



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 825 201
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 189 188	1 168 020
Sum inntekter		1 189 188	1 168 020
Kostnader			
Lønnskostnad	2	79 870	79 870
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 147 155	1 167 916
Sum kostnader		1 227 025	1 247 786
Driftsresultat		-37 837	-79 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		530	290
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		530	290
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-37 307	-79 476
Totalresultat		-37 307	-79 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-37 307	-79 476
Sum overføringer og disponeringer		-37 307	-79 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		34 079	195 204
Sum finansielle anleggsmidler		34 079	195 204
Sum anleggsmidler		34 079	195 204
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 180	2 326
Andre fordringer		277 502	165 984
Sum fordringer		286 682	168 310
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 024	397 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 024	397 446
Sum omløpsmidler		793 706	565 756
SUM EIENDELER		827 785	760 960

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		34 079	33 773
Annen egenkapital		552 704	590 318
Sum opptjent egenkapital		586 783	624 091
Sum egenkapital		586 783	624 091
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		155 857	133 537
Annen kortsiktig gjeld		85 145	3 332
Sum kortsiktig gjeld		241 002	136 869
Sum gjeld		241 002	136 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		827 785	760 960



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 516945

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 825 201
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 1
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 911 825 201
SAMEIET JESSHEIM PARK 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 189 188	1 168 020
Sum inntekter		1 189 188	1 168 020
Kostnader			
Lønnskostnad	2	79 870	79 870
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 147 155	1 167 916
Sum kostnader		1 227 025	1 247 786
Driftsresultat		-37 837	-79 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		530	290
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		530	290
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-37 307	-79 476
Totalresultat		-37 307	-79 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-37 307	-79 476
Sum overføringer og disponeringer		-37 307	-79 476



Organisasjonsnr: 911 825 201
SAMEIET JESSHEIM PARK 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		34 079	195 204
Sum finansielle anleggsmidler		34 079	195 204
Sum anleggsmidler		34 079	195 204
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 180	2 326
Andre fordringer		277 502	165 984
Sum fordringer		286 682	168 310
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 024	397 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 024	397 446
Sum omløpsmidler		793 706	565 756
SUM EIENDELER		827 785	760 960
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		34 079	33 773



Annen egenkapital	552 704	590 318
Sum opptjent egenkapital	586 783	624 091
Sum egenkapital	586 783	624 091
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	155 857	133 537
Annen kortsiktig gjeld	85 145	3 332
Sum kortsiktig gjeld	241 002	136 869
Sum gjeld	241 002	136 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	827 785	760 960



Organisasjonsnr: 911 825 201
SAMEIET JESSHEIM PARK 1

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
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	9870.00	9870.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	70000.00	70000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	79870.00	79870.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

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 ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Jessheim Park 1 avholdes 24. april 2023 kl. 18.00. Årsmøtet gjennomføres i Frivillighetens hus, Sveavegen 36, 2050 Jessheim.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
 - E) Godkjenning av sakslista
2. **ÅRSBERETNING FOR 2022**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Jessheim, 30. mars 2023

I styret for Sameiet Jessheim Park 1


Kay Herva
Styremedlem


Pål Torneby
Styreleder


Anja Buchholz
Styremedlem

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navn-eseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE I
JESSHEIM PARK 1 2022.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet på kr 37 307,- dekkes av egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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



Sameie Jessheim Park 1 STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Pål Torneby	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	: Kay Herva	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Anja Buchholz	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

	: Gunn Wikstad	(valgt for 1 år i 2022)
	: Kristin Brudal	(valgt for 1 år i 2022)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Jessheim Park 1 ble stiftet 19/3/2013 og har organisasjonsnummer 911 825 201

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF.

EFH-adressen er sameiets organisasjonsnummer. Ved eventuell faktura i pdf/tiff format sendes dette på e-post til (sameiets org.nummer@bori.no), 911825201@bori.no

Eventuell papirfaktura stiles slik:

536 Jessheim Park 1
Org.nr. 911 825 201
Postboks 2719, 7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 36 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adressene Idretten 9 og 11, 2068 Jessheim
Eiendommen har gnr. 135, bnr. 882 i Ullensaker kommune.

Et styremedlem i Jessheim Park 1 sitter også i styret i Jessheim Park Drift som drifter fjernvarme, uteområder og garasjekjellere på Jessheim Park sitt område.



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

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.
Styret består av en kvinne og to menn. Styrets leder er mann. I tillegg har styret to varamedlemmer som er kvinner. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem «KUBA» for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen i henhold til internkontrollforskriften. Vaktmester går også ukentlige inspeksjonsrunder. Kontroll av heis, brannvarsling og el-installasjoner har særlig fokus i HMS systemet. Vi ønsker dessuten å fremme et forbedringsarbeid i virksomhetene innen:

- forebygging av helseskade eller miljøforstyrrelser fra produkter eller forbrukertjenestevern av det ytre miljø mot forurensning og en bedre behandling av avfallforebygging av uhell og ulykker forbundet med egen lovlig aktivitet
- forebygging av uønskede tilsiktede hendelserslik at målene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen oppnås.
- Sameiet har dessuten serviceavtaler på alle tekniske funksjoner hvor årskontroller er inkludert.

Avviksrapportering 2022 (stikkordsform)

AVVIK LISTE

Sameiet Jessheim Park 1

Dato : 02-01-2023

Avvik Nr.	Tittel	Sted for Hendelse	Registrert den
GN-92192	Parkeringsskilt for funksjonshemmede er tatt bort	Parkering for gjester	10.02.2022
GN-95270	Lekkasje på varmtvann til turledning felles ventilasjon	Teknisk rom i kjeller	04.04.2022
GN-97543	Feil på branndetektor i leilighet 207	Idretten 9, Leilighet 107	13.05.2022
GN-97698	Garasjeport påkjørt	Idretten 11	18.05.2022
GN-103778	utgangsdør i 11 har fått tøff behandling	idretten 11	27.09.2022
GN-105674	utgangsdør 11 el problemer pga vann	idretten 11	16.10.2022



GN-105651	Fugl i røykluka	Idretten 11	02.11.2022
GN-105675	dør 11.Problemer med å åpne fra leilighetene	idretten 11	02.11.2022
GN-106389	Melding om feil på sløyfe 1015 i garasjen	Garasjen	15.11.2022
GN-106595	garasjeport lukker ikke	Garasjen	18.11.2022
GN-107251	Nødllys lyser ikke	Trappeoppgang og garasje	01.12.2022
GN-108323	Garasjeport står åpen	Garasje Idretten 11	28.12.2022

4. STYRETS ARBEID

I 2022 har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 61 saker deriblant rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Revidering av HMS-plan.*
- *Ajourføring av HMS-håndbok i henhold til forskrifter.*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre saker kan nevnes:

- *Serviceavtaler med kontroll av brannvarslingsanlegg og røykvarslere*
- *Serviceavtaler med kontroll av ventilasjonsanlegg*
- *Serviceavtaler med kontroll av røykluker*
- *Serviceavtaler med kontroll av automatiske dørlukkere*
- *Serviceavtaler med kontroll av heis*
- *Serviceavtaler med kontroll av elektriske anlegg*
- *Serviceavtaler med kontroll av røranlegg*
- *Serviceavtale med kontroll av sprinkelanlegg*
- *Kjøp av sommerblomster ved inngangene*
- *Kjøp og tenning av ny juletrebelysning.*
- *Flere Info-/ rundskriv til beboerne.*
- *Kontroller og reparasjon av garasjeport.*
- *Rep. av ringetablå for inngang 11.*
- *Reforhandlet forsikringsavtale med KLP.*

Totalt har vi 25 stk. servicekontrakter med forskjellige firmaer som må følges opp til enhver tid og fornyes.

I tillegg til løpende service/vedlikehold i henhold til serviceavtaler har vi i 2022:

- *Montert sprinkelkontroller med nøkkelboks for FG godkjenning av hele brannvarslingssystemet.*
- *Gjennomgang med eksternt rørleggerfirma og konsulent for å sjekke radiatorvarmen.*
- *Fjerning av lampepunkter i korridor, trappeoppgang og garasje for å spare strømutfgifter.*
- *Utbedring av ringetablå for å unngå fukt.*
- *Service/utskifting av sirkulasjonspumpe for radiatorvarme.*



- Omkobling av el. komponenter til strømmåler for garasjeanlegg i teknisk rom, dvs. pumper og garasjedør. Disse gikk tidligere på Jessheim Park Drift
- BORI`s nye forvaltningssystem fra Portalen til Styret.com ble åpnet 01.12. Overgangen var problematisk og fungerte ikke som forventet hverken i november eller desember.
- Skadeforsikringen til KLP ble fornyet, prisen er i budsjett.

5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 37 837,- og et negativt årsresultat på kr 37 307,-. Årsaken til dette er ekstra innbetaling til Jessheim Park Drift på kr 51 645,- som følge av økte energikostnader. Vi har egenkapital som dekker dette underskuddet.

Det er ellers godt samsvar mellom regnskap og budsjett. Det er kun små avvik mellom regnskap og budsjett bortsett fra merutgifter til brannsikring og VVS.

Arbeidskapital fremkommer i egen note 10. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten har økt eller om det er brukt av oppsparte midler. Noten viser en omdisponering av vedlikeholdsfond på kr 161 125,-.

Arbeidskapital utgjør 552 704,- som er innenfor anbefalte minimumsnivå; arbeidskapital tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader i tillegg til månedlige innbetalinger av vann- og avløpsgebyrer. Disse gebyrene bli avregnet ved årsskiftet av Børi på grunnlag av målte vannmengder hos den enkelte.

Vedlikehold

Sameiet har ingen store eller mindre vedlikeholdsplaner for 2023 bortsett fra nytt ringetablå tilhørende oppgang 1 og utskifting av nødlys. Dette ble bestilt i desember 2022 og ferdig montert i januar 2023.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en større økning i 2023 etter signaler fra forsikringsselskapet.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 25% i forhold til 2021 som var et normalår med hensyn til kommunale avgifter. Energiutgiftene er økt mye slik at totale felleskostnader er økt ca. 15%.

Jessheim, 31.12.2022 / 30.3.2023


Kay Herva
styremedlem


Pål Torneby
styreleder


Anja Buchholz
styremedlem



Sameiet Jessheim Park 1

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Jessheim Park 1 org.nr. 911825201



Resultatregnskap 2022

Sameiet Jessheim Park 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 189 188	1 168 020	1 189 250	1 217 270
Sum driftsinntekter		1 189 188	1 168 020	1 189 250	1 217 270
Kostnader					
Lønnskostnad	2	79 870	79 870	79 870	79 870
Konsulenttjenester	3	76 346	74 434	76 298	79 237
Kontingenter		2 650	2 050	2 300	2 800
Rep og vedlikehold	4	301 484	379 047	300 383	258 981
Forsikringer		92 868	76 792	92 899	117 362
Energi og fyring	5	94 854	84 178	90 000	96 000
Kabel-TV og telefoni	6	184 320	179 349	181 500	198 720
Driftskostnader	7	366 673	331 746	318 000	334 000
Andre driftskostnader	8	27 960	40 320	48 000	50 300
Sum driftskostnader		1 227 025	1 247 786	1 189 250	1 217 270
Driftsresultat før finansposter		-37 837	-79 766	0	0
Finansielle poster					
Finansinntekt		530	290	0	0
Sum finansposter		530	290	0	0
Årsresultat		-37 307	-79 476	0	0
Overført til annen egenkapital	9	-37 307	-79 476	0	0
Sum disponering		-37 307	-79 476	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Jessheim Park 1



Balanse 31.12.2022

Sameiet Jessheim Park 1

Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	34 079	195 204
Sum finansielle anleggsmidler	34 079	195 204
Sum anleggsmidler	34 079	195 204
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	200 652	161 131
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	76 850	4 853
Kundefordringer	9 180	2 326
Sum fordringer	286 682	168 310
Bankinnskudd, kasse o.l.	507 024	397 446
Sum omløpsmidler	793 706	565 756
SUM EIENDELER	827 785	760 960

Balanserapport 2022 for Sameiet Jessheim Park 1



Balanse 31.12.2022

Sameiet Jessheim Park 1

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	552 704	590 318
Vedlikeholdsfond	9	34 079	33 773
Sum egenkapital		586 783	624 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		155 857	133 537
Annen kortsiktig gjeld		85 145	3 332
Sum kortsiktig gjeld		241 002	136 869
Sum gjeld		241 002	136 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		827 785	760 960

Sameiet Jessheim Park 1

Pål Torneby
Styrets leder

Kay Brovold Herva
Styremedlem

Anja Buchholz
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Jessheim Park 1



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	54 000	75 600	54 000	64 800
Generelle felleskostnader	953 748	932 148	953 750	953 750
Kabel-TV/Bredbånd	181 440	160 272	181 500	198 720
Sum felleskostnader	1 189 188	1 168 020	1 189 250	1 217 270

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	79 870	79 870	79 870	79 870

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.

Styret har også fått dekket utgifter til bevertning på kr. 3 890,- ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte.

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



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	61 448	59 716	61 498	64 237
Revisjon	4 738	4 738	4 800	5 000
Tilleggstjenester	10 160	9 980	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	76 346	74 434	76 298	79 237

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	101 104	41 226	23 000	60 000
Bygninger	4 811	175 672	130 382	3 981
Egenandel	10 000	0	0	10 000
Elektro	8 448	6 729	10 000	10 000
Heis	47 297	55 368	51 000	70 000
Utvendig anlegg	2 046	1 646	5 000	5 000
Vedlikeholdsfond	0	0	1	0
Ventilasjon	72 488	66 362	71 000	80 000
VVS	55 291	32 045	10 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	301 484	379 047	300 383	258 981



Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	5 176	1 344	10 000	6 000
Strøm	89 679	82 834	80 000	90 000
Sum energi og fyring	94 854	84 178	90 000	96 000

Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	184 320	179 349	181 500	198 720
Sum kabel-TV og telefoni	184 320	179 349	181 500	198 720

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	0	0	2 000	0
Lokaler	0	0	8 000	0
Renhold	96 148	91 266	88 000	104 000
Sameie/velforening	270 525	240 480	220 000	230 000
Sum driftskostnader	366 673	331 746	318 000	334 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 000	17 500
Kontormaskiner	0	8 651	0	0
Nøkler, låser, skilt	0	10 518	15 000	10 000
Sanitærkostnader	349	0	0	0
Sum driftsmateriale	349	19 169	25 000	27 500
Aviser, bøker, tidskrift	7 784	7 481	0	7 800
Generalforsamling	6 400	6 426	15 000	8 000
Kostnader tillitsvalgte	3 890	3 820	4 000	4 000
Rekvisita	5 394	0	0	0
Velferd	1 743	844	500	0
Sum kontorkostnader	25 211	18 570	19 500	19 800
Bank og kortgebyrer	2 401	2 581	3 500	3 000
Sum andre kontorkostnader	2 401	2 581	3 500	3 000
Sum andre driftskostnader	27 960	40 320	48 000	50 300

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	624 091	703 567
Tilført til/fra EK/vedlikeholdsfond	-37 307	-79 476
Sum opptjent egenkapital 31.12	586 783	624 091
Vedlikeholdsfond 31.12	34 079	33 773
Annen egenkapital 31.12	552 704	590 318
Sum egenkapital 31.12	586 783	624 091



Note 10 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	428 887	508 440
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-37 307	-79 476
Endringer i andre langsiktige poster	161 125	-77
B. Årets endring i arbeidskapital	123 818	-79 476
C. Arbeidskapital 31.12	552 704	428 964
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	793 706	565 756
- Kortsiktig gjeld	241 002	136 869
= Arbeidskapital 31.12	552 704	428 887



Til årsmøtet i Sameiet Jessheim Park 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 1 som viser et underskudd på NOK 37 307. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 også 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, 26. mars 2023
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



VEDTEKTER FOR SAMEIET JESSHEIM PARK 1

(fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
dato 05.04.17, sist endret på årsmøtet 11.04.19)

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Jessheim Park 1 (heretter benevnt sameiet) omfatter gnr 135 bnr 882 i Ullensaker kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne 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, Bilag 1. Sameiet Jessheim Park Drift er opprettet for å drifte fellesområdet på Jessheim Park som markert med grønn farge i Bilag 1. 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 1 plikter å rette seg etter vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift. Vedtekter for Sameiet Jessheim Park Drift er vedlagt som Bilag 2. Sameiets eiendom har tinglyst bruksrett til bodplass i naboeiendommens kjellerplan, vedlagt i Bilag 3.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et boligsameie med 36 boligseksjoner. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, eksklusive balkonger og tilleggsdeler.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle 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.



Seksjonen 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.

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

Vilkår for utleie er at leieforholdet er registrert av Sameiet Jessheim Park 1 før innflytning og at leietager er kjent med sameiets vedtekter og trivselsregler.

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

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.

4.2

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd og i samsvar med Avtale om bruksrett til parkeringsplass, vedlagt i Bilag 3. Bruksrettsavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre eller annen person bemyndiget av styret i samsvar med avtale om drift av parkeringsanlegget. Rettighetshaverne til parkeringsarealet innbetaler et a konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, se pkt 7.1 B og Bilag 4.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Retten til bytte bortfaller, dvs. plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

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 dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke anledning å lade biler i vanlige stikkontakter.

4.3

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hver sin bod enten i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd, eller i naboeiendommens, gnr 135 bnr 883, kjellerplan.

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



5 TREDJEPARTS RETTIGHETER

5.1

På naboeiendommene, gnr 135 bnr 883 og bnr 884 er det planlagt å etablere boligbygninger med parkeringskjeller som vil henge sammen med sameiets parkeringskjeller, angitt i vedlagte kart, Bilag 5. Sameiet har sammen med naboeiendommene gjensidig tinglyst adkomstrett til parkeringskjeller som vist i Bilag 6 med plikt til å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene knyttet til parkeringsanlegget for Sameiet.

5.2

Naboeiendommen, gnr 135 bnr 883 har tinglyst bruksrett til fire parkeringsplasser i Sameiets parkeringskjeller som angitt i Bilag 7.

5.3

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, Bilag 8.

5.4

Felles fjernvarmeanlegg for Sameiet og Sameiets naboeiendommer; gnr 135 bnr 883 og bnr 884, er plassert i teknisk rom på Sameiets eiendom. Gnr 135 bnr 883 og bnr 884 har nødvendig atkomst til fjernvarmeanlegget. Rettigheten er tinglyst og inntatt i Bilag 3.

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 i bnr 883 og 884. Sameiets andel av kostnadene til parkeringsanlegget dekkes av bruksretthaverne 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 å kontobeløp 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 ett a-konto beløp hver måned. Beløpet skal dekke fjernvarmekostnader til oppvarming av varmtvann samt vann- og avløpskostnader. Sameiet skal ved årsskifte avregne innbetalt a-konto beløp mot målt forbruk i seksjonene. Sameier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med fjernovervåking, 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 årsmøtet, 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 årsmøtet 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 årsmøtet.

Styret skal forestå 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.

Forretningsfører er engasjert av utbygger, og sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen. 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 framtrede 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 sameiemøte 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 årsmøtet 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 unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver seksjon har en stemme i årsmøtet.

Ordinært sameiemøte 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,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever at seksjonseierne uttrykkelig si seg enig, 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 / VIDEOOVERVÅKING 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. 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.

14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

15. BILAG

- BILAG 1: Kartskisse over område Jessheim Park
- BILAG 2: Vedtekter for Jessheim Park Drift
- BILAG 3: Bruksrett bodplasser og fjernvarme
- BILAG 4: Avtale om bruksrett til parkeringsplasser
- BILAG 5: Kartskisse over parkeringsanlegget i kjelleretasjene
- BILAG 6: Erklæring – gjensidig atkomst til parkeringsarealet
- BILAG 7: Erklæring – naboeiendommens bruksrett til parkeringsplasser
- BILAG 8: Erklæring om bruk av fellesarealet utomhus



Sameie Jessheim Park Drift Innkalling til årsmøte 2023

Årsmøte i Sameie Jessheim Park Drift avholdes tirsdag 25.04.2023 Kl.18:00.

Sted: Skolelokalet Lykkebo (baksiden), Leirvegen 6, Jessheim

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSBERETNING FOR 2022
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022
4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE
5. INNKOMNE FORSLAG
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Jessheim, 15.mars 2023

Styret i Jessheim Park Drift,

v/Frode Lenning
Leder

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse
- 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
- 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. Styrets årsberetning for 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2022

3.1 Årsoppgjøret for 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at årsregnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjent



4. Styrehonorar

Styret i Sameiet Jessheim Park Drift foreslår at godtgjørelsen for styret i JPD opprettholdes på kr. 102 000,- for 2022.

Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjent

5. Innkomne forslag

Det har kommet inn ett forslag til årets årsmøte fra styret i Jessheim Park drift:

5.1 Endring av vedtekter for Sameie Jessheim Park Drift

Forslaget er delt opp slik at det stemmes over hver endring for seg:

Følgende forslag stemmes over hver for seg med referanse til vedlagte revisjonsforslag :

1. Bakgrunn

Avsnittet bakgrunn endres ved å fjerne ordet «samt» i tredje linje og legge til «, samt 5/161 og 5/21» i fjerde linje.

Forslag til vedtak: I avsnittet 1. Bakgrunn endres teksten til **Ny tekst:**

1. Bakgrunn

Jessheim Park er et boligområde under utvikling. Jessheim Park omfatter eiendommene gnr.135 bnr 882, bnr 883, bnr 884, bnr 900, bnr 901 og bnr 914 som er fradelt fra gnr 135 bnr 170, gnr 135 bnr 170 og parseller som senere vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170, *samt 5/161 og 5/21* i Ullensaker kommune. Jessheim Park fremgår av kartskisse som angitt i Vedlegg 1.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

3. Formål:

Følgende tekst fjernes:

Andre linje: «Sameiet eier gnr 135 bnr 170.»

Fjerde linje og deretter: «*inkludert men ikke begrenset til:*

- *felles utelysanlegg*
- *garasjeporter*»

Følgende tekst legges til under innglassing osv:

«• *Montering av avrenningsblikk og takrenner i 1. etg.*»

Forslag til vedtak: I avsnittet 3. Formål endres teksten til **Ny tekst:**

3. Formål

Sameiets formål er å forvalte; herunder, drifte, vedlikeholde og oppgradere Fellesområdet som angitt i Vedlegg 2.

I tillegg skal sameiet besørge drift av felles installasjoner på vegne av de enkelte sameier, herunder fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader



Sameiet Jessheim Park Drift kan fatte vedtak om bygningsmessige forandringer som Sameiet og sameierne plikter å etterkomme. Eksempelvis, men ikke begrenset til, gjelder følgende:

- Foliering av glass på balkonger
- Innglassing av balkonger og terrasser
- *Montering av avrenningsblikk og takrenner i 1. etg.*
- Andre utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner, samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen.

Slike tiltak kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet, der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøtet, har gitt skriftlig samtykke og det forøvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

4. Eiere

Følgende tekst fjernes:

«Dersom sameiernes andel BRA-bolig avviker fra eierandelene oppført overfor, skal sameiet korrigere eierbrøken etter prinsippet i dette punkts første avsnitt når utbyggingen er ferdigstilt.»

Forslag til vedtak: I avsnittet 4.Eiere endres teksten til **Ny tekst:**

4. Eiere

Sameiet har følgende sameiere og eierandeler:

	Org. nr:	Ideell andel iht. BRA bolig
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 1)	911 825 201	3284,4 m ² BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 2)	912 400 557	3300,9 m ² BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 3)	913 397 002	3278,3 m ² BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 4)	916 197 233	2513,5 m ² BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 5)	917 497 222	2862,3 m ² BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 6)	821 030 552	5368,4 m ² BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 7)		
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 8)		
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 9)		
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 10)		

Sum kvm BRA bolig _____

Området Jessheim Park er under utvikling og utbygges etappevis. Frem til området er ferdig utviklet, vil utbygger eie og representere de fremtidige sameierne i Sameiet inntil hvert enkelt Eierseksjonssameie er etablert og registrert i Enhetsregisteret. Utbyggers eierandel i Sameiet er den til enhver tid resterende ideelle andel.

Utbygger eller dennes rettsetterfølger kan med skriftlig forhåndsvarsel på tre måneder, tre ut av Sameiet før Jessheim Park er ferdig utviklet i samsvar med utbyggingsplanen slik at antall sameiere reduseres. Eierbrøken skal endres etter prinsippet i pkt. 4 første avsnitt ovenfor. Vedtektene skal tilpasses det nye antall sameiere.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.



6. Styret

Følgende tekst fjernes:

«Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet.»

Nummerering korrigeres:

Forslag til vedtak: I avsnittet 6. Styret endres teksten til **Ny tekst:**

6. Styret

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha 10 styremedlemmer. Styret skal bestå av en representant fra hvert av sameiernes styrer. Utbygger utnevner styremedlemmer som representerer de eiendommene som ikke er ferdig utviklet. Styret velger selv sin leder. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Sameiets styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan forplikte Sameiet.

6.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold, drift og oppgradering av Fellesområdet. Styret skal videre forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen. Styret har fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler med tjenesteleverandører for drift og vedlikehold av fellesarealene på Jessheim Park.

6.3 Styrets vedtak

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal avholdes styremøter så ofte som vanlig drift tilsier det. Dersom Sameiet inngår avtaler med økonomiske konsekvenser, fører styret regnskap.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

7. Årsmøtet

Sameiermøte endres til «*årsmøte*»

Fjerde linje:

«tre sameiere» erstattes med «20 % av sameierne, dog minst 2 sameiere.»

Under «Det ordinære eller årlige årsmøtet skal behandle;» fjernes «5. Valg av revisor». Deretter renummereres listen.

På årsmøtet har hver sameier en – 1 - stemme.

Endres til:

«På årsmøtet har hver sameier tre –3 - stemmer.»

Forslag til vedtak: I avsnittet 7. Årsmøtet endres teksten til **Ny tekst:**

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet og består av samtlige 10 sameiere hvor alle har møterett og lik stemmerett. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 20 % av sameierne, dog minst 2 sameiere, eller sameiets revisor krever det, og disse oppgir de saker som ønskes behandlet.



Årsmøter innkalles av styret med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid, sted og saker som skal behandles.

Det ordinære eller årlige årsmøtet skal behandle;

1. Årsregnskap og styrets årsberetning
2. Revisors beretning
3. Budsjett
4. Fastssettelse av årlig felleskostnader
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

På årsmøtet har hver sameier tre – 3 - stemmer. Sameiere kan møte med fullmektig som må være myndig og som har skriftlig datert fullmakt fra sameieren.

For endringer av sameiets vedtekter kreves minst 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det samme gjelder for ombygging eller andre endringer på Fellesområdet som sameiet må bekoste, og som går ut over vanlig drift- og vedlikehold. Andre beslutninger på årsmøtet treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøter skal ledes av styrets leder eller ved dennes fravær et annet styremedlem.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

10. Kamera / videoovervåking

Andre linje:

«de til» endres til "*til de til*"

Forslag til vedtak: I avsnittet 10. Kamera / videoovervåking endres teksten til **Ny tekst:**

10. Kamera / videoovervåking

Styret kan installere og kamera/videoovervåke Fellesområdet. Overvåking må varsles ved skilting og for øvrig skje i henhold *til de til* enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking.

et skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en som utpekes av de fremmøtte sameiere

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styre

Ingen styremedlemmer er på valg.

Styremedlemmene i Jessheim Park Drift er oppnevnt av de enkelte sameiene (deltagere i drift).



Sameie Jessheim Park Drift - Styrets årsberetning 2022

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Frode Lenning
Styremedlem: Roger Marthinussen
Styremedlem: Anja Buchholz
Styremedlem: Jarle Lønseth-Vidtun
Styremedlem: Geir Anda
Styremedlem: Dagny Jahren f.o.m. oktober: Bernt Liavåg
Styremedlem: Bjarne Jødahl

Selskapsinformasjon

Sameie Jessheim Park Drift har organisasjonsnummer 813396092

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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 813396092.
Ved eventuell faktura i pdf.-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Sameie Jessheim Park Drift, 813396092.

Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiet, eiendommen og bygningene

Bygningsadresser:

Sameiet består av boligseksjoner, fordelt på 8 bygninger med adressene: Idretten 1-24, 2068 Jessheim.

Jessheim Park er et boligområde under utvikling. Jessheim Park omfatter eiendommene gnr. 135, bnr. 882, bnr. 883, bnr. 884, bnr. 900, bnr. 901 og bnr. 914 som er fradelt fra gnr. 135 og bnr. 170 i Ullensaker kommune.

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



Styret består av 6 menn og 1 kvinne. Styrets leder er mann. Sameiet har utfordringer med å følge likestillingslovens bestemmelser.

Ifølge vedtektene skal styret bestå av en representant fra hvert av sameienes styrer. Utbygger utnevner styremedlemmer som representerer de eiendommene som ikke er ferdig utviklet. Styret velger selv sin leder. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet. Sameiets styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan forplikte sameiet.

Sameiet Jessheim Park drift administrerer de øvrige sameienes gjesteparkeringsplasser (58 stk) og to felles garasjeanlegg (ett for JP1, JP2 og JP3 og ett for JP4 og JP5). De to garasjeanleggene har egne regnskap, som administreres gjennom Jessheim Park drifts regnskap.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Sameiet har ingen ansatte.

Det er ikke utarbeidet et eget internkontrollsystem for sameiet JPD da dette kun er et felles driftsselskap. De tilhørende sameiene har sine egne HMS-planer for oppfølging og dokumentasjon av tiltak.

Det er inngått avtale om årlig kontroll/sertifisering av lekeapparater.

Styrets arbeid

I 2022 har styret avholdt 8 møter og behandlet rutinesaker, som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold sommer og vinter
- Vask av alle garasjer på våren
- Rengjøring av alle avfallsbrønnene en gang

Av andre saker kan nevnes:

Styret oppdaget høsten 2022 at fakturaer for strøm til garasjene i JP1,2,3 (Avd.2) var feilaktig belastet JP 4,5 (Avd.3) over flere år. I tillegg var fakturaer for utelys feilaktig belastet Avd.3 i samme periode. Disse kostnadene skulle vært belastet Avd. 1. Styret vedtok å tilbakeføre feilførte beløp for 2021 og 2022.

Retningslinjer for montering av «blikk» er utarbeidet og fordelt til styrene

Julebord for alle styre- og varamedlemmer i styrene i Jessheim Park ble avholdt i desember

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

Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr -151 015 og et negativt årsresultat på kr -151 015.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2022 kr 590 142.

- *Avdeling 1 viser et positivt resultat på kr 3 135.*
- *Avdeling 2 viser et negativt resultat på kr -227 966.*
- *Avdeling 3 viser et positivt resultat på kr 73 816.*



Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

For avdelingsregnskap:

- Innbetalingsoverskudd kr 3 135 i avdeling 1, tillegges opptjent egenkapital
- Innbetalingsoverskudd kr -227 966 i avdeling 2, fratrekkes opptjent egenkapital
- innbetalingsoverskudd kr 73 816 i avdeling 3, tillegges opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr 31.12.22:

- EK avdeling 1 kr 411 143.
- EK avdeling 2 er negativ kr -21 038.
- EK avdeling 3 kr 200 037.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Utgifter til strøm for avd. 2 har ved en feil blitt belastet avd. 3 tidligere. Dette er korrigert for 2022. Store utgifter til varmeanlegget i JP1,2 og 3 er påløpt for avdeling 2. Ekstra innbetalinger ble innkrevd for avd. 2 i 2022, men det var ikke tilstrekkelig til å unngå et negativt resultat for avd.2.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Det er oppstått en feil i budsjetterte kostnader for 2023 ved at godtgjørelse til styret (kr. 102 000) er ført dobbelt. Budsjettert underskudd skal således reduseres tilsvarende og vil være kr. -110 218.

Forsikringer

Det er ikke tegnet egne forsikringer for Jessheim Park Drift. Styremedlemmene er forsikret for sitt styreansvar gjennom eget sameies forsikring.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Planlagt vedlikehold omfatter løpende vedlikehold av uteområder, som gjennomføres gjennom inngåtte avtaler.

Sameiet har ingen egne bygninger.



Parkering og lading av bil

Sameiene i Jessheim Park drift har felles gjesteparkeringsplasser.

Seksjonseierne har disposisjonsrett på egne P-plasser i parkeringskjeller, og det er installert ladebokser der det er ønske om dette. Nye ladebokser tilkommer etter behov.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Ullensaker Bygdeservice om vaktmestertjenester, sommer- og vintervedlikehold.

Styret kan kontaktes gjennom styreleder i det enkelte sameie. Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.03.2023



Sameie Jessheim Park Drift

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameie Jessheim Park Drift org.nr. 813396092



Resultatregnskap 2022

Sameie Jessheim Park Drift
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 677 484	1 505 796	1 418 784	1 519 644
Annen driftsinntekt		0	21 979	0	0
Sum driftsinntekter		1 677 484	1 527 775	1 418 784	1 519 644
Kostnader					
Lønnskostnad	2	123 266	102 690	110 385	124 077
Konsulenttjenester	3	23 464	25 457	25 250	25 035
Rep og vedlikehold	4	492 427	223 998	201 000	593 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	0	10 000	0
Energi og fyring	5	330 119	208 422	217 000	280 000
Driftskostnader	6	826 585	815 625	812 304	546 750
Andre driftskostnader	7	32 638	19 878	83 500	61 000
Sum driftskostnader		1 828 499	1 396 070	1 459 439	1 629 862
Driftsresultat før finansposter		-151 015	131 705	-40 655	-110 218
Finansielle poster					
Finansinntekt		0	155	0	0
Sum finansposter		0	155	0	0
Årsresultat		-151 015	131 860	-40 655	-110 218
Overført til annen egenkapital	8	-151 015	131 860	0	0
Sum disponering		-151 015	131 860	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameie Jessheim Park Drift



Balanse 31.12.2022

Sameie Jessheim Park Drift
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	2 474 746	1 777 890
Kundefordringer	156 928	0
Andre fordringer	84 246	105
Sum fordringer	2 715 920	1 777 995
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 002 527	1 223 388
Sum omløpsmidler	3 718 446	3 001 383
SUM EIENDELER	3 718 446	3 001 383

Balanserapport 2022 for Sameie Jessheim Park Drift



Balanse 31.12.2022

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	590 142	741 157
Sum egenkapital		590 142	741 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		513 790	546 603
Annen kortsiktig gjeld		2 614 514	1 713 623
Sum kortsiktig gjeld		3 128 304	2 260 226
Sum gjeld		3 128 304	2 260 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 718 446	3 001 383

Sameie Jessheim Park Drift

Frode Lønning
Styrets leder

Geir Anda
Styremedlem

Bernt Victor Liavaag
Styremedlem

Bjarne Jødahl
Styremedlem

Roger Marthinussen
Styremedlem

Anja Buhholz
Styremedlem

Jarle Lønseth-Vidtun
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameie Jessheim Park Drift



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	620 800	449 112	362 100	462 960
Generelle felleskostnader	1 056 684	1 056 684	1 056 684	1 056 684
Sum felleskostnader	1 677 484	1 505 796	1 418 784	1 519 644

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	5 279	0	6 000	6 000
Feriepenger	755	0	800	800
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	102 000	90 000	90 000	102 000
Arbeidsgiveravgift	15 126	12 690	13 460	15 152
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	106	0	125	125
Sum lønnskostnader	123 266	102 690	110 385	124 077

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.

Styret har også fått dekket kr. 18 940,- som er utgifter til julebord og blomster ref. note nr.7.

Sameiet har ingen fast ansatte, men utbetalt lønn i forbindelse med garasjefeining

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



Note 3 Konsulent tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	14 664	14 252	14 250	15 035
Tilleggstjenester	8 800	11 205	11 000	10 000
Sum konsulent tjenester	23 464	25 457	25 250	25 035

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	4 192	0	0
Bygninger	0	2 138	0	4 000
Elektro	24 371	21 504	0	28 000
Fyringsanlegg	9 858	0	0	0
Garasjer	149 424	74 444	125 000	105 000
Utvendig anlegg	21 925	58 380	60 000	360 000
Ventilasjon	69 520	9 185	16 000	76 000
VVS	217 330	54 156	0	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	492 427	223 998	201 000	593 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	160 236	40 992	67 000	135 000
Strøm	169 884	167 429	150 000	145 000
Sum energi og fyring	330 119	208 422	217 000	280 000



Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 000	0
Belysning, sikringer	0	0	7 500	12 000
Brøyting/strøing/feiing	253 950	275 074	279 804	305 000
Gressklipping	0	335 145	300 000	0
Renhold	23 274	15 059	20 000	25 000
Søppeltømming / container	0	6 469	0	0
Vaktmester/sommervedlikehold	549 362	183 879	195 000	204 750
Sum driftskostnader	826 585	815 625	812 304	546 750

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	25 000	15 000
Belysning, sikringer	2 634	7 125	13 500	0
Sum driftsmateriale	2 634	7 125	38 500	15 000
Generalforsamling/årsmøte	1 988	3 635	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	18 940	0	30 000	30 000
Lisenser/software	7 875	7 875	8 000	9 000
Sum kontorkostnader	28 803	11 510	43 000	44 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 243	2 000	2 000
Sum andre kontorkostnader	1 200	1 243	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	32 638	19 878	83 500	61 000



Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	741 157	609 297
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-151 015	131 860
Sum opptjent egenkapital 31.12	590 142	741 157

	2022	2021
EK Avdeling 1	411 143	408 008
EK Avdeling 2	-21 038	206 928
EK Avdeling 3	200 037	126 221
Sum egenkapital 31.12	590 142	741 157

Note 9 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	741 157	609 297
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-151 015	131 860
B. Årets endring i arbeidskapital	-151 015	131 860
C. Arbeidskapital 31.12	590 142	741 157
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 718 446	3 001 383
- Kortsiktig gjeld	3 128 304	2 260 226
= Arbeidskapital 31.12	590 142	741 157



Resultatregnskap 2022

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

Drift

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 056 684	1 056 684	1 056 684	1 056 684
Annen driftsinntekt		0	21 979	0	0
Sum driftsinntekter		1 056 684	1 078 663	1 056 684	1 056 684
Kostnader					
Lønnskostnad	2	116 382	102 690	102 690	116 382
Konsulenttjenester	3	7 448	8 487	10 750	10 035
Rep og vedlikehold	4	21 925	82 041	60 000	368 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	0	10 000	0
Energi og fyring	5	49 897	47 385	45 000	45 000
Driftskostnader	6	826 585	768 892	740 804	540 750
Andre driftskostnader	7	31 312	17 550	70 000	50 000
Sum driftskostnader		1 053 549	1 027 045	1 039 244	1 130 167
Driftsresultat før finansposter		3 135	51 618	17 440	-73 483
Finansielle poster					
Finansinntekt		0	155	0	0
Sum finansposter		0	155	0	0
Årsresultat		3 135	51 772	17 440	-73 483
Overført til annen egenkapital		3 135	51 772	0	0
Sum disponering		3 135	51 772	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameie Jessheim Park Drift



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 056 684	1 056 684	1 056 684	1 056 684
Sum felleskostnader	1 056 684	1 056 684	1 056 684	1 056 684

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	102 000	90 000	90 000	102 000
Arbeidsgiveravgift	14 382	12 690	12 690	14 382
Sum lønnskostnader	116 382	102 690	102 690	116 382

Note 3 Konsulenttenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	4 888	4 752	4 750	5 035
Tilleggstjenester	2 560	3 735	6 000	5 000
Sum konsulenttenester	7 448	8 487	10 750	10 035



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	0	2 138	0	4 000
Elektro	0	17 156	0	4 000
Utvendig anlegg	21 925	58 380	60 000	360 000
VVS	0	4 367	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	21 925	82 041	60 000	368 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	49 897	47 385	45 000	45 000
Sum energi og fyring	49 897	47 385	45 000	45 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	0	6 000
Brøyting/strøing/feiing	253 950	228 342	225 804	305 000
Gressklipping	0	335 145	300 000	0
Renhold	23 274	15 059	20 000	25 000
Søppeltømming / container	0	6 469	0	0
Vaktmester/sommervedlikehold	549 362	183 879	195 000	204 750
Sum driftskostnader	826 585	768 892	740 804	540 750



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	15 000	5 000
Belysning, sikringer	2 634	5 560	10 000	0
Sum driftsmateriale	2 634	5 560	25 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	663	2 872	5 000	4 000
Kostnader tillitsvalgte	18 940	0	30 000	30 000
Lisenser/software	7 875	7 875	8 000	9 000
Sum kontorkostnader	27 478	10 747	43 000	43 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 243	2 000	2 000
Sum andre kontorkostnader	1 200	1 243	2 000	2 000
Sum andre driftskostnader	31 312	17 550	70 000	50 000



Resultatregnskap 2022

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

Garasjer 2

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	337 500	241 500	172 500	207 000
Sum driftsinntekter		337 500	241 500	172 500	207 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	6 884	0	7 695	7 695
Konsulenttjenester	3	8 568	8 487	7 250	7 500
Rep og vedlikehold	4	378 549	105 222	80 000	120 000
Energi og fyring	5	170 802	87 545	87 000	105 000
Driftskostnader		0	28 652	50 500	4 000
Andre driftskostnader	6	663	1 947	0	5 000
Sum driftskostnader		565 466	231 852	232 445	249 195
Driftsresultat før finansposter		-227 966	9 648	-59 945	-42 195
Finansielle poster					
Årsresultat		-227 966	9 648	-59 945	-42 195
Overført til annen egenkapital		-227 966	9 648	0	0
Sum disponering		-227 966	9 648	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameie Jessheim Park Drift



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	337 500	241 500	172 500	207 000
Sum felleskostnader	337 500	241 500	172 500	207 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	5 279	0	6 000	6 000
Feriepenger	755	0	800	800
Arbeidsgiveravgift	744	0	770	770
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	106	0	125	125
Sum lønnskostnader	6 884	0	7 695	7 695

Note 3 Konsulent tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	4 888	4 752	4 750	5 000
Tilleggstjenester	3 680	3 735	2 500	2 500
Sum konsulent tjenester	8 568	8 487	7 250	7 500



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	4 192	0	0
Elektro	21 493	4 349	0	4 000
Fyringsanlegg	9 858	0	0	0
Garasjer	123 974	46 893	80 000	70 000
Ventilasjon	17 984	0	0	26 000
VVS	205 241	49 789	0	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	378 549	105 222	80 000	120 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	50 815	11 431	27 000	55 000
Strøm	119 987	76 114	60 000	50 000
Sum energi og fyring	170 802	87 545	87 000	105 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	5 000
Belysning, sikringer	0	1 565	0	0
Sum driftsmateriale	0	1 565	0	5 000
Generalforsamling/årsmøte	663	382	0	0
Sum kontorkostnader	663	382	0	0
Sum andre driftskostnader	663	1 947	0	5 000



Resultatregnskap 2022

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

Garasjer 3

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	283 300	207 612	189 600	255 960
Sum driftsinntekter		283 300	207 612	189 600	255 960
Kostnader					
Konsulenttjenester	2	7 448	8 484	7 250	7 500
Rep og vedlikehold	3	91 953	36 736	61 000	105 000
Energi og fyring	4	109 421	73 491	85 000	130 000
Driftskostnader		0	18 081	21 000	2 000
Andre driftskostnader	5	663	382	13 500	6 000
Sum driftskostnader		209 484	137 173	187 750	250 500
Driftsresultat før finansposter		73 816	70 439	1 850	5 460
Finansielle poster					
Årsresultat		73 816	70 439	1 850	5 460
Overført til annen egenkapital		73 816	70 439	0	0
Sum disponering		73 816	70 439	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameie Jessheim Park Drift



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	283 300	207 612	189 600	255 960
Sum felleskostnader	283 300	207 612	189 600	255 960

Note 2 Konsulent tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	4 888	4 749	4 750	5 000
Tilleggstjenester	2 560	3 735	2 500	2 500
Sum konsulent tjenester	7 448	8 484	7 250	7 500

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Elektro	2 878	0	0	20 000
Garasjer	25 449	27 551	45 000	35 000
Ventilasjon	51 536	9 185	16 000	50 000
VVS	12 089	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	91 953	36 736	61 000	105 000

Note 4 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	109 421	29 561	40 000	80 000
Strøm	0	43 930	45 000	50 000
Sum energi og fyring	109 421	73 491	85 000	130 000



Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 000	5 000
Belysning, sikringer	0	0	3 500	0
Sum driftsmateriale	0	0	13 500	5 000
Generalforsamling/årsmøte	663	382	0	1 000
Sum kontorkostnader	663	382	0	1 000
Sum andre driftskostnader	663	382	13 500	6 000