

Ragnhilds vei 1 C, 1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligblokk

Byggeår: 2021

BRA: 57 m²

BRA-i: 51 m²

BRA-e: 6 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
09.12.2025

Rapportdato
09.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ole Marius Espeset Løset

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min Takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Ragnhilds vei 1 C, 1473 LØRENSKOG

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 108

Bruksnr: 512

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2021 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelser i teknisk forskrift (TEK) av 2017, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

5. Arealinformasjon

5 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt gips med downlight i taket. Sikringsskap, glatte dører.

Soverom 1: Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt betong i taket. Garderobeskap.

Gang: Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt gips med downlight i taket.

Bad: Grå 15x15 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap.

Kjøkken : Hvit sigdal kjøkkeninnredning, med 30mm laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Balansert avtrekk.

Stue : Eikeparkett på gulv med varme, malt gips på vegger og malt betong i taket. Utgang til ca 9m2 vestvendt balkong.

Vestvendt balkong på ca 9 m2.

1 Bod i kjeller merket B40 på ca 6 m2.

Målt takhøyde i stue 2,7 m.

Leiligheten varmes opp med gulvvarme på bad, entre, gang,soverom,kjøkken og stue.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	57	51	6	0	9
Totalt m²	57	51	6	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	51	51	0	1 Soverom, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Bad.	
Totalt m²	51	51	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 5 etg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk

Balansert

Oppsummering av avtrekk

TG-1



6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

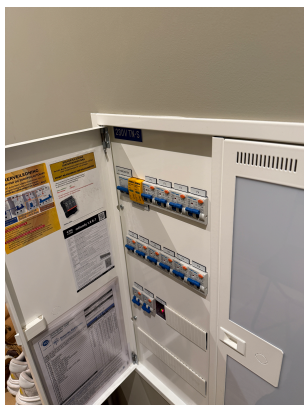
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Balkongdør trenger smøring

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk/balansert ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk/balansert avtrekksvifte på bad og kjøkken.	

6.22 Våtrom:



Grå 30x30 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?
Det er ikke foretatt hulltaking da det er prefabrikkert baderomskabin.

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Veggghengt toalett. Servant skap med glattehvite fronter. hvit servant med ett greps blande-batteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?
Det er ikke foretatt hulltaking da det er prefabrikkert baderomskabin.

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon fra utbygger er gjennomgått av takstingeniør

6.23 Overflater

Alle overflater

Nye 2021

Oppsummering av overflater

TG-1

Gulvet i hele leiligheten har noe bruksmerker.





Dark Arkitekter AS v/Gerhard Linder
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
17/3454- 277

Deres referanse:

Dato:
06.09.2021

Midlertidig brukstillatelse - del 1 - Boligblokk

Adresse	Gnr./bnr./fnr./snr.	Bygning
Ragnhilds vei 1 og skårersletta 7, 9 og 11	108/512//	
Ansvarlig søker Dark Arkitekter AS v/Gerhard Linder Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO	Tiltakshaver Insenti AS v/Bjørn Grepperud Akersgata 45 0158 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokk	Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket.

Søknad om midlertidig brukstillatelse for boenhetene, garasje og uteoppholdsareal mot gnr/bnr. 108/516 og Astrids vei ble mottatt 06.08.2021, med supplerende redegjørelse/dokumentasjon sist mottatt 06.09.2021.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt den 27.12.2018 for riving av eksisterende bygg og oppføring av boligblokk.
2. Igangsettingstillatelse del 1 for riving av eksisterende bygg ble gitt den 05.07.2019.
3. Igangsettingstillatelse del 2 for grunn og fundamentering, plasstøpt betong til og med dekk over plan U1 ble gitt den 31.10.2019.
4. Endringstillatelse vedrørende justering av bygg innenfor eiendomsgrense og fasadeendring ble godkjent den 25.11.2019.
5. Igangsettingstillatelse del 3 for hele tiltaket ble gitt den 03.02.2020.
6. Dispensasjon fra maksimal gesimshøyde på heissjakt ble gitt den 06.03.2020
7. Endringstillatelse for oppføring av takopploft over heissjakt ble gitt den 06.03.2020.
8. Endringstillatelse for plan og fasadeendringer ble gitt den 09.02.2021.
9. Igangsettingstillatelse del 4 for landskapsutforming/uteoppholdsareal mot nord, ble gitt 05.03.2021.
10. Klage på vilkårene i igangsettingstillatelse del 4, ble behandlet den 14.05.2021.
11. Igangsettingstillatelse del 5 for landskap utforming/uteoppholdsareal ble gitt 05.07.2021.
12. Midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen § 7 ble gitt den 03.09.2021.

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket verken feil eller mangler av vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Midlertidig brukstillatelse gjelder boenhetene, garasje og inngangsparti til boligblokka og uteoppholdsareal mot gnr/bnr. 108/516 og Astrids vei.

Kommunen har mottatt sikkerhetsstilling for at gjenstående arbeider vil bli fullført.

Vilkår før søknad om ferdigattest

1. Byggeplanen må være godkjent av Lørenskog kommune, og gang- og sykkelvei må være ferdigstilt.
2. Det må sendes søknad om endring av tillatelse for uteareal mot Ragnhilds vei og Skårersletta.
3. Søknad om igangsettingstillatelse (del 6) for resterende deler av tiltaket må innsendes og være godkjent.

Ferdigstilling og sluttkontroll

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2021.

- Alle kravene i reguleringsplanen må være oppfylt.
- Tiltaket må være utført i tråd med kravene i TEK17.
- Tiltaket må være utført i tråd med godkjente tegninger.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Gudmund Røgeberg for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Insenti AS v/Bjørn Grepperud Akersgata 45 0158 OSLO

Intern kopi til:

**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
LØRENSKOG SENTRUM VEST - PRIVAT**

§ 1**Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.11.2011, revidert 28.07.2020

§ 2**Formål**

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor
- Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/bevertning/kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gang-/sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelsesområde – utforming

§ 3**Fellesbestemmelser**Utnyttelse, plassering og høyder

Maksimalt tillatt bruksareal BRA for hvert felt er angitt på plankart. Plankartet viser også maksimale byggehøyder og byggegrenser for bebyggelsen. Inngangsparti i inntil 2 etg. og balkonger kan stikke inntil 1 m utenfor angitt byggegrense.

Opp til 10 % av takflaten tillates benyttet til heis- og trappehus, ventilasjon og mindre tekniske installasjoner inntil 3 m over maksimal byggehøyde. Installasjoner skal trekkes tilbake fra fasade.

Rekkverk på takterrasse tillates med høyde opp til 1 m over gesims. Rekkverk skal trekkes tilbake fra fasadeliv.

Parkeringsanlegg og teknisk areal med byggehøyde inntil 3 m over tilstøtende terreng kan bygges i eiendomsgrense.

Atkomst til alle byggverk for bolig og publikum skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede.

Det kan anlegges felles anlegg for parkering og tekniske rom, helt eller delvis under terreng, for felt B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2. Byggegrense for anlegg under terreng tilsvarer feltgrense.

Bruksareal beregnes uten tillegg for tenkte plan der etasjehøyde overstiger 3 m. Areal for parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng inngår ikke i beregning av bruksareal.

Utomhusområder

Uteområder for publikum og for boliger skal utformes iht. retningslinjer for universell utforming.

Det skal avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Areal på balkonger og terrasse kan regnes med i leilighetenes uteoppholdsareal. Innbygging av balkonger og terrasser med glasskonstruksjoner e.l. tillates ikke.

Utearealer innenfor felt B1, B2, B/F/K1, B/F/K2 skal utformes som felles uteareal for alle eiendommene. Området skal utformes med grønne arealer, gressplen og beplantning. Det tillates ikke oppført gjerder, avgrensende hekker e.l. mer enn 4 m fra bygningenes yttervegg.

Uteområder for boliger skal inneholde lekeareal for barn i ulike aldersgrupper, vegetasjon, møblering for rekreasjon. Det skal avsettes plass for sykkelparkering. Det tillates oppført skur for avfallscontainere.

Områdene skal også være tilgjengelige for beboere av Margarethas veg 45 og 47.

Det skal etableres allment tilgjengelig gang- og sykkelforbindelse mellom Margarethas veg på eiendom 102/380 og 102/439 og Skårersletta, med forbindelse gjennom bebyggelsen i bestemmelsesområde #1.

Øvre del av Margarethas veg utformes slik at den er kjørbare for utrykningskjøretøy. Vegen skal være avstengt for privatbiler.

Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal ikke overstiges.

Minimum 60 % av leilighetene skal ha mulighet til soverom mot stille side.

Det tillates ikke leiligheter med ensidig henvendelse mot fasade i rød sone, $L_{den} \geq 65$ db.

Støy i bygge- og anleggsperioden skal ikke overskride anbefalte støyverdier i tabell 4 (kap. 4 i T-1442/2012). Ved betydelig innslag av impulsstøy fra spunting og slag skal tiltakshaver varsle berørte og informere om hvor lange støyperioden varer.

Parkering

Parkeringsbehov skal løses innenfor planområdet.

For boliger ≥ 85 m² BRA kreves 1.25 parkeringsplasser

For boliger mellom 50 og 85 m² BRA kreves 1.0 parkeringsplasser

For boliger ≤ 50 m² BRA kreves 0.50 parkeringsplasser

For forretning og bevertning kreves 1.0 parkeringsplass per 100 m² BRA

For kontor kreves 0.7 parkeringsplass per 100 m² BRA

Minimum 5 % av parkeringsplassene utformes for bevegelseshemmede, med bredde min. 3,8 m.

Parkeringsanlegg legges under dekke. Det tillates ikke anlagt permanente parkeringsplasser på terreng. Ved trinnvis utbygging av planområdet tillates midlertidig løsning med parkering på terreng.

Sykkelparkering

Boliger skal ha 1.0 plass til sykkel. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal legges under tak.

Kontor skal ha 1.0 plass til sykkel per 100 m² BRA. 50 % av sykkelparkeringsplasser skal legges under tak.

Forretning og bevertning skal ha 0.5 plass til sykkel per 100 m² BRA. Sykkelparkeringsplasser skal plasseres nær inngang.

Sykkelparkeringsplasser som er del av utomhusanlegg skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

Atkomst

Avkjørsler er vist med pil på plankart.

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal ved søknad om rammetillatelse redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann.

Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Lørenskog skal legges til grunn.

Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

Skiltplan

Det skal utarbeides skiltplan for hvert felt. Skiltplanen skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende materiale inngå:

- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, møblering og vegetasjon, opparbeiding av arealer til atkomst, arealer for av- og pålessing, oppstillingsplass for søppelcontainer, kjøreveier, gangveier, parkering, sykkelparkering, areal for lek, rekreasjon, forstøtningsmurer, gjerder, trapper og andre arealbegrensende tiltak, samt materialbruk og belysning.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende materiale inngå:

- Detaljerte støyberegninger med beskrivelse av hvordan man skal sikre at innendørs støynivå blir minst i henhold til NS 8175, klasse C og at utendørs støynivå (også for eventuelle takterrasser) er i tråd med T-1442/2012, tabell 3.
- Redegjørelse for forventet støy i bygge- og anleggsperioden og evt. avbøtende tiltak.
- Riggplan.

Før ferdigstillatelse gis, skal det dokumenteres ved nødvendig støymåling at innendørs og utendørs støynivåer er i tråd med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

§ 4

Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Boligbebyggelse

Utforming

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være tegl eller stein i kombinasjon med glassfasader. Det tillates felt med annen materialbruk i øvre etasjer. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates framskutt inngangsparti langs Solheimveien, maksimalt 1.0 m utenfor byggegrense i inntil 2 etasjer. Utbygg skal ha et lett uttrykk mht. materialbruk og utforming.

Fasaden skal ha variasjon i høyde som vist på plankart. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

§ 4.2 Bolig/forretning/kontor

Det tillates etablert inntil 1 000 m² forretningsareal i 1. etg. mot Skårersletta. Det tillates etablert kontor og tjenesteyting på plan 2.

Utforming

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være tegl eller stein i kombinasjon med glassfasader. Det tillates innlagt felt med annen materialbruk i øvre etasjer. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates utbygg for inngangsparti langs Solheimveien, maksimalt 1.0 m. utenfor byggegrense i inntil 2 etasjer. Utbygg skal ha et lett uttrykk mht. materialbruk og utforming.

Fasaden skal ha variasjon i høyde som vist på plankart. Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

Parkering og varelevering

Det tillates ikke kundeparkering for forretning, kun ansatteparkering og varelevering.

Det tillates anlagt varelevering for forretninger under dekke, med atkomst fra Ragnhilds vei.

§ 4.3 Bolig/forretning/bevertning/kontor

I 1. etg. tillates forretning på inntil 2 000 m² BRA.

Utforming

Langs Ragnhilds vei skal bebyggelsen trappes gradvis ned fra kote 188.0 til 170.5 som vist på plankart.

Fasademateriale mot gater skal i hovedsak være platekledning i kombinasjon med glassfasader. Fasade på forretnings- og kontordel skal være i glass og trekkes inn 1.0 m i forhold til øvrig fasadeliv. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og utførelse.

Det tillates anlagt terrasser på tak. Mot gårdsrom tillates utkraget balkong.

Søppelcontainere og søppelkomprimator skal skjermes. Utelagring er ikke tillatt.

Varelevering

Varemottak skal skjermes for innsyn fra omkringliggende områder.

§5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal opparbeides med bymessig standard og beskrives på utomhusplan til rammesøknad.

Byggeplan for gang-/sykkelvei skal godkjennes av Statens vegvesen og Lørenskog kommune.

Gangareal

Gangareal skal opparbeides med bymessig standard og beskrives på utomhusplan til rammesøknad. Det kan anlegges beplantning.

Det tillates etablert sykkelparkering.

§6

Bestemmelsesområde – utforming, felt #1

Innenfor feltet skal det anlegges allment tilgjengelig passasje med gang-/sykkelforbindelse fra Skårersletta gjennom planområdet til Margarethas vei. Passasjen skal være overbygget som portrom gjennom bygningskroppen.

Passasjen skal inngå i utomhusplan som vedlegges rammesøknad.

§7

Rekkefølgebestemmelser

Ved trinnvis utbygging må utomhusareal og støyskjermingstiltak for hvert trinn være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Gang-/sykkelareal på utomhusarealer skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak KS-116/12 den 24.10.2012.

Mindre endring vedtatt av Teknisk utvalg I sak TK-050/20 den 03.09.2020.

Oversendelse til administrasjonen

Se vedtak i kommunestyret 24.10. 2012, sak 116/12.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 10.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lørenskog kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	512	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ragnhilds vei 1C, 1473 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 2 574 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012002
Navn	Lørenskog Sentrum Vest
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.10.2012		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6937/013_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	2 574 m ²	
	Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
	Feltnavn	a_B/F/K2	
	Delareal	38 m ²	
	Bestemmelsesområde	utforming	



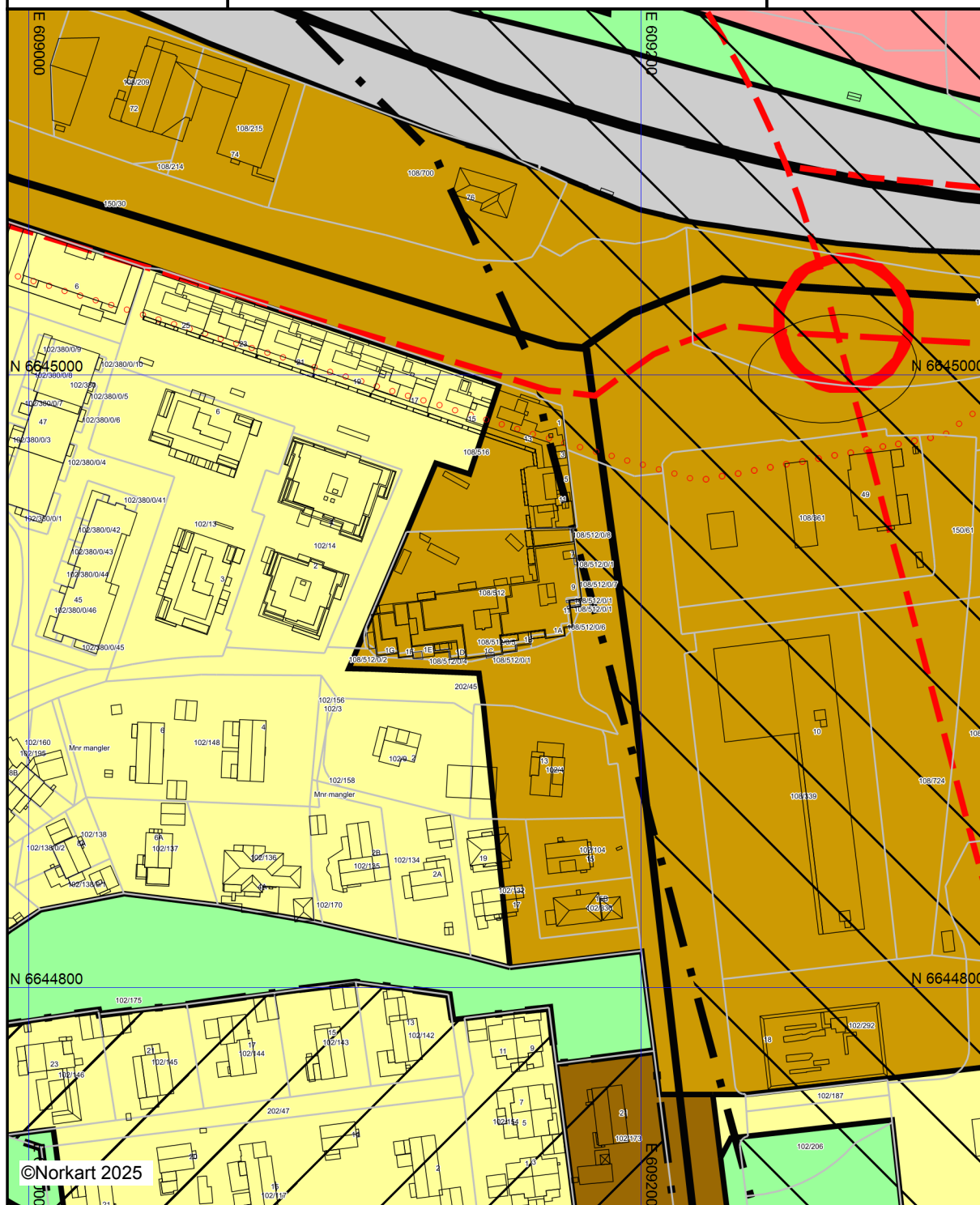
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/512/0/1
Adresse: Ragnhilds vei 1C
Utskriftsdato: 10.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

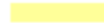


©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Kollektivtrase - fremtidig
-  Kollektivtrase tunnel - fremtidig
-  Kollektivknutepunkt - fremtidig

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 10.12.25 Side 1 av 2

Sentergården borettslag	Vår ref.: 1828/57	Fødselsdato eier: 15.04.1984
Ragnhilds Vei 1 C	Type: Borettslag frittstående	
1473 LØRENSKOG	Eiere: Ole Marius Løset	
Organisasjonsnr: 924 114 622	Andelsnr: 57	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 823

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 976
Tilleggsytelser:	Internett aksess	235
Måler:	1828 Techem avleser - Varmtvann: Akonto varmtvann (18282 - 57)	214
	1828 Techem avleser - Oppvarming: Akonto oppvarming (18281 - 57)	398

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026	Tot. utg. i kr.: 3 912	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 065
Tilleggsytelser:	Internett aksess	235
Måler:	1828 Techem avleser - Varmtvann: Akonto varmtvann (18282 - 57)	214
	1828 Techem avleser - Oppvarming: Akonto oppvarming (18281 - 57)	398

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eirik Roberts Bjørnbakk

Adresse: Ragnhilds vei 1 F

Postnr/-sted: 1473 LØRENSKOG

Telefon: Mob.: 93213465

E-post: eirikb74@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	128
Annen formue:	19 226	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 390 000
Andelsnr:	57	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021

Gårds/bruksnr: 108/512

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	94286437.
--------------	------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.09.2021	Første innflytting:	09.09.2021	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.12.25 Side 2 av 2

Sentergården borettslag	Vår ref.: 1828/57	Fødselsdato eier: 15.04.1984
Ragnhilds Vei 1 C	Type: Borettslag frittstående	
1473 LØRENSKOG	Eiere: Ole Marius Løset	
Organisasjonsnr: 924 114 622		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Oppgang B

Fasiliteter:

TV/Bredbånd: Kun fiberaksess inkludert i felleskostnader. Avtale om innhold og tjenester må inngås av andelseier direkte og faktureres direkte fra leverandør.

Ikke forkjøpsrett.

Forbruk varmtvann og fyring avregnes én gang pr. år, og ved eierskifte. Avlesning skjer automatisk og målerstand hentes inn på dato for innmeldt overtagelse (ordningen er under etablering, og vil inntil videre ikke være mulig å gjennomføre avregning ifm. eierskifte).

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.

Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER FOR Sentergården borettslag SIST ENDRET VED 22.03.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - på hverdager klokken 0700-2000 og klokken 1000-1800 på lørdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
 - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
 - at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Fellesdører skal alltid være låst og fremmede skal ikke slippes inn i bygget. Dette gjelder også dørselgere og leveringer som ikke har tilgang selv.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler parkeres på angitt sykkelparkering i bakgården. Barnevogner må plasseres i de respektive leilighetene de tilhører. Dette for å ivareta brannsikkerhet og å ha frie rømningsveier.

Mat og søppel skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Dette gjelder også de felles takterrassene.

Det skal ikke under noen omstendighet grilles på de felles takterrassene.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på de felles takterrassene.

5. Kjøring og parkering

All kjøring i garasjeanlegget skal gjøres aktpågivende og varsomt. Parkering i garasje skal gjøre på tildelt plass. Det er vikeplikt for biler som kommer fra nedre garasje (-1).

Øvelses kjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Det finnes ikke gjesteparkering for dette borettslaget, men man står fritt til å disponere egen plass til gjester.

Det er ikke tillatt å bruke garasjen som lekeplass for EL-sparkesykler.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Det skal vises aktsomhet for andre beboere når man er med sine dyr. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Uadressert post skal ikke etterlates i inngangspartiet. Se angitt punkt angående avfallshåndtering.

Det er ikke tillatt med oppslag hverken i heis eller på fellesområdene våre. Informasjon fra styret finnes på «min side» hos USBL sine sider.

Grilling på privat takterrasse og balkonger er tillatt, med forbehold om gassgrill/elektrisk. Det skal ikke under noen omstendighet brukes kullgrill eller engangsgrill. Gass skal oppbevares på balkongen/terrasse, ikke i kjellerbod. Dette for å ta hensyn til brannfaren.

Ved falsk brannalarm så vil andelseier motta regning på unødvendig uttrykning etter gjellende satser.

P.T kr 6600

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VEDTEKTER

for Sentergården borettslag org. nr. 924 11 4622

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.11.2019, sist endret den 27.08.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sentergården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2.

(4) Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret. Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

(2) Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

(3) Lading av elbil

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger en saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(4) Regler om parkering og HC-plasser

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(4) Borettslagets eiendom er en eierseksjon (samleseksjon for bolig) i Sentergården eierseksjonssameie, og borettslaget svarer således for sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnader i sameiet.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Gjennomføring av generalforsamlingen

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to

andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt.

(3) Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å stadfeste deltakernes identitet.

8-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som deltar. Protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

8-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

11. Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



INNKALLING 2025

Sentergården borettslag

Onsdag 07.05.2025 kl. 19:00

Lørenskoghus - Vasshjulet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Lørenskoghus - Vasshjulet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innføring av å konto-avregning for kaldtvann
- 5.2 vedtektsendring: 6-1 Felleskostnader(2)
- 5.3 Container
- 5.4 Innglassering av balkonger
- 5.5 Innglassing av balkonger
- 5.6 Innglassing av balkonger
- 5.7 Innglassing av balkonger
- 5.8 Innglassing av balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 200.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Innføring av á konto-avregning for kaldtvann

Borettslaget har i dag anledning til å lese av individuell måleravlesning for kaldtvann gjennom Techem sin målerdata, i tillegg til eksisterende avregning og avlesning for fjernvarme og varmtvann gjennom Techem og Usbl. For å sikre en mer forutsigbar kostnadsfordeling og bedre økonomisk kontroll både for beboerne og borettslaget, foreslås det å innføre á konto-betaling også for kaldtvann.

Begrunnelse:

- Gir en mer rettferdig og forutsigbar fordeling av kostnader mellom beboerne.
- Bedre likviditet for borettslaget ved at vannkostnader fordeles jevnt over året.
- Samkjøring med eksisterende ordning for fjernvarme og varmtvann for en helhetlig avregningsmodell.
- Oppstart fra 01. Januar sikrer tilpasning til borettslagets regnskapsperiode.

Styret ønsker fullmakt til å innføre á konto-avregning for kaldtvann med virkning fra 01. Januar 2026. Avregningen skal følge samme prinsipper som for fjernvarme og varmtvann, der beboerne faktureres á konto basert på et estimert forbruk, med en årlig avstemming mot faktisk målt forbruk. **Estimert á konto beløp tas ut av felleskostnader drift og det settes opp et á konto beløp basert på estimert forbruk som er flatt fordelt per boenhet og avregnes engang i året og ved flytting. Felleskostnader fra januar 2026 vil dermed ha en egen linje: á konto kaldtvann.**

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innføre á konto-avregning for kaldtvann

med virkning fra 01.Januar 2026. Avregningen skal følge samme prinsipp som for fjernvarme og varmtvann, der beboerne faktureres á konto basert på et estimert forbruk, med en årlig avstemming mot faktisk målt forbruk.

Styrets innstilling: Styret anbefaler avregning av kaldtvann og at dette faktureres etter forbruk for rettferdig fordeling. Dette er bærekraftig og følger samme prinsipp som fjernvarme/varmtvannsavregningen som vi allerede bruker. Dette burde vært slik fra start.

5.2 vedtektsendring: 6-1 Felleskostnader(2)

Dette står under vedtektene i dag under punkt 6-1(2): Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det ønskes at følgende tekst legges ved i vedtektene etter siste punktum under punkt 6-1 Felleskostnader (2) i vedtektene: **Det innkreves á konto-beløp for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, som avregnes etter faktisk forbruk basert på måleravlesning.**

Dersom sak 5-1 ikke vedtas, kastes denne saken.

Forslag til vedtak: Det vedtas at følgende tekst leddes ved i siste i vedtektene under punkt 6-1(2) i vedtektene: **Det innkreves á konto-beløp for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, som avregnes etter faktisk forbruk basert på måleravlesning.**

5.3 Container

Sak sendt inn av beboer: Det henstilles til borettslaget om å leie container(e) 1 til 2 ganger i året. Kanskje vi da slipper forsøpling foran søppel- og papiravfall som blir tømt regelmessig. Finnes det navn og adresse på det som ligger ved vårt avfallssted, så burde det gid bot.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at det vedtas at det bestilles container en gang i året. Vedtak om bot er dessverre ikke gyldig.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det leies inn en container til en fastsatt dato. Styret har ikke anledning til å gi bot.

5.4 Innglassering av balkonger

Nina og Alexander i D501

Vi ønsker muligheten til å bygge innglasset pergola på deler av vår private terrasse. Vi ønsker videre at styret søker om godkjenning for fasadeendring og innhenter anbud fra leverandører av pergola. Vi foreslår for eks. Utedesign som tilbyr kvantumsrabatt på pergola/løsninger i ulike prisklasser og de tilbyr også hjelp til søknadsarbeid.

Forslag til vedtak: Vi ønsker muligheten til å bygge innglasset pergola på deler av vår private terrasse. Vi ønsker videre at styret søker om godkjenning for fasadeendring og innhenter anbud fra leverandører av pergola. Vi foreslår for eks. Utedesign som tilbyr kvantumsrabatt på pergola/løsninger i ulike prisklasser og de tilbyr også hjelp til søknadsarbeid.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende:

dette er imidlertid søknadspliktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.5 Innglassing av balkonger

Mai Pham & Thanh Phan B404

Vi sender inn et ønske om å vurdere innglassering av balkongen.

Forslag til vedtak: Vurdere innglassering av balkongen.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspliktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.6 Innglassing av balkonger

Eli Johansen D303

Jeg kunne gjerne tenkt å få drøftet om muligheten for innglasset balkong på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ønsker å få drøftet om muligheten for innglasset balkong på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspliktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.7 Innglassing av balkonger

Hawjin & Najim

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025

Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag

Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet:

Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året.

Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Forslag til vedtak: *Generalforsamlingen gir sin prinsipielle godkjenning til at beboere kan søke om å glasse inn sine balkonger, forutsatt at løsningene følger borettslagets retningslinjer og nødvendige offentlige tillatelser innhentes. Styret får i oppdrag å utrede nærmere krav til innglassing, herunder estetiske og tekniske retningslinjer, samt eventuelle felles avtaler med leverandører. Styret informerer beboerne om videre prosess etter avklaring av krav og eventuelle nødvendige vedtak i kommunen.*

Jeg håper styret og generalforsamlingen vil støtte dette forslaget, og ser frem til en konstruktiv diskusjon.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspliktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke omsøke sitt tiltak.

5.8 Innglassing av balkonger

Harpreet Kour H0402, 1F

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025: Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag. Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet: Forlengelse av bruksperioden – Balkongen kan brukes store deler av året.

Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sin prinsipielle godkjenning til at beboere kan søke om å glasse inn sine balkonger, forutsatt at løsningene følger borettslagets retningslinjer og nødvendige offentlige tillatelser innhentes. Styret får i oppdrag å utrede nærmere krav til innglassing, herunder estetiske og tekniske retningslinjer, samt eventuelle felles avtaler med leverandører. Styret informerer beboerne om videre prosess etter avklaring av krav og eventuelle nødvendige vedtak i kommunen. Jeg håper styret og generalforsamlingen vil støtte dette forslaget, og ser frem til en konstruktiv diskusjon.

Styrets innstilling: Styret har forhørt seg med utbygger som uttaler følgende: dette er imidlertid søknadspliktig tiltak og kan ikke iverksettes så lenge byggesaken for bygget som helhet ikke er avsluttet. Det vil si at styret ikke kan arbeide med dette til ferdigattest er gitt. Styret anbefaler at styret tar opp sak til generalforsamling/ ekstra ordinær generalforsamling om innglassing av balkonger når ferdigattest er gitt. Grunnet til dette er at det er utbygger som er tiltakshaver før ferdigattest er gitt, og de kan ikke

omsøke sitt tiltak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eirik Roberts Bjørnbakk
Styremedlem, Niwaz Ahmad
Styremedlem, Madiha Khalil
Varamedlem, Arne Kristian Helgestad

6.1 Valg av leder

Eirik Roberts Bjørnbakk er på valg og stiller som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges en styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Styreleder ønsker å ferdigstille påbegynte prosjekter i neste styreperiode.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Niwaz Ahmad er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. I tillegg ønsker styret å få ett styremedlem til, der dagens varamedlem stiller som styremedlem for 2 år, Arne Kristian Helgestad stiller som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges to styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arne Kristian Helgestad er på valg og stiller ikke som varamedlem. Styret ønsker å fungere i neste periode uten varamedlem.

Forslag til vedtak: Styret fungerer i neste periode uten varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Dersom ingen melder seg som valgkomite, fungerer styret som valgkomite for neste periode.

Forslag til vedtak: Dersom ingen melder seg som valgkomite, fungerer styret som valgkomite for neste periode.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	940 457	868 926
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	635 130	20 490
Tilbakeføring av avskrivning	56 048	51 040
Kjøp / salg anleggsmidler	-54 638	0
B. Årets endring disponible midler	636 541	71 530
C. Disponible midler	1 576 997	940 457
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 822 547	2 309 292
Kortsiktig gjeld	-1 245 550	-1 368 835
C. Disponible midler	1 576 997	940 457

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sentergården borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 504 322	3 763 626	4 448 915	4 552 274
Sum leieinntekt		4 504 322	3 763 626	4 448 915	4 552 274
Annen inntekt					
Sum inntekt		4 504 322	3 763 626	4 448 915	4 552 274
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	21 150	21 159	28 200
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	56 048	51 040	0	17 456
Driftskostnad					
Energikostnad		105 085	27 353	285 000	145 000
Kostnad eiendom/lokale	4	537 149	320 036	416 000	705 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 236 258	1 393 294	1 900 600	1 600 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	674 121	715 666	457 269	633 118
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 908	4 375	8 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	7	519 349	486 163	620 000	650 000
Revisjonshonorar		9 726	9 290	9 200	9 500
Forretningsførerhonorar		134 963	128 049	134 000	139 560
Andre honorar	8	45 252	33 825	31 000	76 143
TV/bredbånd		337 900	322 610	298 000	262 260
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		90	0	0	0
Kontingent og gaver		670	0	0	0
Forsikring		0	0	22 000	15 048
Andre kostnader	9	54 008	23 408	32 500	39 100
Tap	10	0	69 535	0	0
Sum kostnad		3 883 677	3 755 792	4 384 728	4 550 385
Driftsresultat		620 646	7 834	64 187	1 889
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 484	12 656	0	0
Netto finansposter		-14 484	-12 656	0	0
Årsresultat		635 130	20 490	64 187	1 889
Overført til/fra annen egenkapital		635 130	20 490	0	0
SUM OVERFØRINGER		635 130	20 490	0	0

Balanse 2024 Sentergården borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	182 979	182 979
Bygninger	3	321 005 247	321 005 247
Andre driftsmidler	3	551 101	552 511
Sum anleggsmidler		321 739 327	321 740 737
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		181 707	75 152
Kundefordringer		6 543	0
Kostnader til avregning		1 904 537	1 679 164
Andre kortsiktige fordringer		219 845	3 614
Forskuddsbetalte kostnader		26 497	23 489
Avsetting tap	10	-69 535	-69 535
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		552 952	597 407
Sum omløpsmidler		2 822 547	2 309 292
SUM EIENDELER		324 561 874	324 050 029

Balanse 2024 Sentergården borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		465 000	465 000
Sum innskutt egenkapital		465 000	465 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 663 098	1 027 968
Sum opptjent egenkapital		1 663 098	1 027 968
Sum egenkapital	11	2 128 098	1 492 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		321 188 226	321 188 226
Sum langsiktig gjeld		321 188 226	321 188 226
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		85 371	-2 281
Leverandørgjeld		266 341	421 068
A konto til avregning		893 838	946 719
Annen kortsiktig gjeld		0	3 329
Sum kortsiktig gjeld		1 245 550	1 368 835
Sum gjeld		322 433 776	322 557 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		324 561 874	324 050 029
Pantstillelser	12	321 188 226	321 188 226
Sted: _____	Dato: _____		

Eirik Roberts Bjørnbakk
Styreleder

Madiha Khalil
Styremedlem

Niwaz Ahmad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl

Målingsbaserte utgifter

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 931 632	3 145 296
3609 Leie parkering	225 500	246 750
3618 Leietillegg strøm	84 930	109 320
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	262 260	262 260
Sum	4 504 322	3 763 626

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	150 000
Sum	171 150	171 150

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Avfallscontainere	Møbler til takterasse gulv vaskemaskin	Karcer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 005 247	182 979	378 125	262 890	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	54 638
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	262 890	54 638
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	139 543	5 008
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	321 005 247	182 979	378 125	123 347	49 629
Årets avskrivninger :	0	0	0	51 040	5 008
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022	2024
Antatt levetid i år :				5	10

Borettslaget eier tomten. G.nr 108, b.nr 512 i Lørenskog kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 252
6341 Brannalarm	49 063	1 398
6360 Annet renhold	21 210	500
6361 Fast renhold	172 821	164 049
6364 Matteleie	26 213	23 588
6390 Leiekostnader tomt til avfallscontainere	108 000	72 000
6392 Containerleie/tømming	59 842	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	100 000	56 250
Sum	537 149	320 036

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Styretavla/lisens e-post	10 853	9 898
6450 Leie garasjeplasser	212 500	255 000
6490 Driftskostnader garasjeplasser	450 768	450 768
Sum	674 121	715 666

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 584
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	405	1 790
6552 Driftsmateriell	1 503	0
Sum	1 908	4 375

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	84 508	101 668
6611 Vedlikehold heiser	146 927	129 536
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 500	3 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	46 469
6648 Vedlikehold dører og porter	52 313	36 788
6663 Vedlikehold ventilasjon	232 101	168 202
Sum	519 349	486 163

Konto 6617 er unødige uttrykninger brann, samt tilkoblingsavgift til brann.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	23 482	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 770	14 975
6730 Teknisk honorar	0	18 850
Sum	45 252	33 825

Konto 6711 gjelder administrasjonsgebyr for målere. Konto 6714 gjelder IN og nøkkeltavle samt sms i portal.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 094	0
7719 Møter, div. styret	13 850	2 056
7720 Generalforsamling/Årsmøte	32 903	18 781
7770 Betalingskostnader	1 242	1 216
7772 Omkostninger inkasso	75	0
7773 Omkostninger innkreving	2 845	1 355
Sum	54 008	23 408

Note 10 - Tap

Avsetning for tap på kr. 69 535 gjelder dødsbo samt inkassokrav til Klare.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	465 000	0	465 000
Sum innskutt egenkapital	465 000	0	465 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 027 968	635 130	1 663 098
Sum opptjent egenkapital	1 027 968	635 130	1 663 098
Sum egenkapital	1 492 968	635 130	2 128 098

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	321 188 226
Boligselskapets pantesikrede gjeld	321 188 226
Bokført verdi av pantsatt eiendom	321 188 226

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sentergården borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sentergården borettslag

Styreleder	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Niwaz Ahmad (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Madiha Khalil (sign.)	03.04.2025

Til generalforsamlingen i Sentergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 178.232.xxx.xxx

2025-04-07 15:19:44 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sentergården borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eirik Roberts Bjørnbakk
Styremedlem, Niwaz Ahmad
Styremedlem, Madiha Khalil
Varamedlem, Arne Kristian Helgestad

Styret i Sentergården borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sentergården borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sentergården borettslag ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 924114622

Sentergården borettslag består av 93 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sentergården borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 94286437.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Sentergården borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmelding 2024
Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt fem styremøter.

Hovedfokuset har vært å se på kostnadsbesparende tiltak for borettslaget. Blant annet har vi inngått en ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring, som forventes å gi en besparelse på nærmere kr 500.000 over en femårsperiode.

Styret har også foretatt befaringer med ulike rengjøringsbyråer for å hente inn alternative tilbud. Etter en helhetsvurdering valgte vi å beholde eksisterende leverandør, da vi ikke mottok bedre tilbud og er fornøyd med både kvalitet og oppfølging på den gjeldende avtalen.

Videre har vi diskutert behovet for hyppigere filter bytter på ventilasjonsanleggene i leilighetene. Styret mener at de som ønsker mer enn to filter bytter i året, må bestille filtre og utføre dette selv. Når garantiperioden for ventilasjonsanleggene utløper i september 2026, vil styret fremme forslag om at filter bytte blir et ansvar for den enkelte andelseier, da dette inngår i den enkeltes vedlikeholdsplikt.

Flertallet i styret fremmer også forslag til generalforsamlingen om å innføre å konto-avregning for kaldtvann, slik at hver husstand betaler for sitt faktiske forbruk. Dette vil bli behandlet som egen sak.

På grunn av forsinkelser i servicearbeidet på varmeanleggene, opplevde enkelte beboere utfordringer med varme i sine leiligheter. Leverandøren har imidlertid lovet at service vil bli gjennomført i september/oktober i år, slik at anleggene er i god stand før høst- og vintersesongen.

Vi venter fortsatt på en avklaring fra kommunen om når avfalls suget vil bli satt i drift. Når dette er på plass, vil styret fremme forslag om å installere kameraovervåkning ved søppel nedkastende, samt ved inngangspartiene og garasjeporten, for å sikre trygghet og orden i fellesarealene.

Et tilbakevendende problem har vært vekst av svart sopp i nedkjøringen til garasjen. Dette skyldes en kuldebro fra trafostasjonen over. Vi avventer fortsatt tilbakemelding fra utbygger, som har uttalt følgende:

"Beklager sen tilbakemelding. Når det gjelder kuldebro i hjørnet av nedkjøringsrampen, har vi ventet på Elvia, som først denne uken deltok i en befaring i trafoen.

Kort fortalt skyldes kuldebroen at det er kaldt i trafoen, og Elvia ønsker ikke å gjøre tiltak, som for eksempel å sette inn varmekilder.

Opprinnelig var det planlagt isolert fasade mot Astrids vei, men dette ble fjernet da Elvia kom på banen. Vi forventet likevel ikke at dette skulle føre til kuldebro, da trafoer vanligvis avgir varme. Her er det mulig at bruken av fjernvarme i omkringliggende bygg gjør at trafoen avgir mindre varme, men dette er kun en antakelse. Vi må derfor gjøre en ny vurdering av mulige tiltak."

Styret vil også i år arrangere den årlige takterrassefesten, slik at vi kan bli bedre kjent med hverandre som naboer. Datoen er satt til søndag 15. juni 2025 kl. 13:00–15:00. Påmelding vil bli sendt ut i forkant.

Styret har også i løpet av året besvart over 200 e-poster om stort og smått.

I den kommende perioden vil styret arbeide aktivt med reforhandling av eksisterende serviceavtaler, samt en fullstendig gjennomgang av brannkonseptet i hele borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 19:00 - Lørenskoghus - Vasshjulet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt:19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 200.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innføring av á konto-avregning for kaldtvann

Borettslaget har i dag anledning til å lese av individuell måleravlesning for kaldtvann gjennom Techem sin målerdata, i tillegg til eksisterende avregning og avlesning for fjernvarme og varmtvann gjennom Techem og Usbl. For å sikre en mer forutsigbar kostnadsfordeling og bedre økonomisk kontroll både for beboerne og borettslaget, foreslås det å innføre á konto-betaling også for kaldtvann.

Begrunnelse:

- Gir en mer rettferdig og forutsigbar fordeling av kostnader mellom beboerne.
- Bedre likviditet for borettslaget ved at vannkostnader fordeles jevnt over året.
- Samkjøring med eksisterende ordning for fjernvarme og varmtvann for en helhetlig avregningsmodell.
- Oppstart fra 01. Januar sikrer tilpasning til borettslagets regnskapsperiode.

Styret ønsker fullmakt til å innføre á konto-avregning for kaldtvann med virkning fra 01. Januar 2026. Avregningen skal følge samme prinsipp som for fjernvarme og varmtvann, der beboerne faktureres á konto basert på et estimert forbruk, med en årlig avstemming mot faktisk målt forbruk. **Estimert á konto beløp tas ut av felleskostnader drift og det settes opp et á konto beløp basert på estimert forbruk som er flatt fordelt per boenhet og avregnes engang i året og ved flytting. Felleskostnader fra Januar 2026 vil dermed ha en egen linje: á konto kaldtvann.**

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 vedtektsendring: 6-1 Felleskostnader(2)

Dette står under vedtektene i dag under punkt 6-1(2): Felleskostnader skal fordeles mellom andelseiere med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter areal. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det ønskes at følgende tekst legges ved i vedtektene etter siste punktum under punkt 6-1 Felleskostnader (2) i vedtektene: **Det innkreves á konto-beløp for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann, som avregnes etter faktisk forbruk basert på måleravlesning.**

Dersom sak 5-1 ikke vedtas, kastes denne saken.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Container

Sak sendt inn av beboer: Det henstilles til borettslaget om å leie container(e) 1 til 2 ganger i året. Kanskje vi da slipper forsøpling foran søppel- og papiravfall som blir tømt regelmessig. Finnes det navn og adresse på det som ligger ved vårt avfallssted, så burde det gis bot.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Innglassering av balkonger

Nina og Alexander i D501

Vi ønsker muligheten til å bygge innglasset pergola på deler av vår private terrasse. Vi ønsker videre at styret søker om godkjenning for fasadeendring og innhenter anbud fra leverandører av pergola. Vi foreslår for eks. Utedesign som tilbyr kvantumsrabatt på pergola/løsninger i ulike prisklasser og de tilbyr også hjelp til søknadsarbeid.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar.

Vedtatt.

5.5 Innglassing av balkonger

Mai Pham & Thanh Phan B404

Vi sender inn et ønske om å vurdere innglassering av balkongen.

Vedtak:

Styret vil vurdere dette når ferdigattesten er klar.

Vedtatt.

5.6 Innglassing av balkonger

Eli Johansen D303

Jeg kunne gjerne tenkt å få drøftet om muligheten for innglasset balkong på generalforsamlingen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.7 Innglassing av balkonger

Hawjin & Najim

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025

Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag

Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet:

Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året.

Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar med nødvendig informasjon.

Vedtatt.

5.8 Innglassing av balkonger

Harpreet Kour H0402, 1F

Vi ber om at følgende sak behandles på generalforsamlingen 07.05.2025: Forslag om mulighet for innglassing av balkonger i Sentergården borettslag. Mange borettslag velger å gi beboerne mulighet til å glasse inn balkongene sine. En slik løsning har flere fordeler, blant annet: Forlengelse av brukssesongen – Balkongen kan brukes store deler av året. Beskyttelse mot vær og støv – Forlenger levetiden på balkong og møbler.

Støydemping – Reduserer trafikkstøy.

Økt sikkerhet – Spesielt hos de med småbarn

Økt verdi på boligen – Innglassede balkonger oppfattes som attraktive.

Vedtak:

Det vedtas at styret informerer når ferdigattest foreligger og fremlegger saken for generalforsamling på vegne av beboerne når ferdigattesten er klar med nødvendig informasjon.

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Eirik Roberts Bjørnbakk er på valg og stiller som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Niwaz Ahmad er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. I tillegg ønsker styret å få ett styremedlem til, der dagens varamedlem stiller som styremedlem for 2 år, Arne Kristian Helgestad stiller som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Kristian Helgestad og Niwaz Ahmad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arne Kristian Helgestad er på valg og stiller ikke som varamedlem. Styret ønsker å fungere i neste periode uten varamedlem.

Vedtak:

Det ble vedtatt at styret fungerer i neste periode uten varamedlem.

6.4 Valg av valgkomite

Dersom ingen melder seg som valgkomite, fungerer styret som valgkomite for neste periode.

Vedtak:

Valgt ble: styret fungerer som valgkomite for neste periode.

Protokoll påførsel: Styret har merket seg at det skal legges ressurser i arbeide med innglassing av balkonger/ pergola mm. og er positive til å fremlegge og arbeide med dette, en forutsetning for dette er at ferdigattest er gitt og styret vil informere om når dette er gjort slik at de som ønsker innglassing kan få saken fremlagt da vedtak om påbygging krever 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

Protokoll for Sentergården borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	07.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sentergården borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Vasshjulet .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Det skal velges en eier til å signere protokoll med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Roberts Bjørnbakk

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring i eierseksjonssameie

2.1 Parkeringsplasser som disponeres av andelseiere og seksjonseiere som tilleggsdel, kan kun leies ut til interne i Sentergården er hovedregelen. Det er ikke tillatt å leie disse ut til 3 part som ikke er godkjent leietaker eller eier seksjon og/eller andel i borettslaget eller eierseksjonssameie uten samtykke fra styret. Samtykke vil nektes for leieavtale med andre enn interne i Sentergården. Utlån av parkeringsplass på kort sikt reguleres av gjeldende bestemmelser i garasjen. Parkering etter områdets bestemmelser må følges og eier av bil står ansvarlig for å betale bot for ulovlig parkering.

Vedtak:

Til orientering for generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det er en kandidat som styremedlem på valg. Det skal velges en erstatter for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Madiha Khalil ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem er på valg, det skal velges en erstatter for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Arne Kristian Helgestad ble valgt for 1 år.

Protokoll for Sentergården borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	08.04.2024
Protokollvitne	Eirik Roberts Bjørnbakk (sign.)	08.04.2024