og redskaper	-21 589
Driftsmateriell	-900
Lyspærer og sikringer	-16 787
Vaktmestertjenester	-68 653
Renhold ved firmaer	-437 960
Andre fremmede tjenester	-11 895
Trykksaker	-315
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 310
Andre kontorkostnader	-2 765
Porto	-200
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 666
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 850
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 745
Velferdskostnader	-2 143
Konstaterte tap	-5 266
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-606 373</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 393
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 319
Andre renteinntekter	1 163
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>86 283</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-146
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-146</b>



Sentrumshagen Sameie

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	47 904	
Tilgang 2021	12 008	
Avskrevet tidligere	-15 002	
Avskrevet i år	-12 000	
		32 910
Uteanlegg		
Tilgang 2022	162 900	
Avskrevet tidligere	-21 720	
Avskrevet i år	-32 580	
		108 600
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>141 510</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-44 580</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer		43 535
Gebyr til gode		70
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>43 605</b>



Sentrumshagen Sameie

## **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## VEDTEKTER

for

Sentrumshagen Sameie org. nr. 921479786

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret av ekstraordinært årsmøte 15.09.2020 og av ordinært årsmøte 20.04.2023.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumshagen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.2018.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 137 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 7, bnr 14 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- biloppstillingsplass i p-kjeller

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon parkering er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser inngår i seksjonen, hvor hver p-plass er vektet med 2, og antall boder hvor hver bod er vektet med 1.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele eierseksjoner i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. For å føre kontroll med at bestemmelsene i dette punkt overholdes, skal sameiets styre underrettes om korttidsutleie i hvert tilfelle.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Utleier plikter å registrere (både sitt) og leietakers navn og kontaktinformasjon på Vibbo eller den til enhver tid gjeldende plattform. Ved skifte av leietager betales et administrasjonsgebyr fastsatt av styret.

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

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



## 4. Sameiets parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 146 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 118 som tilleggsareal
- 28 som egen næringsseksjon. Næringsseksjonen er seksjonert som 32 plasser, men 4 er konvertert til rømningsveg.

### 4-2 A Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsdeler

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

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

### 4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Parkeringsplasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne.

P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

Rettingheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg A.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier uavhengig av om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon parkering.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(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.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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



- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
  - (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.



Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap/underregnskap.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**



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

## 8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Av styrets fem medlemmer skal minst fire være seksjonseiere som bor i Sentrumshagen. I styret, inkludert varamedlemmer, skal det til samme tid være maksimalt én person med eierskap i samme seksjon.

### 8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

## 8-5 Inhabilitet

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

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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



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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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



- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon parkering har null stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

## 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere



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

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

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## 11 Diverse vedtak

### 11-1 Kameraovervåkning

Det er installert kameraovervåkning i parkeringskjelleren og i inngangspartiene/postkasseområdene i hver oppgang.

### 11-2 Falske brannalarmer



Ved unødig utløst brannalarm, som ikke avstilles innenfor forsinkelsestiden og dermed medfører utrykning av brannvesenet, vil sameiet v/ forretningsfører, fakturere den aktuelle seksjonseier med et gebyr tilsvarende gebyret sameiet blir fakturert fra brannvesenet. Styret skal i hvert enkelt tilfelle utvise skjønn før gebyret utstedes.

## **12 Diverse opplysninger**

### **12-1 Endringer i vedtektene**

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

### **12-2 Generelle plikter**

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



**VEDTEKTER  
FOR  
Sentrumshagen Garasjesameie**

Fastsatt av utbygger «Sentrumshagen AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Sentrumshagen"

Gnr 7, bnr 14, snr. 138 , i Ullensaker kommune

**§ 1  
Navn**

Sameiets navn er Sentrumshagen Garasjesameie.

**§ 2  
Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 7, bnr. 14, snr. 138 i Ullensaker kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og boder i Sentrumshagen Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

32 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2/ 72 til sammen	64/72
8 andeler for bod, hver utgjørende 1/72 til sammen	08/72

Til sammen 72/72

**3  
Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 138 , parkeringsplasser og boder til beste for eierne av sameiet.

**§ 4  
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser og eller boder i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og



begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(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 i Sameiet Sentrumshagen evt. fra styret i Sentrumshagen Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

(3) Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Sentrumshagens vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

## § 5

### Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Sentrumshagen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 138 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Sentrumshagen eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## § 6

### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser og eller boder i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.



Parkeringsplassene og bodene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen eller til eksterne.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen uttrykkelig sier seg enige.

## § 7

### Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.



Sentrumshagen Sameie

## § 8

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 10

### Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Sentrumshagen utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.



Sentrumshagen Sameie

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 138), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 11

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

## 12

### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## § 13

### **Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. .



Sentrumshagen Sameie

## § 14

### Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Sentrumshagen fastsetter felleskostnader med likt beløp pr p-plass som disponeres. Sameieandel som knytter seg til bod, skal til enhver tid betale felleskostnader tilsvarende halvparten av felleskostnader av en p-plass.

Sameiet Sentrumshagen skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon XX og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i seksjon 138.

Sentrumshagen Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Sentrumshagen. Se også vedtektene for Sameiet Sentrumshagen.

## § 15

### Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## § 16

### Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han



Sentrumshagen Sameie

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

**§ 17  
Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

**§ 18  
Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo



## VALGKOMITEENS INNSTILLING 2024

Valgkomiteen vil her gi en kort redegjørelse for sitt arbeid, og legge 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, tre styremedlemmer og ett varamedlem:

Styreleder Kjell Ytterdal – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Styremedlem Marianne Berg-Hansen – på valg – stiller seg til disposisjon for en ny periode.

Varamedlem Trond Lie – på valg – ønsker ikke gjenvalg.

Niklas Falstad ble valgt for to år i 2023 og er dermed ikke på valg.

### Valgkomiteens vurdering

Valgkomiteen har i løpet av januar måned hatt samtaler med styreleder og nåværende medlemmer av styret, samt med aktuelle nye kandidater. Valgkomitéen har i samråd med styret kommet fram til at det på årsmøtet velges styreleder, ett styremedlem og to varamedlemmer.

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. Valgkomitéen støtter denne praksisen.

Valgkomitéen mener det er fornuftig å nå velge inn to varamedlemmer, ikke minst for å fylle skoene etter Trond Lie, men også for å gi nye kandidater en «prøvetid» med tanke på senere å bli valgt inn som styremedlemmer.

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

Komiteen mener dagens styre arbeider effektivt og konstruktivt og innstiller på at de to nåværende medlemmene av styret som ønsker gjenvalg blir valgt for to nye år.

### Valgkomitéen innstiller følgende kandidater:

Som styreleder for to år:

Kjell Ytterdal (gjenvalg) – [kjeytt@hotmail.com](mailto:kjeytt@hotmail.com) – mobil: 940 09 170.

Som styremedlem for to år:

Marianne Berg-Hansen (gjenvalg) – [mberghansen@hotmail.com](mailto:mberghansen@hotmail.com) – mobil: 480 81 211.

Som varamedlem for et år:

Thorkild Kåsa (ny) – [thorkild.kasa@gmail.com](mailto:thorkild.kasa@gmail.com) – mobil: 905 39 432.

Som varamedlem for et år:

Martin Furuseth (ny) – [furuseth.martin@gmail.com](mailto:furuseth.martin@gmail.com) – mobil: 952 80 977.

**Presentasjon av kandidater som tidligere ikke er presentert:**

	<p><b>Thorkild Kåsa (72)</b> er fra Drammen, men har bodd på Jessheim siden midt på 70-tallet. Han er utdannet elektroingeniør fra Oslo tekniske skole og var ansatt ved Forsvarets forskningsinstitutt (FFI) i nesten 40 år, før han for ti år siden ble pensjonist. Thorkild har erfaring både som tillitsvalgt og idrettsleder, blant annet har han vært styreleder i et borettslag på Jessheim i to år, samt leder av Norsk ingeniør- og teknikerorganisasjon (NITO) på FFI i seks år. Han har vært eier og beboer i sameiet siden desember 2021.</p>
	<p><b>Martin Furuseth (70)</b> er født og oppvokst på Algarheim og er tiende generasjon på gården Furuseth Nedre, som han overtok i 1984. Martin er utdannet siviløkonom fra Norges handelshøyskole i Bergen. Parallelt med en karriere som bonde, har han vært toppleder innen IT og kommunikasjon i Norge, Tyskland, Ukraina og Russland. Han har blant annet vært sjef for Telenor bedrift og sittet i en rekke styrer for konsernets datterselskaper. Martin har vært eier i Sentrumshagen siden 2018 og flytter inn i sin leilighet i løpet av 2024.</p>

**Valgkomité**

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

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

Jessheim 30. januar 2024 – i valgkomiteén for Sentrumshagen sameie:

Svein Rustad

Knut J Støvne



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kjell Ytterdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Svein Erik Rustad og Knut Johannes Støvne er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

50 av 53

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*

**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 kr. 310.000.

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring; Tillegg til vedtektene: vedlikeholdsansvar konvertert bod**

Følgende tas inn i sameiets vedtekter som et nytt kulepunkt under punkt 4-1 Organisering:-  
Parkeringsplass 140 konverteres til bod, og eieren er ansvarlig for vedlikeholdet. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt for den konverterte boden. Styret har enstemmig godkjent søknaden om konvertering på grunn av uegnethet som parkeringsplass. Bodene bygges i samsvar med TEK 17.

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring, styrets sammensetning**

Endre § 8-1 (7) til: Av styrets samtlige medlemmer (totale sammensetning) kan maksimalt et medlem være bosatt utenfor sameiet.

For

Mot

**Sak 8 Vedtektsendring; vedtekter for garasjesameie, vedr. salg av eierandel**

Slett "eller til eksterne" § 6 avsnitt 3 setning 7, 8 og 9 endres til: Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sentrumshagen også selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Sentrumshagen.

For

Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Kjell Ytterdal

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Marianne Berg Hansen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Martin Furuseth

Torkild Kåsa

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

Knut Støvne

Svein Rustad



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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