



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 497 222
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 5
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 459 824	1 299 924
Sum inntekter		1 459 824	1 299 924
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 157 956	1 159 693
Sum kostnader		1 226 416	1 228 153
Driftsresultat		233 408	71 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 188	8 579
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 188	8 579
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		243 596	80 350
Totalresultat		243 596	80 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	243 596	80 350
Sum overføringer og disponeringer		243 596	80 350



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			9 315
Andre fordringer		803 557	846 823
Sum fordringer		803 557	856 138
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		925 296	652 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 296	652 137
Sum omløpsmidler		1 728 852	1 508 275
SUM EIENDELER		1 728 852	1 508 275

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	765 662	522 065
Sum opptjent egenkapital		765 662	522 065
Sum egenkapital		765 662	522 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 020	263 059
Annen kortsiktig gjeld		742 171	723 151
Sum kortsiktig gjeld		963 191	986 210
Sum gjeld		963 191	986 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 728 852	1 508 275



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 480202

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 497 222
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 5
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 917 497 222
SAMEIET JESSHEIM PARK 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 459 824	1 299 924
Sum inntekter		1 459 824	1 299 924
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 157 956	1 159 693
Sum kostnader		1 226 416	1 228 153
Driftsresultat		233 408	71 771
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 188	8 579
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 188	8 579
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		243 596	80 350
Totalresultat		243 596	80 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	243 596	80 350
Sum overføringer og disponeringer		243 596	80 350



Organisasjonsnr: 917 497 222
SAMEIET JESSHEIM PARK 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			9 315
Andre fordringer		803 557	846 823
Sum fordringer		803 557	856 138
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		925 296	652 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 296	652 137
Sum omløpsmidler		1 728 852	1 508 275
SUM EIENDELER		1 728 852	1 508 275
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	765 662	522 065
Sum opptjent egenkapital		765 662	522 065



Sum egenkapital	765 662	522 065
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	221 020	263 059
Annen kortsiktig gjeld	742 171	723 151
Sum kortsiktig gjeld	963 191	986 210
Sum gjeld	963 191	986 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 728 852	1 508 275



Organisasjonsnr: 917 497 222
SAMEIET JESSHEIM PARK 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 17.04.2024 for 5009 Sameiet Jessheim Park 5.

Møtested: Lykkebo kjellerlokale på baksiden, Leiravegen 6, 2066 Jessheim
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Konstituering.

Sak 2: Styrets årsberetning for 2023

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Regnskap (kostnadsutvikling / budsjett 2024)

Sak 6: Innkommende forslag

Sak 7: Personvalg

Sak 8: Fullmaktserklæring



Konstituering.

Sak 1. Valg av møteleder.

Sak 1.1. Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen.

Sak 1.2. Opptak av navnefortegelse.

Sak 1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Bjarne Jødahl forslås til møteleder.

Som sekretær foreslås Bjørn Dehlin.

Følgende Jørn Dalen og Unni Torneby Gismervik forslås til å signere protokollen sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning for 2023

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets årsberetning angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1459 824 mot budsjett 1456 596

Utgifter: 1226 416 mot budsjett 1276 097

Resultat: 243 596 mot budsjett 180 499

Styret er fornøyd med resultatet sett i forhold til budsjett. Vi har unngått overraskelser og økt egenkapitalen som planlagt til å håndtere større vedlikehold.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret fremmer forslag om at styrehonoraret for perioden siden forrige årsmøte settes til kr. 140.000

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styre innstilling er å godkjenne økningen.

Sak 5: Regnskap (kostnadsutvikling / budsjett 2024)

For



Forslåtte økninger godkjennes.

Sak 6: Innkommende forslag

Ingen saker er kommet inn til styret, men styret har en sak vedrørende våre vedtekter. Ullensaker kommune fakturerer oss nå direkte for vann og avløp. Dette har tidligere gått via Jessheim Park Drift. Kommunen vil derfor at vi i våre vedtekter viser at dette er i overensstemmelse med seksjonseierne. Derfor er punkt 7.4 tillagt i våre vedtekter.

For ★ Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte godkjenner dette tillegget i våre vedtekter.

Sak 7: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Bjarne Jødahl

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kjell Dragnes

Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

- Jørn Dalen

Kandidater til **Valgkomiteen (2 år)**:

- Helene Margareth Aasgaard Frantzen

Sak 8: Fullmaktserklæring

Husk at hvis du ikke kan møte så kan du sende din fullmakt med noen som skal møte. Da må vedlagte navneseddel benyttes.



Sameiet Jessheim Pak 5 STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Bjarne Jødahl	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder	:	Kjell Dragnes	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Bjørn Dehlin	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

:	Rasmus Berglund	(valgt for 2 år i 2023)
:	Ida Charlotte S. Engebretsen	(valgt for 2 år i 2022)

Valgkomite:

:	Thomas Løvlien	(valgt for 2 år i 2023)
:	Helene Margareth Aasgaard Frantzen	(valgt for 1 år i 2023)

SELSKAPSFORMASJON

Sameiet ble stiftet 22.06.2016 og har organisasjonsnummer 917.497.222

Sameiet består av 40 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

Eiendommen har gnr. 135, bnr. 901 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre saker kan nevnes:

- Intet ekstraordinært vedlikehold gjennom året.
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover.
 - Maling av blokka unntatt etasjene 1 til 3.
 - Installer vannrenseanlegg.
- På lengre sikt kan følgende bli aktuelt:



- Armaturer i garasjen og bod-område
 - Wire-skifte på heiser.
- Oppfølging av serviceavtaler.

- Beboermøte ble annonsert etter årsmøte.
- Sameiet benytter facebook siden sin for informasjon til både eiere og leietakere.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 31.01.2024.



Sameiet Jessheim Park 5

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Jessheim Park 5 org.nr. 917497222



Resultatregnskap 2023

Sameiet Jessheim Park 5
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 459 824	1 299 924	1 456 596	1 615 269
Sum driftsinntekter		1 459 824	1 299 924	1 456 596	1 615 269
Kostnader					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	159 740
Konsulenttjenester	3	77 103	83 039	87 037	88 019
Rep og vedlikehold	4	275 873	239 705	305 000	840 000
Forsikringer		101 894	92 644	100 000	112 200
Energi og fyring	5	73 321	104 978	102 000	82 000
Kabel-TV og telefoni	6	219 871	202 229	220 800	244 800
Driftskostnader	7	114 975	106 749	110 000	122 100
Kostnader til fellessameier		279 768	298 139	250 000	293 600
Andre driftskostnader	8	15 151	32 210	32 800	47 100
Sum driftskostnader		1 226 416	1 228 153	1 276 097	1 989 559
Driftsresultat før finansposter		233 408	71 771	180 499	-374 290
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 188	8 579	0	0
Sum finansposter		10 188	8 579	0	0
Årsresultat		243 596	80 350	180 499	-374 290
Overført til annen egenkapital	9	243 596	80 350	0	0
Sum disponering		243 596	80 350	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 5



Balanse 31.12.2023

Sameiet Jessheim Park 5
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	206 699	186 816
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	590 659	654 037
Kundefordringer	0	9 315
Andre fordringer	6 200	5 970
Sum fordringer	803 557	856 138
Bankinnskudd, kasse o.l.	925 296	652 137
Sum omløpsmidler	1 728 852	1 508 275
SUM EIENDELER	1 728 852	1 508 275

Balanserapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 5



Balanse 31.12.2023

Sameiet Jessheim Park 5
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	765 662	522 065
Sum egenkapital		765 662	522 065
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 020	263 059
Annen kortsiktig gjeld		742 171	723 151
Sum kortsiktig gjeld		963 191	986 210
Sum gjeld		963 191	986 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 728 852	1 508 275

Sameiet Jessheim Park 5

Bjarne Jødahl
Styrets leder

Kjell Dragnes
Styremedlem

Bjørn Johan Dehlin
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 5



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	1 095 264	980 274	1 095 276	1 226 709
Kabel TV/bredbånd	220 800	201 600	220 800	244 800
Garasje/parkering	143 760	118 050	140 520	143 760
Sum felleskostnader	1 459 824	1 299 924	1 456 596	1 615 269

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	19 740
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	159 740

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket utgifter kr. 525 i f. m. innkjøp av blomster, ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 063	5 063	5 460	5 200
Forretningsførerhonorar	66 680	66 556	69 577	72 819
Andre forvaltningstjenester	5 360	11 420	12 000	10 000
Sum konsulenttjenester	77 103	83 039	87 037	88 019

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	6 769	0	25 000	25 000
Vedlikehold VVS	26 542	45 260	20 000	195 000
Vedlikehold elektro	12 722	7 226	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	147	87	0	5 000
Vedlikehold heis	40 020	53 552	55 000	65 000
Vedlikehold ventilasjon	110 765	47 990	100 000	70 000
Vedlikehold brannsikring	78 907	65 589	75 000	60 000
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	10 000	0
Større	0	0	0	400 000
Sum vedlikeholdskostnader	275 873	239 705	305 000	840 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	73 248	103 374	100 000	80 000
Fjernvarme	73	1 604	2 000	2 000
Sum energi og fyring	73 321	104 978	102 000	82 000



Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	219 871	202 229	220 800	244 800
Sum kabel-TV og telefoni	219 871	202 229	220 800	244 800

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	114 975	106 749	110 000	122 100
Sum driftskostnader	114 975	106 749	110 000	122 100

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Nøkler, låser og skilt	0	12 311	2 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	10 000	10 000
Lisenser/software	8 279	12 816	8 400	9 100
Kostnader tillitsvalgte	525	608	5 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	3 956	3 025	5 000	5 000
Velferdskostnader	0	1 050	0	5 000
Øredifferanser	-9	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	15 151	32 210	32 800	47 100



Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	522 065	441 715
Tilført til EK fra årets resultat	243 596	80 350
Sum opptjent egenkapital 31.12	765 662	522 065

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	522 065	441 715
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	243 596	80 350
B. Årets endring i arbeidskapital	243 596	80 350
C. Arbeidskapital 31.12	765 662	522 065
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 728 852	1 508 275
- Kortsiktig gjeld	963 191	986 210
= Arbeidskapital 31.12	765 662	522 065



5009 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Jødahl, Bjarne 2024-02-23

Identifikasjon
 bankID™ Jødahl, Bjarne

Navn Dato
Dragnes, Kjell 2024-02-25

Identifikasjon
 bankID™ Dragnes, Kjell

Navn Dato
Dehlin, Bjørn Johan 2024-02-23

Identifikasjon
 bankID™ Dehlin, Bjørn Johan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Jessheim Park 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 5 som viser et overskudd på NOK 243 596. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 6. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/06/2024 00:26:58

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



5009 Jessheim Park 5 Period: 2023

	Hittil i år			Hele året 2024	Endring i kr	Endring i %
	Virkelig	Budsjett	Awik	Budsjett		
Inntekter	-	-	-	-	-	-
Felleskostnader	1 458 744	1 456 596	2 148	1 615 269	158 673	11 %
3600 Generelle Felleskostnader	1 095 264	1 095 276	12	1 226 709	131 433	12 %
	918 369	1 095 276	176 907	1 226 709	131 433	12 %
200 Akonto	176 895	-	176 895	-	-	-
3606 Kabel TV/bredbånd	220 800	220 800	-	244 800	24 000	11 %
	185 840	220 800	34 960	244 800	24 000	11 %
200 Akonto	34 960	-	34 960	-	-	-
3607 Garasje	142 380	139 320	3 060	142 560	3 240	2 %
	120 780	139 320	18 540	142 560	3 240	2 %
200 Akonto	21 600	-	21 600	-	-	-
3608 Parkeringsplasser	300	1 200	900	1 200	-	0 %
	150	1 200	1 050	1 200	-	0 %
200 Akonto	150	-	150	-	-	-
Annen driftsinntekt	1 080	-	1 080	-	-	-
3670 Garasje underregnskap	1 080	-	1 080	-	-	-
	1 080	-	1 080	-	-	-
Sum driftsinntekter	1 459 824	1 456 596	3 228	1 615 269	158 673	11 %
	-	-	-	-	-	-
Utgifter	-	-	-	-	-	-
Lønnskostnad	68 460	68 460	-	159 740	91 280	133 %
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsa	60 000	60 000	-	140 000	80 000	133 %
	60 000	60 000	-	140 000	80 000	133 %
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	-	19 740	11 280	133 %
	8 460	8 460	-	19 740	11 280	133 %
Konsulenttjenester	77 103	87 037	9 934	88 019	982	1 %
6701 Revisjon	5 063	5 460	397	5 200	260	-5 %
	5 063	5 460	397	5 200	260	-5 %
6710 Forretningsførerhonorar	66 680	69 577	2 897	72 819	3 242	5 %
	66 680	69 577	2 897	72 819	3 242	5 %
6711 Andre forvaltningstjenester	5 360	12 000	6 640	10 000	2 000	-17 %
	5 360	12 000	6 640	10 000	2 000	-17 %
Rep og vedlikehold	282 073	305 000	22 927	840 000	535 000	175 %
6601 Vedlikehold bygg	6 769	25 000	18 231	25 000	-	0 %
	6 769	25 000	18 231	25 000	-	0 %
6602 Vedlikehold VVS	26 542	20 000	6 542	195 000	175 000	875 %
	26 542	20 000	6 542	195 000	175 000	875 %
6603 Vedlikehold elektro	12 722	20 000	7 278	20 000	-	0 %
	12 722	20 000	7 278	20 000	-	0 %
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	147	-	147	5 000	5 000	-
	147	-	147	5 000	5 000	-
6605 Vedlikehold heis	40 020	55 000	14 980	65 000	10 000	18 %
	40 020	55 000	14 980	65 000	10 000	18 %
6613 Vedlikehold ventilasjon	110 765	100 000	10 765	70 000	30 000	-30 %
	110 765	100 000	10 765	70 000	30 000	-30 %
6614 Vedlikehold brannsikring	85 107	75 000	10 107	60 000	15 000	-20 %
	85 107	75 000	10 107	60 000	15 000	-20 %
6630 Egenandel forsikringskader	-	10 000	10 000	-	10 000	-100 %
	-	10 000	10 000	-	10 000	-100 %
Maling av blokka	-	-	-	400 000	400 000	-
	-	-	-	400 000	400 000	-
Forsikringer	101 894	100 000	1 894	112 200	12 200	12 %
7500 Forsikringspremie	101 894	100 000	1 894	112 200	12 200	12 %
	101 894	100 000	1 894	112 200	12 200	12 %
Energi og fyring	73 321	102 000	28 679	82 000	20 000	-20 %
6200 Elektrisitet (strøm)	73 248	100 000	26 752	80 000	20 000	-20 %
	73 248	100 000	26 752	80 000	20 000	-20 %
6201 Fjernvarme	73	2 000	1 927	2 000	-	0 %
	73	2 000	1 927	2 000	-	0 %
Kabel-TV og telefoni	219 871	220 800	929	244 800	24 000	11 %
6950 Kabel TV/bredbånd	219 871	220 800	929	244 800	24 000	11 %
	219 871	220 800	929	244 800	24 000	11 %
Driftskostnader	114 975	110 000	4 975	122 100	12 100	11 %



6381 Renholdstjenester	114 975	110 000	4 975	122 100	12 100	11 %
	114 975	110 000	4 975	122 100	12 100	11 %
Kostnader til fellessameier	279 768	250 000	29 768	293 600	43 600	17 %
6308 Driftskostnader sameie/velforening	279 768	250 000	29 768	293 600	43 600	17 %
	279 768	250 000	29 768	293 600	43 600	17 %
Andre driftskostnader	15 151	32 800 -	17 649	47 100	14 300	44 %
6555 Nøkler, låser og skilt	-	2 000 -	2 000	5 000	3 000	150 %
	-	2 000 -	2 000	5 000	3 000	150 %
6590 Annet driftsmateriale	-	10 000 -	10 000	10 000	-	0 %
	-	10 000 -	10 000	10 000	-	0 %
6810 Lisenser/software	8 279	-	8 279	9 100	9 100	
	8 279	-	8 279	9 100	9 100	#DIV/0!
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	-	8 400 -	8 400	10 000	1 600	19 %
	-	8 400 -	8 400	10 000	1 600	19 %
6870 Kostnader tillitsvalgte	525	5 000 -	4 475	5 000	-	0 %
	525	5 000 -	4 475	5 000	-	0 %
6874 Generalforsamling/årsmøte	3 956	5 000 -	1 044	5 000	-	0 %
	3 956	5 000 -	1 044	5 000	-	0 %
7740 Øredifferanser	-	9 -	9	-	-	
	-	9 -	9	-	-	#DIV/0!
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	-	3 000	600	25 %
	2 400	2 400	-	3 000	600	25 %
Sum driftskostnader	1 232 616	1 276 097 -	43 481	1 989 559	713 462	56 %
Driftsresultat før finansposter	227 208	180 499	46 709 -	374 290 -	554 789	-307 %
Finansielle poster	-	-	-	-	-	-
Finansinntekt	10 188	-	10 188	-	-	
8050 Annen renteinntekt	1	-	1	-	-	
	1	-	1	-	-	
8060 Renteinntekter fellesutgifter	1 574	-	1 574	-	-	
	1 574	-	1 574	-	-	
8072 Kundeutbytte	8 614	-	8 614	-	-	
	8 614	-	8 614	-	-	
Sum finansposter	10 188	-	10 188	-	-	-
Årsresultat	237 396	180 499	56 897	-	-	-



VEDTEKTER FOR SAMEIET JESSHEIM PARK 5

Sist revidert: 23.04.2018 – 28.03.2022 – 22.02.2024

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Jessheim Park 5 (heretter benevnt Sameiet) omfatter gnr 135 bnr 901 i Ullensaker kommune. (Eiendommen vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170 før seksjonering)

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets eiendom er en av flere eiendommer beliggende på Jessheim Park, jf kartskisse over eiendommene som inngår i Jessheim Park, Vedlegg 1. Sameiet Jessheim Park Drift er opprettet for å drifte fellesområdet på Jessheim Park. I tillegg skal Sameiet Jessheim Park Drift fastlegge nivå på vedlikehold og fatte vedtak om drift/vedlikehold av utomhusareal og annet areal som er til felles nytte og bruk og som inngår i reguleringsplanen for Stadionområdet Jessheim.

Sameiet vil eie en andel i felleseiendommen, gnr 135 bnr 170 sammen med de øvrige sameiene etablert i Jessheim Park når utbyggingen på Jessheim Park området er ferdigstilt. Sameiet ved seksjonseierne plikter å eie en ideell andel i denne eiendommen basert på andel BRA og således være seksjonseier i Jessheim Park Drift. Seksjonseierne i Jessheim Park 5 plikter å rette seg etter vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift. Vedtekter for Sameiet Jessheim Park Drift er vedlagt som Vedlegg 2. Ved å henvise til JP Drifts vedtekter behøver vi vel ikke å si mer her

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et boligsameie med 40 boligseksjoner. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, eksklusive balkonger og tilleggsdeler.

Hver boligseksjon har enten balkong eller terrasse. Disse er organisert som følger:

- Balkongene i 2., 3., og 4. etasje (snr 10-36), hviler ikke på bygningen under, og inngår i den enkelte seksjons hoveddel.
- Balkongene i 5. etasje, snr 37, 38, 39 og 40 er bygd på bygningen i underliggende etasje, og er organisert som tilleggsdel til seksjonen på bygning.
- Terrassene i 1. etasje (snr 1-9) ligger på grunnen. Disse er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon på grunn.

Hver boligseksjon har parkeringsplass(er) og bod i sameiets fellesareal i kjellerplan som nærmere angitt under pkt. 4.2 og 4.3 nedenfor.

3. RETTSLIG RÅDERETT

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



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

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til bolig og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Det er ikke tillatt å leie ut seksjonen slik at det har karakter av hotellvirksomhet.

Korttidsutleie i sameiet er begrenset til maksimum 60 døgn.

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 60 dager, skal leietaker/bruker med kontaklinformasjon registreres hos forretningsfører gjennom «MIN SIDE» i Bori-portalen. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer en to seksjoner i sameiet.

Utleie av leiligheten skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 2 ukers varsel før innflytning/overtakelse av leiligheten.

Vilkår for utleie er at leieforholdet er registrert av Sameiet Jessheim Park 5 før innflytning og at leietaker er kjent med sameiets vedtekter og trivselsregler*.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, *skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører*

* begrensning av faktisk råderett gjelder for seksjon nr:

4.2

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) enten i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd eller i naboeiendommen som vil bli opprettet (gnr 135 bnr[]). Avtale om bruksrett til parkeringsplass(er) gjelder for alle av Sameiets parkeringsplasser, vedlagt i Vedlegg 3. Bruksrettsavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre eller annen person bemyndiget av styret i samsvar med avtale om drift av parkeringsanlegget.

4.3

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hver sin bod i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd.

Alle fellesarealer benyttes av seksjonseierne i fellesskap med mindre annet følger av pkt. 4.2, 4.3 eller av vedtektene for øvrig.

4.4

Parkeringsplasser for bevegelsehemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en



tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4.5

Ladepunkt for el-bil o.l.

- 1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- 2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. TREDJEPARTS RETTIGHETER

5.1

Sameiet har tinglyst adkomstrett over felleseiendommen gnr 135 bnr 170 og over naboeiendommen gnr 135 bnr 900.

5.2

De til enhver tid eiere av boligeiendommer som er etablert og som vil bli etablert på Jessheim Park, har rett til å benytte Sameiets fellesareal utomhus. Dette arealet driftes av fellesorganet Sameiet Jessheim Park Drift. Rettigheten er tinglyst på sameiets eiendom, Vedlegg 5.

5.3

Den enkelte seksjonseier har adkomstrett over gnr 135 bnr 900 til parkeringsanlegg på sameiets eiendom over gnr 135 bnr 900 sitt parkeringsanlegg. Videre har innehavere av fremtidige tilgrensende eiendommer som vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170, rett til kjøreatkomst til sine parkeringsanlegg over sameiets parkeringsanlegg. Rettigheten er tinglyst på sameiets eiendom, vedlegg 4. Brukerne av parkeringsanlegget har plikt til å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnaden knyttet til atkomsten og parkeringsanlegget, se punkt 7.1.B.

6. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

7.1

Fellesutgiftene fordeles slik:

- A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt. B fordeles i utgangspunktet på seksjonen i henhold til seksjonseierbrøken.
- B) Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet i kjelleretasjen fastsettes i et adskilt regnskap sammen med naboeiendommene.



Sameiets andel av kostnadene til parkeringsanlegget dekkes av bruksrettshaverne etter et a-konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsarealene.

- C) Sameiets plikt til å betale en andel av kostnadene med drift og vedlikehold av fellesområdene på Jessheim Park, fordeles på hver seksjon i henhold til sameiebrøken og innbetales samtidig med felleskostnadene.

7.2

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.3

Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier betaler et à-konto-beløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet. Å kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7.4

Sameierne avkreves et a-konto-beløp hver måned. Beløpet skal dekke fjernvarmekostnader til oppvarming og varmtvann samt vann- og avløpsgebyrer. Sameiet skal ved årsskifte avregne innbetalt a-konto beløp mot målt forbruk i seksjonene. Sameier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med fjernovervåkning, drift og vedlikehold av vannmålere og energimåler i sin leilighet.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer, med unntak av parkeringsanlegget jf. pkt.4.2 og eventuelle andre fellesareal som enkelte seksjonseiere eksplisitt har ansvar for. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer og atkomstarealer blir holdt på et forsvarlig nivå. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiener, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Sameiet Jessheim Park Drift kan fatte vedtak om slike bygningsmessige forandringer som Sameiet og seksjonseierne plikter å etterkomme.

Fordeling av vedlikeholdsansvar som tydeliggjør hvilke plikter som ligger på henholdsvis seksjonseier og sameiet er beskrevet i eierseksjonsloven § 32 og § 33

9. STYRET

Styret består av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.



Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i to år. På første Årsmøte velges to av styremedlemmene for ett år og tre av styremedlemmene for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen. Styrets leder velges for to år på første årsmøte.

Styret skal stå for den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet i henhold til lov, vedtekter, vedtak i årsmøtet og vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

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

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap kan i saker som gjelder felles anliggender, forplikte Sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal være styremedlem i Sameiet Jessheim Park Drift, med mindre styret har utpekt en annen av styremedlemmene til å sitte som styremedlem i Sameiet Jessheim Park Drift.

10. ÅRSMØTET

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendige, eller det foreligger gyldig forfall.

Hver seksjon har en stemme i årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap og budsjett



3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Eventuelt

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering etter eierseksjonslovens § 12, annet ledd, annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 30.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. *Jf eierseksjonsloven § 48.*

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. GENERELLE PLIKTER



Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og seksjonseier plikter å gi melding til forretningsfører.

12. KAMERA / VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

Styret kan installere og kamera/video-overvåke, herunder porttelefon med kamera i sameiets fellesarealer. Overvåking må varsles ved skilting og før øvrig skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking.

13. BRANNVERN

Beboere/eiere plikter å sette seg inn i gjeldende vedtekter/bestemmelser for brannsikkerhet. Herunder gjelder også informasjon angående rømningsveier, samt møtepunkter ved brann eller utløst brannalarm. Møteplass ved brann er markert med skilt på gjesteparkering mellom blokker.

Det er ikke lov å fjerne/sabotere brannvarslingsutstyr som er montert i leilighetene.

Utstyr som pulverapparat og annet brannsikringsutstyr følger eierseksjonen, og skal ikke fjernes fra leiligheten ved eventuelt salg.

Det skal til enhver tid være fri passasje gjennom fellesområder som inngangsparti, trapp, og ganger. Dette er rømningsveier, og skal ikke fylles med private eiendeler som sykler, barnevogner, og andre ting som kan være i veien ved evakuering.

Ved selvforskyldt falsk alarm som utløser utrykning fra brannvesenet, vil kostnaden bli fakturert seksjonseier i sin helhet.

14. DIVERSE

Det kreves minst to/2 signaturer av styrets medlemmer ved inngåelser av avtaler o.l som binder sameiet.

Det er ikke anledning til å plassere blomsterkasser e.l utenfor eget balkongrekkverk.

15. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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



Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

16. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 1.1.2018 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

15. VEDLEGG

VEDLEGG 1: Kartskisse over område Jessheim Park Oppdateres?

VEDLEGG 2: Vedtekter for Jessheim Park Drift Oppdateres

VEDLEGG 3: Avtale om bruksrett til p-plass

VEDLEGG 4: Kartskisse over parkeringsanlegget i kjelleretasjene

VEDLEGG 5: (Erklæring – gjensidig atkomst til parkeringsarealet)