



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 825 201  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 1  
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: 29.04.2024

### 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, 22.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 217 268	1 189 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 217 268</b>	<b>1 189 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	171 150	79 870
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 086 413	1 147 155
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 257 563</b>	<b>1 227 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 295</b>	<b>-37 837</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 054	530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 054</b>	<b>530</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-39 241	-37 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 868	34 079
Sum finansielle anleggsmidler		34 868	34 079
Sum anleggsmidler		34 868	34 079
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			9 180
Andre fordringer		909 732	277 502
Sum fordringer		909 732	286 682
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 962	507 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 962	507 024
Sum omløpsmidler		1 392 694	793 706
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 427 562</b>	<b>827 785</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	9	34 868	34 079
Annen egenkapital	9	512 674	552 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>547 542</b>	<b>586 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>547 542</b>	<b>586 783</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		197 691	155 857
Annen kortsiktig gjeld		682 328	85 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>880 020</b>	<b>241 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>880 020</b>	<b>241 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 427 562</b>	<b>827 785</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 479767

#### 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: 01.01.2023 - 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: 29.04.2024

#### 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: 911 825 201  
SAMEIET JESSHEIM PARK 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 217 268	1 189 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 217 268</b>	<b>1 189 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	171 150	79 870
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 086 413	1 147 155
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 257 563</b>	<b>1 227 025</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40 295</b>	<b>-37 837</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 054	530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 054</b>	<b>530</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-39 241	-37 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>



Organisasjonsnr: 911 825 201  
SAMEIET JESSHEIM PARK 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 868	34 079
Sum finansielle anleggsmidler		34 868	34 079
Sum anleggsmidler		34 868	34 079
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			9 180
Andre fordringer		909 732	277 502
Sum fordringer		909 732	286 682
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		482 962	507 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 962	507 024
Sum omløpsmidler		1 392 694	793 706
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 427 562</b>	<b>827 785</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	9	34 868	34 079



Annen egenkapital	9	512 674	552 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>547 542</b>	<b>586 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>547 542</b>	<b>586 783</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		197 691	155 857
Annen kortsiktig gjeld		682 328	85 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>880 020</b>	<b>241 002</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>880 020</b>	<b>241 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 427 562</b>	<b>827 785</b>



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**

**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 ÅRSMØTE

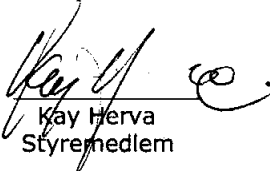
Årsmøte i Sameiet Jessheim Park 1 avholdes 29. april 2023 kl. 18.00. Årsmøtet gjennomføres i Frivillighetens hus, Sveavegen 36, 2050 Jessheim.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

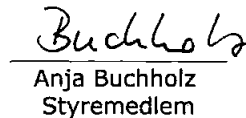
- KONSTITUERING**
  - Valg av møteleder
  - Opptak av navnefortegnelse
  - Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
  - Godkjenning av sakslista
- ÅRSBERETNING FOR 2023**
- ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- INNKOMNE FORSLAG**
- VALG AV TILLITSVALGTE**

Jessheim, 15. mars 2024

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.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE I  
JESSHEIM PARK 1 2024.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at det negative årsresultatet på kr 39 241,- dekkes av egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen saker til behandling.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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



## Sameie Jessheim Park 1 STYRETS ÅRSBERETNING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Pål Torneby	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Kay Herva	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Anja Buchholz	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Gunn Wikstad	(valgt for 1 år i 2023)
: Kristin Brudal	(valgt for 1 år i 2023)

### 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](mailto:org.nummer@bori.no)), [911825201@bori.no](mailto: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. Bygningen er FG godkjent. FG står for forsikringsgodkjent og er en godkjeningsordning av Finans Norge Forsikringsdrift. Vi ønsker dessuten å se på om det er 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 tilsktede hendelserslik at målene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen oppnås.

Sameiet har dessuten serviceavtaler på alle tekniske funksjoner hvor årskontroller er inkludert.

## Avviksrapportering 2023 (stikkordsform)

### AVVIK LISTE

Dato : 31-12-2023

Avvik Nr.	Tittel	Sted for Hendelse	Registrert den
GN-122339	Tett avløp fra kjøkkenbenk	Leilighet 107, Idretten 9	20/12/2023
GN-119292	Utgangsdør stående i åpen posisjon	Idretten 11	29/09/2023
GN-115329	Feil på brannmelder nr. 1051	Garasje under Idretten 11	03/06/2023
GN-114416	Feil på brannmelder nr. 1015	Mellomgarasje JP1 og JP2	09/05/2023
GN-113786	Feil på sløyfe	Mellomgarasje blokk A og B	24/04/2023



GN-109118	Utvendig nøkkellås funker ikke	ytterdør 9	22/01/2023
GN-109116	Ytterdør låser seg ikke	ytterdør 9	22/01/2023
GN-113279	Feil på branndetektor	Mellomgarasjen	11/04/2023
GN-112277	Søppelsortering - feilsortering	idretten 9-11	16/03/2023
GN-108797	Ventilasjonsaggregat i Idretten 9 stoppet	5 etg. Idretten 9	12/01/2023
GN-108454	Garasjeport står	garasje	03/01/2023

#### 4. STYRETS ARBEID

I 2023 har styret avholdt 9 styremøter og behandlet 52 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*
- *Kontroll av lekeapparater*

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 2023:

- *Kjøp av sommerblomster ved inngangene.*
- *Flere Info-/ rundskriv til beboerne.*
- *Informasjonshefte er sendt alle beboerne digitalt og lagt inn i BORI sitt styringssystem.*
- *Div. skriv til Ullensaker kommune vedr. klage på leieboer.*
- *Bedt alle sameierne skifte ut eksisterende husbrannslukkere i leilighetene.*
- *Rep. av nøkkelboks til Posten.*
- *Nytt ringetablå for inngang 11 ferdig montert 12.1.2023.*
- *Skifte ut alle nødlysarmaturer med led lys.*
- *Skadeforsikringen til KLP ble fornyet, prisen ble noe høyere enn budsjett.*



## 5. REGNSKAPET FOR 2023

Vedlagt følger årsregnskapet for 2023 som viser et negativt resultat etter finansinntekter på kr 39 241. Arbeidskapitalen framkommer i egen note (10). Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av oppsparte midler. Arbeidskapitalen utgjør kr 512 674 som er innenfor anbefalte minimumsnivå, som tilsvarer 4-6 måneders felleskostnader. Sameiet er godt driftet/forvaltet, og økonomistyringen er god.

### 1. Resultatutvikling

#### Driftsinntekter:

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 217 268 mot budsjetterte inntekter på kr 1 217 270. Avviket skyldes øresavrunding.

#### Driftskostnader:

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 257 563 mot budsjetterte kostnader på kr 1 217 270, som er kr 40 293 større enn budsjettert. Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes økt godtgjørelse til styret som var godkjent på årsmøte. Det er ellers godt samsvar mellom regnskap og budsjett. Det er kun små avvik mellom regnskap og budsjett bortsett fra merutgifter til elektro (nytt ringetablå), brannsikring (14 stk. nødløslarmaturer) og rep. av inngangsdør i nr. 9.

#### Periodens resultat:

Periodens resultat etter finansposter var negativt kr 39 241 mot budsjettert kr 0, som er noe dårligere enn budsjettert.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 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 31.12.2023 og frem til styret årsberetning er avgitt.



## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

### *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 Bori på grunnlag av målte vannmengder hos den enkelte.

### *Vedlikehold*

Sameiet har ingen store eller mindre vedlikeholdsplaner for 2024 bortsett fra at vi skal undersøke om det lar seg gjøre å vaske de hvitmalte flatene. Alle sameiere må skifte ut vannmengde- og energimålere da disse ikke lenger er godkjente. Dette må den enkelte sameier betale selv.

### *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 2024 etter signaler fra forsikringsselskapet.

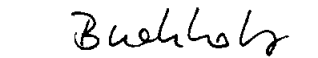
### *Kommunale avgifter*

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 25% i forhold til 2023. Energiutgiftene er også økt mye slik at totale felleskostnader er økt ca. 11%.

Jessheim, 31.12.2023 / 15.3.2024

  
Kåre Herva  
styremedlem

  
Pål Torneby  
styreleder

  
Anja Buchholz  
styremedlem



**Sameiet Jessheim Park 1**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Sameiet Jessheim Park 1 org.nr. 911825201



## Resultatregnskap 2023

Sameiet Jessheim Park 1  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 217 268	1 189 188	1 217 270	1 389 628
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 217 268</b>	<b>1 189 188</b>	<b>1 217 270</b>	<b>1 389 628</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	171 150	79 870	79 870	171 150
Konsulenttjenester	3	71 673	76 346	79 237	85 660
Kontingenter		2 900	2 650	2 800	3 100
Rep og vedlikehold	4	265 492	301 484	258 981	311 999
Forsikringer		117 362	92 868	117 362	123 817
Energi og fyring	5	71 379	94 854	96 000	77 000
Kabel-TV og telefoni	6	197 947	184 320	198 720	219 900
Driftskostnader	7	101 898	96 148	104 000	104 000
Kostnader til fellessameier		229 680	270 525	230 000	260 000
Andre driftskostnader	8	28 083	27 960	50 300	33 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 257 563</b>	<b>1 227 025</b>	<b>1 217 270</b>	<b>1 389 626</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-40 295</b>	<b>-37 837</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 054	530	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>1 054</b>	<b>530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Overført til annen egenkapital	9	-39 241	-37 307	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-39 241</b>	<b>-37 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 1



## Balanse 31.12.2023

Sameiet Jessheim Park 1

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Øremerkede bankinnskudd	34 868	34 079
Sum finansielle anleggsmidler	34 868	34 079
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>34 868</b>	<b>34 079</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	234 876	200 652
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	674 856	76 850
Kundefordringer	0	9 180
Sum fordringer	909 732	286 682
Bankinnskudd, kasse o.l.	482 962	507 024
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 392 694</b>	<b>793 706</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 427 562</b>	<b>827 785</b>

Balanserapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 1



## Balanse 31.12.2023

Sameiet Jessheim Park 1  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	512 674	552 704
Vedlikeholdsfond	9	34 868	34 079
<b>Sum egenkapital</b>		<b>547 542</b>	<b>586 783</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		197 691	155 857
Annen kortsiktig gjeld		682 328	85 145
Sum kortsiktig gjeld		880 020	241 002
<b>Sum gjeld</b>		<b>880 020</b>	<b>241 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 427 562</b>	<b>827 785</b>

Sameiet Jessheim Park 1

Pål Torneby  
Styrets leder

Kay Brovold Herva  
Styremedlem

Anja Buchholz  
Styremedlem

Balanserapport 2023 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	953 748	953 748	953 750	1 083 328
Kabel TV/bredbånd	198 720	181 440	198 720	219 900
Garasje	64 800	54 000	64 800	86 400
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 217 268</b>	<b>1 189 188</b>	<b>1 217 270</b>	<b>1 389 628</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	70 000	70 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	9 870	9 870	21 150
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>171 150</b>	<b>79 870</b>	<b>79 870</b>	<b>171 150</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket kr. 4500 som er utgifter i fbm. styrets julebord, ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 750	4 738	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	61 563	61 448	64 237	70 661
Andre forvaltningstjenester	5 360	10 160	10 000	9 999
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>71 673</b>	<b>76 346</b>	<b>79 237</b>	<b>85 660</b>

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	11 960	4 811	3 981	65 000
Vedlikehold VVS	20 251	55 291	20 000	8 500
Vedlikehold elektro	35 339	8 448	10 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 511	2 046	5 000	3 500
Vedlikehold heis	52 587	47 297	70 000	69 999
Vedlikehold ventilasjon	56 989	72 488	80 000	65 000
Vedlikehold brannsikring	86 855	101 104	60 000	60 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>265 492</b>	<b>301 484</b>	<b>258 981</b>	<b>311 999</b>

## Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	71 306	89 679	90 000	75 000
Fjernvarme	73	5 176	6 000	2 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>71 379</b>	<b>94 854</b>	<b>96 000</b>	<b>77 000</b>



## Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	197 947	184 320	198 720	219 900
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>197 947</b>	<b>184 320</b>	<b>198 720</b>	<b>219 900</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	101 898	96 148	104 000	104 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>101 898</b>	<b>96 148</b>	<b>104 000</b>	<b>104 000</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdsartikler	0	349	0	0
Verktøy og redskaper	318	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 750	0	10 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	17 500	4 000
Kontorrekvisita	910	5 394	0	3 000
Aviser, tidsskrifter, bøker	8 267	7 784	7 800	8 500
Kostnader tillitsvalgte	4 500	3 890	4 000	4 500
Generalforsamling/årsmøte	8 937	6 400	8 000	5 000
Velferdskostnader	0	1 743	0	0
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 401	3 000	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>28 083</b>	<b>27 960</b>	<b>50 300</b>	<b>33 000</b>



## Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	586 783	624 091
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-39 241	-37 307
Sum opptjent egenkapital 31.12	547 542	586 783
Vedlikeholdsfond 31.12	34 868	34 079
Annen egenkapital 31.12	512 674	552 704
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>547 542</b>	<b>586 783</b>

## Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>552 704</b>	<b>428 887</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-39 241	-37 307
Endringer i andre langsiktige poster	-789	161 125
B. Årets endring i arbeidskapital	-40 030	123 818
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>512 674</b>	<b>552 704</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 392 694	793 706
- Kortsiktig gjeld	880 020	241 002
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>512 674</b>	<b>552 704</b>



## 536 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**BUCHHOLZ, ANJA** **2024-03-01**

Identifikasjon  
 **bankID**™ BUCHHOLZ, ANJA

Navn Dato  
**Herva, Kay Brovold** **2024-03-01**

Identifikasjon  
 **bankID**™ Herva, Kay Brovold

Navn Dato  
**Torneby, Pål** **2024-03-01**

Identifikasjon  
 **bankID**™ Torneby, Pål



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 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 1 som viser et underskudd på NOK 39 241. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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, 5. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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)*

03/05/2024 22:02:38

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.



## 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 seksjonseiernes 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 parabolantennener 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 styremedlemmer 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### **14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

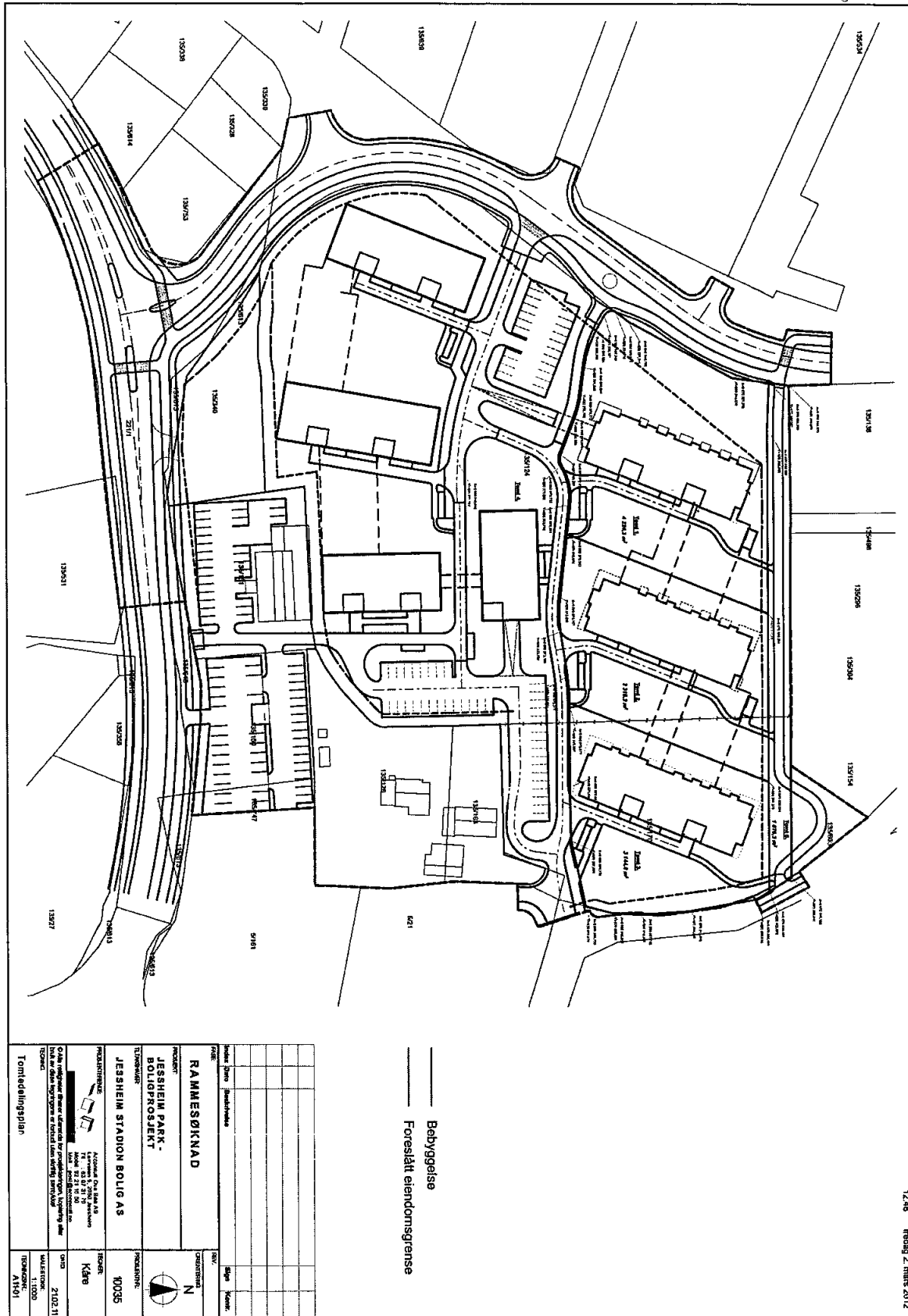
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

### **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



Vedlegg 1



12.46 Fredag 2. mars 2012

Rammedøknad JESSEIM PARK - BOLIGPROSJEKT JESSEIM STADION BOLIG AS		PROSJEKTNR: 10035 TILBYRER: Kåre
Omlag 100 bygninger beregnet for andelsleiligheter, kjøpt og leiet, med 100 garasje- og sykkelplasser og 1000 m <sup>2</sup> offentlig plass.		MÅLSTOKK: 1:1000 DATUM: 21.02.11 TITTEL: Tomteplan
Prosjektleder: [Name] Byggherre: [Name]		Skala: [Scale] Orientering: N



2

## VEDTEKTER

### FOR SAMEIET JESSHEIM PARK DRIFT

Opprettet i forbindelse med stiftelse av Sameiet

Revidert 7.5.12 og 22.10.12

#### 1. Bakgrunn

Jessheim Park er et boligområde under utvikling. Jessheim Park omfatter eiendommene gnr.135 bnr 882, bnr 883 og bnr 884 som er fradelt fra gnr 135 bnr 170 samt gnr 135 bnr 170 og parseller som senere vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170 i Ullensaker kommune. Jessheim Park fremgår av kartskisse som angitt i Bilag 1.

Det planlegges oppført i alt 7 bygg på Jessheim Park. Hvert bygg plasseres på selvstendige eiendommer som er eller vil bli fradelt gnr 135 bnr 170, og som organiseres som eierseksjonssameier. Etter at samtlige 7 eiendommer er fradelt fra gnr 135 bnr 170, gjenstår det en resteiendom. Resteiendommen (gnr 135 bnr 170) skal eies av de 7 seksjonssameiene.

Det er satt av arealer til fellesområder, lekeplasser med videre («Fellesområdet»). Fellesområdet etableres både på gnr 135 bnr 170 og på utomhus-arealene til de enkelte eierseksjonssameienes fellesareal. Fellesområdet er markert i vedlagte kartskisse, Bilag 2.

Utbygger av Jessheim Park, Jessheim Stadion Bolig AS (heretter "Utbygger"), er gjennom utbyggingsavtale med Ullensaker kommune pkt 7, Bilag 3, forpliktet til å etablere en passende organisasjonsform som skal eie og forvalte Fellesområdet på Jessheim Park og forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen. Opprettelse av Sameiet Jessheim Park Drift ivaretar denne forpliktelsen. Videre plikter beboerne å være eiere i sameiet. Som seksjonseier i det enkelte eierseksjonssameiet ivaretas et slikt eierskap.

#### 2. Navn

Sameiets navn er Sameiet Jessheim Park Drift ("Sameiet").

#### 3. Formål

Sameiets formål er å forvalte; herunder, drifte, vedlikeholde og oppgradere Fellesområdet som angitt i Bilag 2. Sameiet eier gnr 135 bnr 170.

#### 4. Eiere

Eierseksjonssameiene på Jessheim Park plikter å være sameiere i Sameiet. Den enkelte sameiers eierandel er basert på sameiernes andel av det totale bruksareal (BRA) bolig på Jessheim Park.

Sameiet har følgende sameiere og eierandeler:

Eierseksjonssameiet Jessheim Park 1, org. nr:                    ideell andel iht BRA bolig  
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 2 ), org.nr.:  
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 3 ), org.nr.:  
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 4 ), org.nr.:  
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 5 ), org.nr.:  
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 6 ), org.nr.:  
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 7 )\* org.nr:

**Merknad [MK1]:** Vi kan kanskje lage et kart som viser en fargenyans for felles-felles og en for de fellesområdene til sameiene



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. 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.

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.

## 5. Kostnader til drift og vedlikehold

Kostnadene for drift og vedlikehold faktureres av Sameiet til sameierne. Kostnadene fordeles etter eierbrøk, se pkt 4. Hvis det er saklig grunn til det, kan kostnadene fordeles etter bruk og nytte.

For hver boenhet som overdras fra Utbygger første gang, skal det innbetales et engangsbeløp på kr 3.000,-. Beløpet skal gjøre det mulig å etablere drift / vedlikehold av Fellesområdet og skal settes inn på de enkelte sameienes konto. Boligseksjonseierne dekker deretter de årlige fellesutgifter i samsvar med prinsippet inntatt over.

Utbygger av Jessheim Park er ikke forpliktet til å dekke kostnader for ikke ferdigstilte bygg.

Merknad [MK2]: Bør vi differensiere i forhold til næringsseksjoner her?

## 6. Styret

### 6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha 7 styremedlemmer. Styret skal bestå av en representant fra hvert av sameiernes styre. 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. Styremedlemmene kan gjenvelges. Sameiets styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan forplikte Sameiet.

### 6.3 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.

### 6.4 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.

## 7 Sameiermøtet



Sameiermøte er sameiets øverste myndighet og består av samtlige 7 sameiere hvor alle har møterett og lik stemmerett. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere eller sameiets revisor krever det, og disse oppgir de saker som ønskes behandlet.

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

Det ordinære eller årlige sameiermøte skal behandle;

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

På sameiermøte har hver sameier en – 1 - stemme. 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 sameiermøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

## **8 Sameiernes plikter**

Sameierne er eierseksjonssameier på Jessheim Park. Hvert eierseksjonssameie eies av seksjonseiere i de enkelte eiendommene på Jessheim Park. Seksjonseierne er således eiere i Jessheim Park Drift gjennom sitt eierseksjonssameie. Hver seksjonseier plikter å rette seg etter vedtektene og vedtak fattet av Årsmøte og styret i Sameiet Jessheim Park Drift.

## **9 Kamera / videoovervåking**

Styret kan installere og kamera/videoovervåke Fellesområdet. Overvåking må varsles ved skilting og for øvrig skje i henhold 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.

## **10 Forholdet til Sameieloven**

Lov om sameige av 18.06.1965 nr. 6 utfyller denne avtalen.

## **11 Bilag**

- 1 Skisse over JP området
- 2 Skisse over Fellesområdet
- 3 Utbyggingsavtalen



FØYEN Advokatfirma DA  
C.J. Hambros plass 2 D  
P.O. Box 7086 St. Olavs plass  
0130 OSLO

**ERKLÆRING FELLESAREAL**

Vedrørende gnr 135 bnr 882 i Ullensaker kommune

**Fremtidig fellesareal på gnr 135 bnr 882**

Innehavere av gnr 135 bnr 170 og innehavere av eiendommer som vil bli fradelt fra gnr 135 bnr 170 og eventuelt oppdelt i eierseksjoner samt innehavere av gnr 135 bnr 883 og bnr 884 har sammen med innehaver av gnr 135 bnr 882 rett til å bruke fellesareal på gnr 135 bnr 882. Arealet er markert grønt på vedlagte skisse, BILAG 1.

Bruksrettshaverne plikter å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med innehaver av gnr 135 bnr 882. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

Jessheim, 18.10.2012

For hjemmelshaver,  
Jessheim Stadion Bolig AS org. nr. 991 910 921

Roger Marthinussen  
Etter fullmakt

RETT KOPI BEKREF  
  
KRISTINE WANG  
ADVOKAT MNA





FØYEN Advokatfirma DA  
C.J. Hambros plass 2 D  
P.O. Box 7086 St. Olavs plass  
0130 OSLO

## Erklæring

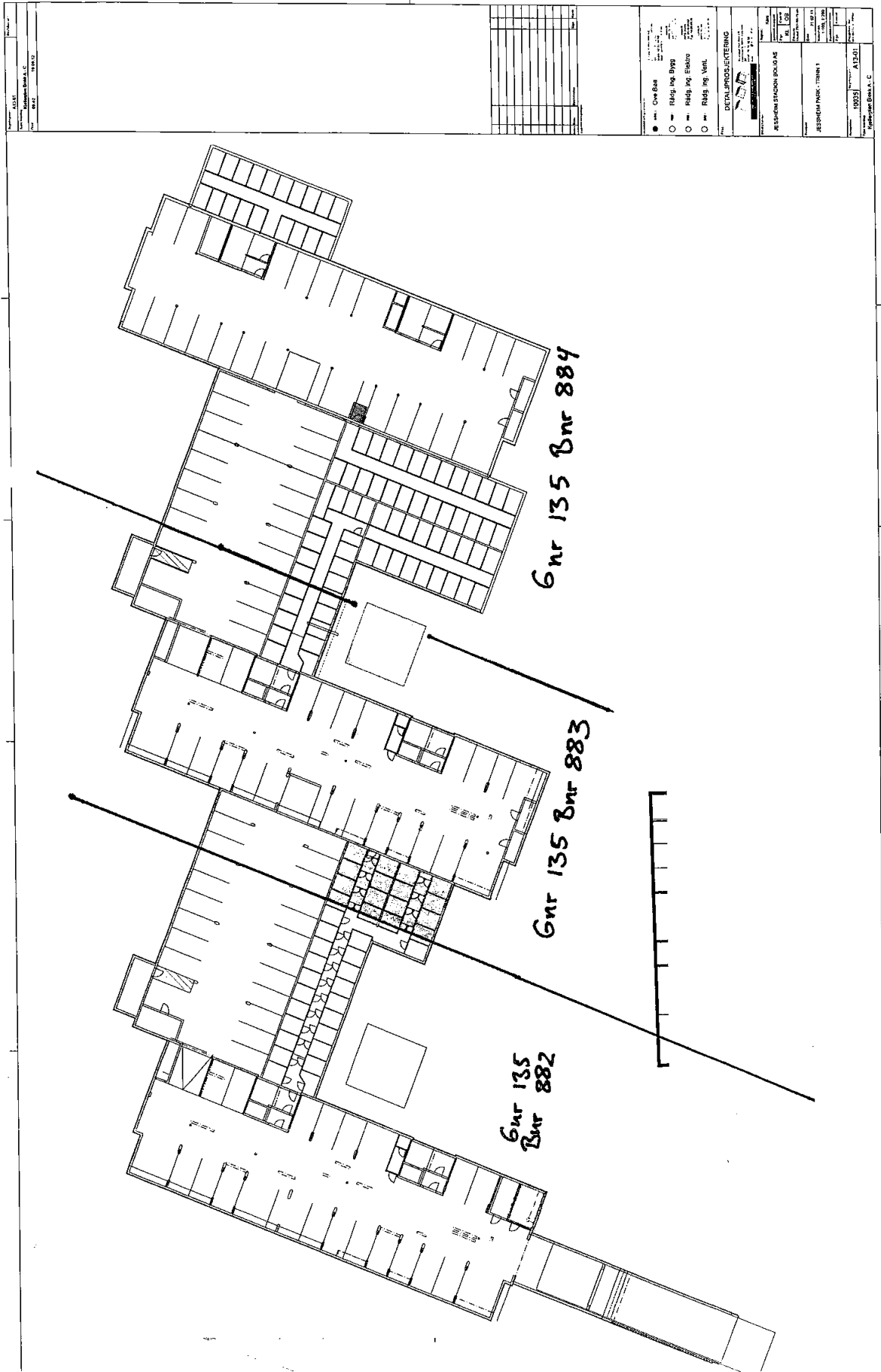
Vedrørende gnr 135 bnr 882, 883 og 884 i Ullensaker kommune

1. Gnr 135 bnr 882 har bruksrett til bodareal som vil bli etablert i kjellerplan i gnr 135 bnr 883. Bodarealet er anmerket i grønt i vedlagte skisse, Bilag 1.
2. Gnr 135 bnr 883 og gnr 135 bnr 884 har rett til å ha felles fjernvarmeanlegg med gnr 135 bnr 882 stående i gnr 135 bnr 882. Fjernvarmeanlegget er plassert i teknisk rom som er anmerket med gult i Bilag 1. Rettigheten innebærer nødvendig atkomstrett for rettighetshaverne.

Ullensaker 18.10.2012

Jessheim Stadion Bolig AS, org nr. 991 910 921

Roger Marthinussen  
etter fullmakt





FØYEN Advokatfirma DA  
C.J. Hambros plass 2 D  
P.O. Box 7086 St. Olavs plass  
0130 OSLO

## Erklæring

Vedrørende gnr 135 bnr 882, 883 og 884 i Ullensaker kommune

1. Gnr 135 bnr 882 har bruksrett til bodareal som vil bli etablert i kjellerplan i gnr 135 bnr 883. Bodarealet er anmerket i grønt i vedlagte skisse, Bilag 1.
2. Gnr 135 bnr 883 og gnr 135 bnr 884 har rett til å ha felles fjernvarmeanlegg med gnr 135 bnr 882 stående i gnr 135 bnr 882. Fjernvarmeanlegget er plassert i teknisk rom som er anmerket med gult i Bilag 1. Rettigheten innebærer nødvendig atkomstrett for rettighetshaverne.

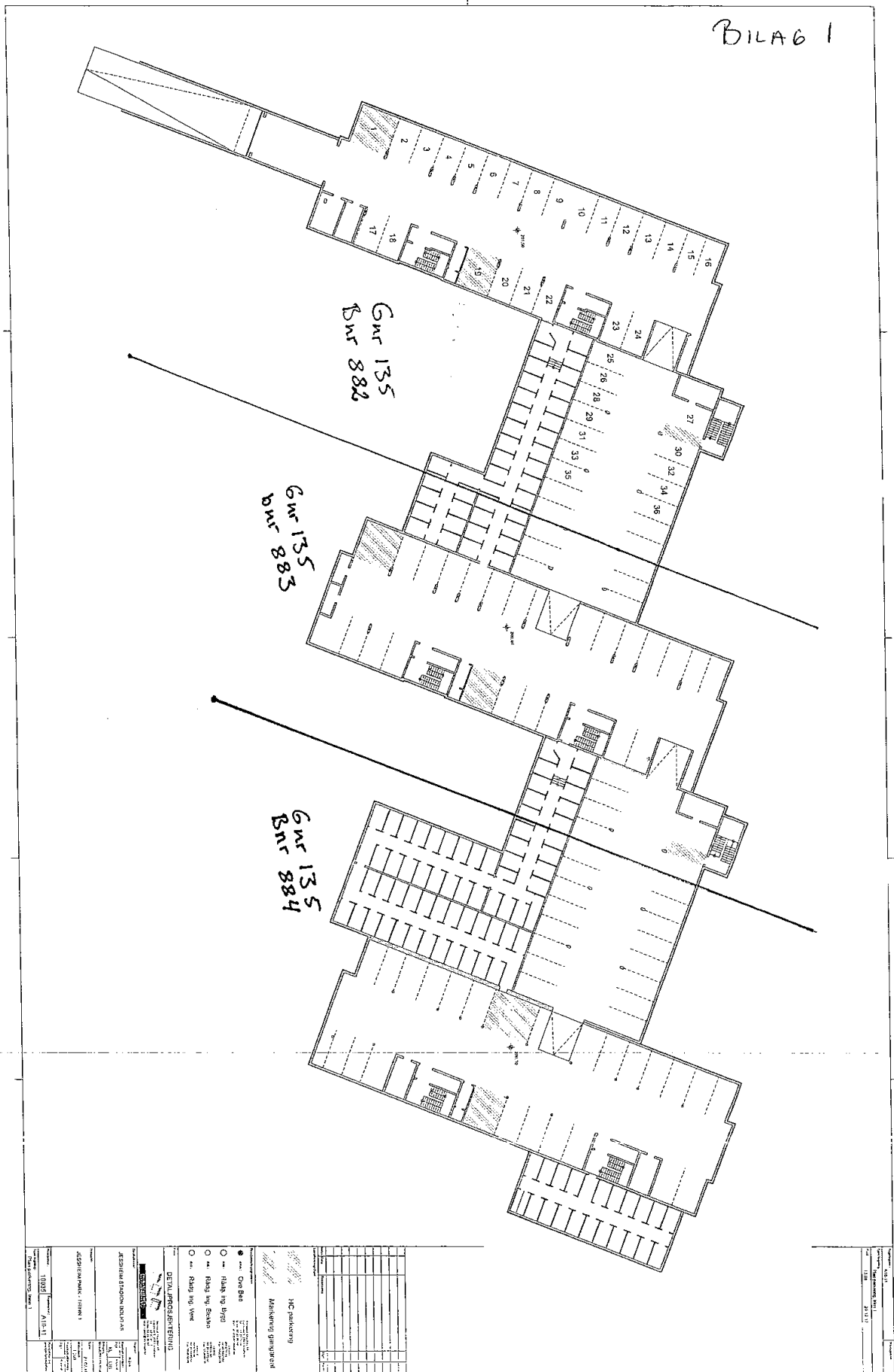
Ullensaker 18.10.2012

Jessheim Stadion Bolig AS, org nr. 991 910 921

Roger Marthinussen  
etter fullmakt

RETT KOPI BEKREFTES

KRISTINE WANG  
ADVOKAT MNA





FØYEN Advokatfirma DA  
C.J. Hambros Plass 2 A  
Postboks 7086 St. Olavs Plass  
0130 OSLO

Org.nr. 987 603 054

## ERKLÆRING

Vedrørende gnr 135 bnr 882, 883 og 884 i Ullensaker kommune

Eiendommene gnr 135 bnr 882, 883 og 884 vil bli bebygd med boligbygg som skal seksjoneres. Det vil bli etablert et sammenhengende parkeringsanlegg i bygningenes underetasjer, beliggende på hver av de tre eiendommene. Parkeringsanlegget fremgår av vedlagte skisse, Bilag 1. Seksjonseierne i de tre eiendommene vil få bruksrett til parkeringsplass og boder i anlegget i samsvar med de respektive eierseksjonssameienesinterne regler. Bruksretthaverne har atkomst til parkeringsanlegget slik at:

- Eiendommen gnr 135 bnr 882 har atkomstrett over parkeringsanlegget i gnr 135 bnr 883 og bnr 884
- Eiendommen gnr 135 bnr 883 har atkomstrett over parkeringsanlegget ignr 135 bnr 882 og bnr 884
- Eiendommen gnr 135 bnr 884 har atkomstrett over parkeringsanlegget ignr 135 bnr 882 og bnr 883

Bruksretthaverne plikter forestå og bekoste drift, vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger av parkeringsanlegget i fellesskap. Videre plikter bruksretthaverne å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for parkeringsanlegget.

Utbygger, Jessheim Stadion Bolig AS (org nr 991 910 921), har rett til å endre kjøreretning og kjøremønster i parkeringsanlegget for å overholde offentlige forpliktelser og vedtak, herunder reguleringsbestemmelsene for området.

Ullensaker, 10.01.2013

Jessheim Stadion Bolig AS  
(org nr 991 910 921)

Roger Marthinussen  
etter fullmakt



FØYEN Advokatfirma DA  
C.J. Hambros Plass 2 A  
Postboks 7086 St. Olavs Plass  
0130 OSLO  
Org.nr. 987 603 054

## ERKLÆRING

### Bruksrett til parkeringsplasser

Vedrørende gnr 135 bnr 882 i Ullensaker kommune.

Gnr 135 bnr 883 gis med dette evigvarende og eksklusiv bruksrett til fire parkeringsplasser i parkeringsanlegget på gnr 135 bnr 882. Plassene er merket med grønn farge i vedlagte skisse, BILAG 1.

Bruksrettshaver plikter å bekoste en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med forvaltning, drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsanlegget, og forholde seg til de til enhver tid gjeldende ordensregler for parkeringsanlegget.

Ullensaker, 10.01.2013

Jessheim Stadion Bolig AS  
org nr 991 910 921

Roger Marthinussen  
etter fullmakt

RETT KONTSEKREFTES

KRISTINE WANG  
ADVOKAT MNA





## Trivselsregler sameiet Jessheim Park 1

---

### 1. FORMÅL

Trivselen i et boligsameie avhenger mye av at alle beboere tar hensyn til hverandre. Formålet med dette dokumentet er å gi en oversikt over reglene som styret har fastsatt etter fullmakt fra sameiermøtet, og som tar sikte på å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.

### 2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Som hovedregel bør det være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større selskapeligheter eller arrangementer som går ut over kl 23.00 bør naboene varsles eller inviteres.

Innredningsarbeider skal unngås i tidsrommet 23.00 og 07.00 på hverdager (til kl 10.00 i helgene).

Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Vær varsom med ild innendørs og tenk spesielt på at bygget er fullsprinklet. En falsk alarm kan få konsekvenser for mange.

### 3. UTVENDIG DEL AV EIERSEKSJON

#### 3.1. Terrasse

Av hensyn til nærliggende naboers terrasser rister eller banker vi ikke tepper og lignende på terrassen. Skrot, pappesker, søppelsekker og lignende må ikke oppbevares over tid på terrassene eller utenfor inngangsdørene.

Ved røyking på terrassen ber vi om at det tas hensyn til eventuelle allergier hos naboene.

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger i avvikende farger eller å bygge om eller innglassere terrassen.

#### 3.2. Skjerming

All utvendig sol- og vindskjerming skal være i henhold til vår standard, slik at vi opprettholder et pent og helhetlig ytre i sameiet.

#### 3.3. Belysning

Utvendige lamper på terrassene er montert av entreprenør som standard for hver leilighet. Hvis noen sameiere ønsker å montere ytterligere belysning utvendig på sine terrasser, vil denne måtte samsvare med den allerede monterte belysningen. Montering skal skje i henhold til gjeldende standarder, og utføres av fagfolk.

#### 3.4. Antenneanlegg

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og lignende er ikke tillatt.

#### 3.5. Grilling

Elektrisk grill og gassgrill kan brukes, men husk at matos og røyk kan være sjenerende for andre.



Kullgrill er ikke tillatt pga lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk. Unntatt er eventuelle fellesarrangementer i sameiets egen regi eller arrangementer på områder utendørs som er spesielt tilrettelagt for dette.

### **3.6. Blomsterkasser/potter**

Eventuelle hengende blomsterkasser skal av sikkerhetsmessige grunner monteres på innsiden av rekkverk. Monteringen bør være forsvarlig slik at disse ikke utgjør noen risiko for de som bor under. Vær obs på at vinden kan ta tak i løse gjenstander når man bor i høyden.

Vanning av blomsterkasser, frittstående potter og terrasserenhold må gjøres med varsomhet for å unngå vannsøl på naboens terrasse.

## **4. DØRSKILT/ POSTKASSESKILT/ RINGEKLOKKESKILT**

Hver enkelt sameier står fritt til å benytte ønsket skilt på leilighetens inngangsdør. Postkasseskilt og ringeklokkeskilt skal være like for alle beboere.

## **5. INNVENDIG FELLESAREAL**

I sameiets vedtekter, punkt 12, er det fastsatt at styret kan iverksette kameraovervåkning av fellesarealer. Slik overvåkning skal i så fall følge gjeldende regler og forskrifter for meldeplikt, merking og bruk.

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

### **5.1. Hovedinngang, trapper, ganger**

Hovedinngangene skal alltid holdes lukket og låst. Disse fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Rommet utenfor inngangsdøren til hver enkelt leilighet er også entreen til dine nærmeste naboer. Unngå å sette f eks sko, sykler og barnevogner der uten etter avtale med naboene. Sykler henvises til sykkelstativene utendørs, eller i den enkeltes sportsbod i kjelleren.

### **5.2. Bodanlegget**

Hver eierseksjon har en låsbar bod i kjelleren. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt i boden. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her. Det er den enkeltes ansvar at boder og adgangsdører holdes lukket og låst. Renhold av boder er den enkeltes eget ansvar.

### **5.3. Garasjeanlegg**

Garasjeportene åpnes og lukkes med fjernkontroll eller ved å bruke tau/knapper på garasjeportens innside. Portene lukkes automatisk etter en viss tid dersom det ikke registreres noe foran sensorene tilknyttet portene. Garasjen skal alltid holdes låst for å hindre innbrudd, tyveri og hærverk. Det er sameiernes ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende oppholder seg i garasjeanlegget.

Garasjeportens fjernkontroll er en adgangsnøkkel og skal i likhet med nøkler til leiligheten aldri ligge i bilen. Lån heller aldri bort åpneren til andre som ikke bor i sameiet.



Vis hensyn når du parkerer for å gi best mulig plass mellom bilene. Det er tillatt å parkere sykkel, moped/scooter, motorsykkel eller tilhenger på egen parkeringsplass. Sameiere som ikke vil benytte seg av egen parkeringsplass kan leie ut plassen, men kun til andre beboere i sameiet.

Bortsett fra dekk og annet som hører naturlig til en garasje plass skal det ikke oppbevares brennbare gjenstander eller søppel i garasjeanlegget. Det kan monteres oppheng for dekk, sykkel, takboks eller lignende på vegg innenfor egen parkeringsplass.

Vask av biler eller andre gjenstander må ikke gjøres i garasjeanlegget.

Montering av eventuell ladekontakt for el-bil kan ikke gjøres uten etter samråd med styret.

Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjeanlegget.

## 6. UTVENDIG FELLESAREAL

Våre omgivelser utendørs består av grøntanlegg, gangveier, lekeplasser, sykkeloppstillingsplasser og andre installasjoner. Hver enkelt har ansvar for at disse brukes på en måte som sikrer at de er rene, ryddige og representative.

Grøntanlegget skal selvsagt brukes, men ikke på en slik måte at det oppstår unødig slitasje på planter eller anlegg. Ikke kast sigarettstumper eller snusinnlegg på bakken.

## 7. AVFALLSHÅNDTERING

Sameiet har felles avfallshåndtering som er plassert på sameiets grunn. Disse skal kun benyttes til husholdningsavfall. Alt avfall skal kildesorteres etter Ullensaker Kommunes regler og legges i riktig Molok-kontainer. Husholdningsavfall og annet avfall må ikke plasseres i ganger eller på terrasser. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner på Dal Skog.

## 8. DYREHOLD.

- Dyrehold er tillatt, men ingen beboere kan holde mer enn to dyr.
- Dyreeiere skal ta hensyn til naboer, og påse at dyr ikke er til ulempe eller sjenanse for våre beboere.
- Dyr skal alltid føres i bånd på Jessheim Parks fellesområde. Utendørs er det kun tillatt med dyr som føres i bånd eller står i bur
- Det er forbudt å la dyr gjøre fra seg på Jessheim Parks fellesområde, samt å luften dyr i sandkasser og på lekeplasser. «Det er påbudt å rydde opp etter hunden/dyret hvis uhellet er ute, og det er forbudt å luften dyr i sandkasser og på lekeplasser. Ved «uhell» må ekskrementer fjernes umiddelbart. Ta alltid med og bruk pose slik at etterlatenskaper ikke blir liggende igjen på plener eller gangstier.



- Dyreeier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Styret kan inndra tillatelsen til å ha husdyr hvis styret etter en nærmere vurdering av klager finner at dyrets eier har forbrutt seg mot regler om dyrehold.
- Brudd på regler om dyrehold regnes som mislighold av vedtatte trivselsregler som gjelder for sameiet Jessheim Park 1. Sameier belastes de konsekvenser dette kan medføre.

## **9. UTENDØRS PARKERING**

Parkeringsplassene utendørs på sameiets grunn skal i størst mulig grad være til benyttelse for gjester til beboerne, benytt derfor alltid garasjeplassen til egen bil. Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede parkeringsplasser. Kjøring inn til inngangsdører er tillatt for av- og pålessing og transport av bevegelseshemmede.

Parkering av biler uten registreringsnummer, campingkjøretøy, tilhengere og lignende er ikke tillatt på sameiets grunn.

## **10. KLAGER**

Klager vedrørende brudd på vedtatte trivselsregler fremsettes skriftlig på epost til styret for sameiet Jessheim Park 1 v/styreleder.

## **11. BRUDD PÅ TRIVSELSREGLER**

Brudd på vedtatte trivselsregler kan få konsekvenser for sameier i henhold til Eierseksjonslovens bestemmelser, og sameiets vedtekter.

Styret i Jessheim Park 1



## Sameie Jessheim Park Drift Innkalling til årsmøte 2024

Årsmøte i Sameie Jessheim Park Drift avholdes tirsdag 16.04.2024 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 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Jessheim, 27.mars 2024

Styret i Jessheim Park Drift,

v/Frode Lenning  
Leder



Sameie Jessheim Park Drift, Årsmøte 2024  
16.04.24 kl. 1800  
Agenda

## 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 2023

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

**Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning godkjennes.

## 3. Årsoppgjøret for 2023

### 3.1 Årsoppgjøret for 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### 3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

## 4. Styrehonorar

**Se innkommet forslag 3 nedenunder:**

Styret i Sameiet Jessheim Park Drift foreslår at godtgjørelsen for styret i Sameie Jessheim Park Drift økes til kr. 195 000,- for 2023/24.

Styrets innstilling:

Styret henstiller årsmøtet om å stemme for forslaget

Honoraret fordeles internt av styret.

**Forslag til vedtak:** Godkjent



## 5. Innkomne forslag

Det har kommet inn tre forslag til årsmøtet til styret i Jessheim Park drift:

### 5.1 Endring av vedtekter for Sameie Jessheim Park Drift (1)

#### Forslag 1 til årsmøtet 2024:

Jessheim Park 2 har sendt inn følgende forslag til endring av sameiets vedtekter:

*(Forslaget er lagt ved i sin helhet på neste side.)*

Vedtektene til sameie Jessheim Park Drift endres slik at pkt 3. Formål, 2. avsnitt endres til:

«Sameiet Jessheim Park Drift kan fatte vedtak om bygningsmessige forandringer som berører eller kommer i konflikt med drift, vedlikehold og oppgradering av fellesområdet, som Sameiet og sameierne plikter å etterkomme.»

Styrets innstilling:

Styret henstiller årsmøtet om å stemme mot forslaget.



## Forslag som ønskes behandlet av årsmøtet 2024

<b>Innsenders navn:</b> Sameiet Jessheim Park 2	<b>Telefonnummer:</b> +47 90 79 31 03	<b>Epost:</b> jessheimpark2@gmail.com
--	--	--

**Begrunnelse/bakgrunnen for forslaget:** (Dersom saken ligger innenfor styrets fullmakter eller er best egnet for et beboermøte, kan styret ta kontakt for å avklare om det ønskes forenklet behandling, altså om det ikke er behov for å behandle saken på årsmøtet).

I forbindelse med revidering av vedtektene for Jessheim Park Drift som ble vedtatt på årsmøtet 2023, foreslår sameiet Jessheim Park 2 endring av punkt 3. Formål, 2. avsnitt:

«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 persiener, screens, utvendige lamper og parabolantenner, samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen.»

**Det opprinnelige formålet** til Sameiet Jessheim Park Drift (JPD) slik det framgår av punkt 3 i vedtektene før endringene som ble vedtatt 6. mai 2020 og 25. april 2023, lyder slik:

"Sameiets formål er å forvalte; herunder drifte, vedlikeholde og oppgradere Fellesområdet som angitt i Vedlegg 2. Sameiet eier gnr. 135 bnr. 170.

I tillegg skal sameiet besørge drift av felles installasjoner på vegne av de enkelte sameier, herunder fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader, inkludert, men ikke begrenset til:

- fjernvarmesentralen som er plassert i gnr 135 bnr 882 og gnr 135 bnr 900
- leveranse av fjernvarme til Jessheim Park
- felles utelysanlegg
- garasjeporter"

**Etter** endringene i 2020 og 2023 lyder pkt. 3 slik:

«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*
- *Andre utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiener, 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.»*

**Jessheim Park 2 vil derfor foreslå at dette avsnittet endres til følgende:**

**«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 berører eller kommer i konflikt med drift, vedlikeholdt og oppgradering av Fellesområdet, som Sameiet og sameierne plikter å etterkomme.»**

**Begrunnelse for vårt forslag:**

Det går helt klart frem av vedtektene for Jessheim Park Drift at sameiet er opprettet for, og har som formål, å drifte og forvalte fellesområdet.

Eksempelvis fra JPDs vedtekter:

### **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.

***I siste setning om at seksjonseierne plikter å rette seg etter vedtak fattet av JPD, må det da forstås vedtak som gjelder fellesområdet.***

I vedtektene for de enkelte sameiene gjentas det at det er fellesområdet som skal forvaltes og driftes av JPD.

Fra sameiets vedtekter:

1. Formål, 3. og 4. avsnitt

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 2 plikter å rette seg etter vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift. Vedtekter for Sameiet Jessheim Park Drift er vedlagt som Vedlegg 2.

**Her vises det igjen til at seksjonseierne plikter å rette seg etter vedtak fattet av JPD og JPDs vedtekter, som igjen må forstås vedtak som gjelder fellesområdet.**

I vedtektene for de enkelte sameiene står det:

#### **4. Faktisk råderett, 7. avsnitt (JP2)**

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

#### **8. Drift og vedlikehold, 3. avsnitt – gjentas i tillegg at JPD kan fatte vedtak.**

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiener, screens, utvendige lamper og parabolantener 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.

**Her vises det til styret og årsmøtet i de enkelte sameiene.**

**Når det under drift og vedlikehold står at Sameiet og seksjonseierne plikter å rette seg etter vedtak som er fattet av JPD, må man også her forstå det slik at det er vedtak som gjelder drift og vedlikehold av fellesarealer, siden det er det som er JPDs formål.**

Vi mener at JPD ikke kan omgå vedtektene i de enkelte sameiene ved å utvide sitt formål.

Når det gjelder sameienes vedtekter og beslutningsmyndighet, er Eierseksjonsloven (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>) klar:

#### **§ 27. Vedtekter 2. ledd**

*Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.*





**§ 40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I tillegg vil vi påpeke at etter hvert som området Jessheim Park nå nærmer seg ferdig utbygget, vil området bestå av bygninger med flere ulike utforminger, farger og materialer. Det synes derfor mest hensiktsmessig at det enkelte sameiet fatter vedtak om bygningsmessige forandringer på egne bygninger. Vi vil understreke at dette ikke medfører et «frislipp» hvor alle kan gjøre som de vil, da de fleste forandringer vil kreve søknad til kommune og utsending av nabovarsler.

På bakgrunn av denne redegjørelsen, foreslår vi at vedtektene endres.

**Styrets innstilling:** (Styret kan lage en innstilling til de saker som skal behandles i årsmøtet. Innstillingen vil da fremkomme i møteinnkallingen sammen med forslaget).

**Forslag til vedtak** (må utformes slik at man kan stemme over forslaget):

Vedtektene til JPD endres slik at pkt 3. Formål, 2. avsnitt endres til  
**«Sameiet Jessheim Park Drift kan fatte vedtak om bygningsmessige forandringer som berører eller kommer i konflikt med drift, vedlikehold og oppgradering av fellesområdet, som Sameiet og sameierne plikter å etterkomme.»**

Dato og signatur:

15/2-24

*Jarle Lønseth-Vidtun*





## Endring av vedtekter for Sameie Jessheim Park Drift (2)

### Forslag 2 til årsmøtet 2024:

Avsnitt 4. Eierne må oppdateres etter at sameiene Jessheim Park 7 og Jessheim Park 8 er etablert. Følgende oppdatering legges inn under punkt 4. **Eiere:**

Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 7)	932 455 471	3523,0m2
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 8)	932 975 459	4814,0m2

Tekst i vedtektene etter endring:

#### 4. Eierne

Eierseksjonssameiene på Jessheim Park plikter å være sameiere i Sameiet. Den enkelte sameiers eierandel er basert på sameiernes andel av det totale bruksareal (BRA) bolig på Jessheim Park.

Sameiet har følgende sameiere og eierandeler:

	Org. nr:	Ideell andel iht. BRA bolig
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 1 )	911 825 201	3284,4 m <sup>2</sup> BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 2 )	912 400 557	3300,9 m <sup>2</sup> BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 3 )	913 397 002	3278,3 m <sup>2</sup> BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 4 )	916 197 233	2513,5 m <sup>2</sup> BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 5 )	917 497 222	2862,3 m <sup>2</sup> BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 6 )	821 030 552	5368,4 m <sup>2</sup> BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 7 )	932 455 471	3523,0 m <sup>2</sup> BRA
Eierseksjonssameiet (Jessheim Park 8 )	932 975 459	4814,0 m <sup>2</sup> BRA
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 henstiller årsmøtet om å stemme for forslaget.

### 5.3 Styrehonorar

#### Forslag 3 til årsmøtet 2024:

Sameiet Jessheim Park 2 har sendt inn forslag om økning av styrehonorarene i Sameie Jessheim Park Drift:

Forslag til styrehonorar for 2023/24 totalt kr. 195 000.



Styrets innstilling:

Styret henstiller årsmøtet om å stemme for forslaget

Honoraret fordeles internt av styret.

**Forslag til vedtak:** Godkjent

## **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).

Styret konstituerer seg og velger styreleder på første mulige styremøte etter årsmøtet.



## Sameie Jessheim Park Drift - Styrets årsberetning 2023

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Frode Lenning  
Styremedlem: Roger Marthinussen  
Styremedlem: Anja Buchholz  
Styremedlem: Jarle Lønseth-Vidtun  
Styremedlem: Erik Øiesvold  
Styremedlem: Bernt Liavåg  
Styremedlem: Bjarne Jørdahl  
Styremedlem: Irene Bunes f.o.m. november -23

### Selskapsinformasjon

Sameie Jessheim Park Drift har organisasjonsnummer 813 396 092.

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: 813 396 092.  
Ved eventuell faktura i pdf.-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Sameie Jessheim Park Drift, 813 396 092.

Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Sameiet, eiendommen og bygningene

#### Bygningsadresser:

Sameiet består av boligseksjoner, fordelt på 9 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, og eiendommene gnr.5, bnr. 187 og bnr. 188.

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 2 kvinner. 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. Sameiene JP7, JP8 og JP9 (under bygging) drifter sitt eget felles garasjeanlegg med gjesteplasser gjennom eget felles garasjesameie.

## 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 JP Drift 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 2023 har styret avholdt 8 styremøter 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
- Oppfølging og justering av inngåtte kontrakter
- Jevnlig kontakt med utbygger av bygg J og K

Av andre saker kan nevnes:

Det er gjennomført møte med representant for Solør Bioenergi for å sikre opprettholdelse av avtalt pris for fjernvarme også i perioder der strømstøtte ikke inntreffer.

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 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 360 685 og et årsresultat på kr 360 685.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon utgjorde pr 31.12.2023 kr 950 827.

- Avdeling 1 viser et positivt resultat på kr 242 075.



- Avdeling 2 viser et negativt resultat på kr -32 765.

- Avdeling 3 viser et positivt resultat på kr 151 375.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

For avdelingsregnskap:

- Innbetalingsoverskudd kr 242 075 i avdeling 1, tillegges opptjent egenkapital
- Innbetalingsoverskudd kr -32 765 i avdeling 2, fratrekkes opptjent egenkapital
- innbetalingsoverskudd kr 151 375 i avdeling 3, tillegges opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr 31.12.23:

- EK avdeling 1 kr 653 218,-
- EK avdeling 2 er negativ kr -53 803,-
- EK avdeling 3 kr 351 412,-

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Ferdigstillelse av Bygg J og K var ikke forventet i 2023, slik at inkommet oppstartskapital for sameiene Jessheim Park 7 og 8 ikke var tatt med i budsjettet for 2023.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader inkludert nye sameier som gir en økning i innbetalte felleskostnader sammenlignet med 2023. Felleskostnadene per boenhet er øket med 5% fra 01.01.2024.

### Forsikringer

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

### Øvrig

Oppstartskapital for JP8 og JP9 er tatt med i regnskapet for 2023. Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 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 elbil

Sameiene JP1-JP6 i Jessheim Park drift har felles gjesteparkeringsplasser. Øvrige sameier JP7, JP8 og JP9 (under bygging) har gjesteplasser i egen kjeller som ikke inngår i Jessheim Park Drift.

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

## Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Ullensaker Bygdeservice om vaktmestertjenester, sommer- og vintervedlikehold. Avtalen for vaktmestertjenester og vintervedlikehold er oppdatert, slik at de omfatter sameiene JP7, JP8 og JP9 (JP9 fra høsten 2024).

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2024.



**Sameie Jessheim Park Drift**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Sameie Jessheim Park Drift org.nr. 813396092



## Resultatregnskap 2023

Sameie Jessheim Park Drift  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 544 411	1 677 484	1 519 644	2 081 960
Annen driftsinntekt	2	319 930	0	0	68 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 864 341</b>	<b>1 677 484</b>	<b>1 519 644</b>	<b>2 149 960</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	121 646	123 266	124 077	135 487
Konsulenttjenester	4	23 851	23 464	25 035	28 300
Rep og vedlikehold	5	508 129	492 427	593 000	620 000
Energi og fyring	6	269 436	330 119	280 000	275 000
Driftskostnader	7	517 672	826 585	534 750	680 000
Andre driftskostnader	8	62 922	32 638	73 000	95 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 503 656</b>	<b>1 828 499</b>	<b>1 629 862</b>	<b>1 834 287</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>360 685</b>	<b>-151 015</b>	<b>-110 218</b>	<b>315 673</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		0	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>360 685</b>	<b>-151 015</b>	<b>-110 218</b>	<b>315 673</b>
Overført til annen egenkapital	10	360 685	-151 015	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>360 685</b>	<b>-151 015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Sameie Jessheim Park Drift



## Balanse 31.12.2023

Sameie Jessheim Park Drift  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		2 333 398	2 474 746
Kundefordringer		98 000	156 928
Andre fordringer		214 647	84 246
Sum fordringer		2 646 045	2 715 920
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 829 024	1 002 527
Skattetrekkonto	9	605	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 475 674</b>	<b>3 718 446</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 475 674</b>	<b>3 718 446</b>

Balanserapport 2023 for Sameie Jessheim Park Drift



## Balanse 31.12.2023

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	950 827	590 142
<b>Sum egenkapital</b>		<b>950 827</b>	<b>590 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		672 245	513 790
Annen kortsiktig gjeld		2 852 601	2 614 514
Sum kortsiktig gjeld		3 524 846	3 128 304
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 524 846</b>	<b>3 128 304</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 475 674</b>	<b>3 718 446</b>

Sameie Jessheim Park Drift

Frode Lenning  
Styrets leder

Anja Buhholz  
Styremedlem

Jarle Lønseth-Vidtun  
Styremedlem

Bjarne Jødahl  
Styremedlem

Roger Marthinussen  
Styremedlem

Erik Øiesvold  
Styremedlem

Bernt Victor Liavaag  
Styremedlem

Balanserapport 2023 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	1 093 331	1 056 684	1 056 684	1 550 000
Garasje	451 080	620 800	462 960	531 960
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 544 411</b>	<b>1 677 484</b>	<b>1 519 644</b>	<b>2 081 960</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter/omfordeling av strømkostn.	43 930	0	0	0
Oppstartskapital JP7,JP8	276 000	0	0	68 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>319 930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 000</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	4 037	5 279	6 000	6 000
Feriepenger	577	755	800	800
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	102 000	102 000	102 000	112 000
Arbeidsgiveravgift	14 951	15 126	15 152	16 562
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	81	106	125	125
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>121 646</b>	<b>123 266</b>	<b>124 077</b>	<b>135 487</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har også fått dekket utgifter kr. 28 085 i fbm. innkjøp av blomster og styrets julebord, ref. note 8.

Sameiet har ingen faste ansatte, men utbetalt lønn i forbindelse med garasjefeing.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	14 691	14 664	15 035	18 000
Andre forvaltningstjenester	9 160	8 800	10 000	10 300
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>23 851</b>	<b>23 464</b>	<b>25 035</b>	<b>28 300</b>



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	4 000	4 000
Vedlikehold VVS	0	217 330	20 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	24 371	28 000	28 000
Vedlikehold utvendig anlegg	397 706	21 925	360 000	400 000
Vedlikehold garasjer	110 423	149 424	105 000	105 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	9 858	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	69 520	76 000	65 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	0	8 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>508 129</b>	<b>492 427</b>	<b>593 000</b>	<b>620 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	138 942	169 884	145 000	115 000
Fjernvarme	130 494	160 236	135 000	160 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>269 436</b>	<b>330 119</b>	<b>280 000</b>	<b>275 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	255 213	549 362	204 750	290 000
Renholdstjenester	23 308	23 274	25 000	50 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	239 151	253 950	305 000	340 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>517 672</b>	<b>826 585</b>	<b>534 750</b>	<b>680 000</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	11 600	0	0	3 500
Søpeltømming/container	4 938	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	7 436	2 634	0	8 000
Driftskostnader	0	0	12 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	10 000
Lisenser/software	7 875	7 875	9 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	28 085	18 940	30 000	45 000
Generalforsamling/årsmøte	1 790	1 988	5 000	11 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 000	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>62 922</b>	<b>32 638</b>	<b>73 000</b>	<b>95 500</b>

## Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	605	0
<b>Sum skattetrekkkonto</b>	<b>605</b>	<b>0</b>

## Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	590 142	741 157
Tilført til/fra EK fra årets resultat	360 685	-151 015
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>950 827</b>	<b>590 142</b>

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent EK Avdeling 1, drift	653 218	411 143
Opptjent EK Avdeling 2, garasjer	-53 803	-21 038
Opptjent EK Avdeling 3, garasjer	351 412	200 037
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>950 827</b>	<b>590 142</b>



**Note 11 Arbeidskapital**

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>590 142</b>	<b>741 157</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	360 685	-151 015
B. Årets endring i arbeidskapital	360 685	-151 015
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>950 827</b>	<b>590 142</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 475 674	3 718 446
- Kortsiktig gjeld	3 524 846	3 128 304
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>950 827</b>	<b>590 142</b>



## Resultatregnskap 2023

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

**Drift**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 093 331	1 056 684	1 056 684	1 550 000
Annen driftsinntekt	2	276 000	0	0	68 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 369 331</b>	<b>1 056 684</b>	<b>1 056 684</b>	<b>1 618 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	116 382	116 382	116 382	127 792
Konsulenttjenester	4	8 697	7 448	10 035	13 300
Rep og vedlikehold	5	397 706	21 925	368 000	408 000
Energi og fyring	6	28 828	49 897	45 000	90 000
Driftskostnader	7	517 672	826 585	534 750	680 000
Andre driftskostnader	8	57 971	31 312	56 000	79 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 127 256</b>	<b>1 053 549</b>	<b>1 130 167</b>	<b>1 398 592</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>242 075</b>	<b>3 135</b>	<b>-73 483</b>	<b>219 408</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		0	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>242 075</b>	<b>3 135</b>	<b>-73 483</b>	<b>219 408</b>
Overført til annen egenkapital		242 075	3 135	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>242 075</b>	<b>3 135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Sameie Jessheim Park Drift



## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 093 331	1 056 684	1 056 684	1 550 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 093 331</b>	<b>1 056 684</b>	<b>1 056 684</b>	<b>1 550 000</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	276 000	0	0	68 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>276 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 000</b>

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling		102 000	102 000	112 000
Arbeidsgiveravgift		14 382	14 382	15 792
<b>Sum lønnskostnader</b>		<b>116 382</b>	<b>116 382</b>	<b>127 792</b>

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	4 897	4 888	5 035	8 000
Andre forvaltningstjenester	3 800	2 560	5 000	5 300
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>8 697</b>	<b>7 448</b>	<b>10 035</b>	<b>13 300</b>

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	4 000	4 000
Vedlikehold elektro	0	0	4 000	4 000
Vedlikehold utvendig anlegg	397 706	21 925	360 000	400 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>397 706</b>	<b>21 925</b>	<b>368 000</b>	<b>408 000</b>



## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	26 829	49 897	45 000	60 000
Fjernvarme	2 000	0	0	30 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>28 828</b>	<b>49 897</b>	<b>45 000</b>	<b>90 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	255 213	549 362	204 750	290 000
Renholdstjenester	23 308	23 274	25 000	50 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	239 151	253 950	305 000	340 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>517 672</b>	<b>826 585</b>	<b>534 750</b>	<b>680 000</b>

## Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	11 600	0	0	3 500
Søppeltømming/container	4 938	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	2 485	2 634	0	3 000
Driftskostnader	0	0	6 000	3 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	3 000
Lisenser/software	7 875	7 875	9 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	28 085	18 940	30 000	45 000
Generalforsamling/årsmøte	1 790	663	4 000	10 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 000	2 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>57 971</b>	<b>31 312</b>	<b>56 000</b>	<b>79 500</b>



## Resultatregnskap 2023

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

**Garasjer 2**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	207 000	337 500	207 000	276 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>207 000</b>	<b>337 500</b>	<b>207 000</b>	<b>276 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	5 264	6 884	7 695	7 695
Konsulenttjenester	3	7 577	8 568	7 500	7 500
Rep og vedlikehold	4	65 087	378 549	120 000	103 000
Energi og fyring	5	156 885	170 802	105 000	105 000
Andre driftskostnader	6	4 951	663	9 000	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>239 765</b>	<b>565 466</b>	<b>249 195</b>	<b>230 195</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-32 765</b>	<b>-227 966</b>	<b>-42 195</b>	<b>45 805</b>
<b>Finansielle poster</b>					
<b>Årsresultat</b>		<b>-32 765</b>	<b>-227 966</b>	<b>-42 195</b>	<b>45 805</b>
Overført til annen egenkapital		-32 765	-227 966	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-32 765</b>	<b>-227 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Sameie Jessheim Park Drift



## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3607 Garasje	207 000	337 500	207 000	276 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>207 000</b>	<b>337 500</b>	<b>207 000</b>	<b>276 000</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	4 037	5 279	6 000	6 000
Feriepenger	577	755	800	800
Arbeidsgiveravgift	569	744	770	770
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	81	106	125	125
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>5 264</b>	<b>6 884</b>	<b>7 695</b>	<b>7 695</b>

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	4 897	4 888	5 000	5 000
Andre forvaltningstjenester	2 680	3 680	2 500	2 500
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>7 577</b>	<b>8 568</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	0	205 241	20 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	21 493	4 000	4 000
Vedlikehold garasjer	65 087	123 974	70 000	70 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	9 858	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	17 984	26 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	0	4 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>65 087</b>	<b>378 549</b>	<b>120 000</b>	<b>103 000</b>



## Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	112 113	119 987	50 000	55 000
Fjernvarme	44 772	50 815	55 000	50 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>156 885</b>	<b>170 802</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>

## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lyspærer, sikringer etc	4 951	0	0	5 000
Driftskostnader	0	0	4 000	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	0	663	0	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>4 951</b>	<b>663</b>	<b>9 000</b>	<b>7 000</b>



## Resultatregnskap 2023

Sameie Jessheim Park Drift

Alle beløp i NOK

**Garasjer 3**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	244 080	283 300	255 960	255 960
Annen driftsinntekt	2	43 930	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>288 010</b>	<b>283 300</b>	<b>255 960</b>	<b>255 960</b>
<b>Kostnader</b>					
Konsulenttenester	3	7 577	7 448	7 500	7 500
Rep og vedlikehold	4	45 336	91 953	105 000	105 000
Energi og fyring	5	83 722	109 421	130 000	80 000
Andre driftskostnader		0	663	8 000	8 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>136 635</b>	<b>209 484</b>	<b>250 500</b>	<b>200 500</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>151 375</b>	<b>73 816</b>	<b>5 460</b>	<b>55 460</b>
<b>Finansielle poster</b>					
<b>Årsresultat</b>		<b>151 375</b>	<b>73 816</b>	<b>5 460</b>	<b>55 460</b>
Overført til annen egenkapital		151 375	73 816	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>151 375</b>	<b>73 816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Sameie Jessheim Park Drift



## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3607 Garasje	244 080	283 300	255 960	255 960
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>244 080</b>	<b>283 300</b>	<b>255 960</b>	<b>255 960</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter/omfordeling av strømkomstn.	43 930	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>43 930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	4 897	4 888	5 000	5 000
Andre forvaltningstjenester	2 680	2 560	2 500	2 500
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>7 577</b>	<b>7 448</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	0	12 089	0	0
Vedlikehold elektro	0	2 878	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	45 336	25 449	35 000	35 000
Vedlikehold ventilasjon	0	51 536	50 000	50 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>45 336</b>	<b>91 953</b>	<b>105 000</b>	<b>105 000</b>

## Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	0	0	50 000	0
Fjernvarme	83 722	109 421	80 000	80 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>83 722</b>	<b>109 421</b>	<b>130 000</b>	<b>80 000</b>




## 549 2023 Årsregnskap ALLE.pdf

Navn Dato  
**Jødahl, Bjarne** 2024-02-28

Identifikasjon  
 bankID™ Jødahl, Bjarne

Navn Dato  
**Lønseth-vidtun, Jarle** 2024-03-11

Identifikasjon  
 bankID™ Lønseth-vidtun, Jarle

Navn Dato  
**Liavaag, Bernt Victor** 2024-02-28

Identifikasjon  
 bankID™ Liavaag, Bernt Victor

Navn Dato  
**BUCHHOLZ, ANJA** 2024-02-28

Identifikasjon  
 bankID™ BUCHHOLZ, ANJA

Navn Dato  
**Lenning, Frode** 2024-02-28

Identifikasjon  
 bankID™ Lenning, Frode

Navn Dato  
**Øiesvold, Erik** 2024-02-28

Identifikasjon  
 bankID™ Øiesvold, Erik

Navn Dato  
**Marthinussen, Roger** 2024-03-03

Identifikasjon  
 bankID™ Marthinussen, Roger



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



## VEDTEKTER

### FOR SAMEIET JESSHEIM PARK DRIFT

Opprettet i forbindelse med stiftelse av Sameiet

Revidert 7.5.12, 22.10.12, 27.6.13, 17.11.14, 10.4.18, 6.5.20, 20.04.22 og 25.04.23

#### 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.

Det planlegges oppført i alt 10 sameier på Jessheim Park. Hvert sameie plasseres på selvstendige eiendommer og organiseres som eierseksjonssameier. Eiendommene er, eller vil bli, fradelt gnr 135 bnr 170, (og eller andre tilstøtende eiendommer eid/kontrollert av Jessheim Stadion Bolig AS) Etter at samtlige 10 eiendommer er fradelt fra gnr 135 bnr 170, gjenstår det en resteiendom. Resteiendommen (gnr 135 bnr 170) skal eies av de 10 seksjonssameiene.

Det er satt av arealer til fellesområder, lekeplasser med videre («Fellesområdet»)). Fellesområdet etableres både på gnr 135 bnr 170 og på utomhus-arealene til de enkelte eierseksjonssameienes fellesareal. Fellesområdet er markert i vedlagte kartskisse, Vedlegg 2. (Vedlegg 2 erstattes av vedlegg 1 når hele Jessheim Park er ferdig utbygget)

Utbygger av Jessheim Park, Jessheim Stadion Bolig AS (heretter "Utbygger"), er gjennom utbyggingsavtale med Ullensaker kommune pkt 7, Vedlegg 3, forpliktet til å etablere en passende organisasjonsform som skal eie og forvalte Fellesområdet på Jessheim Park og forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen. Opprettelse av Sameiet Jessheim Park Drift ivaretar denne forpliktelsen. Videre plikter beboerne å være eiere i sameiet. Som seksjonseier i det enkelte eierseksjonssameiet ivaretas et slikt eierskap.

#### 2. Navn

Sameiets navn er Sameiet Jessheim Park Drift ("Sameiet").

#### 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
- Andre utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiener, 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.

#### 4. Eiere

Eierseksjonssameiene på Jessheim Park plikter å være sameiere i Sameiet. Den enkelte sameiers eierandel er basert på sameiernes andel av det totale bruksareal (BRA) bolig på Jessheim Park.

Sameiet har følgende sameiere og eierandeler:

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

#### 5. Kostnader til drift og vedlikehold

Kostnadene for drift og vedlikehold faktureres av Sameiet til sameierne. Kostnadene



fordeles etter eierbrøk, se pkt. 4. Hvis det er saklig grunn til det, kan kostnadene fordeles etter bruk og nytte.

For hver boenhet som overdras fra Utbygger første gang, skal det innbetales et engangsbeløp på kr 4.000,-. Beløpet skal gjøre det mulig å etablere drift / vedlikehold av Fellesområdet og skal settes inn på de enkelte sameienes konto. Boligseksjonseierne dekker deretter de årlige fellesutgifter i samsvar med prinsippet inntatt over.

Utbygger av Jessheim Park er ikke forpliktet til å dekke kostnader for ikke ferdigstilte bygg.

## 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.

## 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. Fastsettelse 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.

Det 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.

## **8. Mindretallsvern**

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

## **9. Sameiernes plikter**

Sameierne er eierseksjonssameier på Jessheim Park. Hvert eierseksjonssameie eies av seksjonseiere i de enkelte eiendommene på Jessheim Park. Seksjonseierne er således eiere i Jessheim Park Drift gjennom sitt eierseksjonssameie. Hver seksjonseier plikter å rette seg etter vedtektene og vedtak fattet av årsmøtet og styret i Sameiet Jessheim Park Drift.

## **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.

## **11. Forholdet til Sameieloven**

Lov om sameige av 18.06.1965 nr. 6 utfyller denne avtalen.

## **12. Vedlegg**



- 1 Skisse over JP området
- 2 Skisse over Fellesområdet
- 3 Utbyggingsavtalen







UTBYGGINGSAVTALE  
FOR OMRÅDET  
"JESSHEIM STADION"  
MELLOM  
ULLENSAKER KOMMUNE  
OG  
JESSHEIM STADION HOLDING AS

(Vedtatt av Ullensaker herredstyre den 01.02.2010, sak nr 05/10)

**1 FORMÅL**

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

**2 GRUNNLAG FOR AVTALEN**

**2.1 Forhold til tidligere inngåtte utbyggingsavtale**

Området omfattes pr i dag av reguleringsplan for "Eiendommen gnr/bnr 135/170, 124, 126, 5/161 m.fl med tilhørende utbyggingsavtale vedtatt 06.12.04.(Senere benevnes denne som gammel avtale).

Krav til avklaringer og avtaler mellom de tre utbyggerne i hht gammel avtale forutsettes å være oppfylt. I den avtale som nå inngås forholder Ullensaker kommune seg kun til Jessheim Stadion Holding AS. Om nødvendig må Jessheim Stadion Holding AS sørge for nødvendige fullmakter og samtykker fra grunneierne.

Innenfor den nye reguleringsplanens område reguleres forholdet mellom Ullensaker kommune og Jessheim Stadion Holding AS av den nye avtalen.

For å oppfylle kravene til en helhetlig trafikkavvikling gjøres denne avtalens bestemmelser gjeldende for tilliggende eiendommer. Der denne avtalen skal gjelde foran gammel avtale også for tilliggende område, angis dette særskilt i den aktuelle bestemmelsen.

**2.2 Eiendom**

**2.2.1** Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging og utvikling av eiendommene gnr. 135/124, 135/150, 135/151, 135/170 med tilhørende fellesområder, spesialområde og veganlegg innenfor Jessheim stadion utbyggingsområde (heretter benevnt "området") i Ullensaker kommune.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen.

**2.2.2** Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

137/2  
M. A. R. R.



Området skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan for "Stadionområdet, Jessheim gnr 135/124 m.fl", vedtatt 01.02.2010, heretter kalt reguleringsplanen.

Utbygging skal til enhver tid holde seg innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan.

Utbygger påtar seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. Utbygger står fritt til å beslutte at utbygging skal skje og har rett til å utsette utbyggingen dersom markedsforholdene tilsier det.

I henhold til dette inngår utbygger utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

### 2.3 Definisjoner, forkortelser

For denne avtale gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven med forskrifter. Ullensaker kommune vil bli benevnt som "kommunen", mens Jessheim Stadion Holding AS vil bli benevnt som "utbygger".

Pliktene i utbyggingsavtalen påhviler den/de utbyggere som til enhver tid utvikler eiendommene i henhold til reguleringsplanen.

### 2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan overdra sine rettigheter og plikter i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området. Kopi av skriftlig aksept sendes Ullensaker kommune Utbygging.

### 2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av denne avtale. Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvaret for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen.

### 2.6 Universell utforming

Utbygger skal legge til rette for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelseshemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer, friarealer og trafikkområder.

Ullensaker kommune kan bistå med veiledning i hvordan dette kan etterkommes. Utbygger er selv ansvarlig for å ta kontakt med kommunen for råd og veiledning, dersom det er behov for dette.

## 3. BEBYGGELSEN

### 3.1 Tidspunkt for utbygging

Området (innbefattet tilliggende eiendommer som tidligere er regulert) kan i hht boligbyggeprogrammet utbygges med ca 340 boenheter

2009	:	40 boenheter
2010-2011	:	50 boenheter
2012-2015	:	150 boenheter
2016-2019	:	100 boenheter

Tallene over er maks antall boliger de aktuelle årene. Utbygger kan imidlertid fritt velge å bygge færre boliger de enkelte år. For kommunen er utbyggingstakten viktig med hensyn til forutsigbarhet for når det kommunale tjenestetilbudet må være etablert. Ved en utbygging som



skissert over, anser kommunen at kravet i reguleringsplan om tilstrekkelig skolekapasitet er oppfylt.

Utbygger vil i forbindelse med oppstarten av prosjektet kunne forskyve bygging i de enkelte perioder. I forbindelse med neste revidering av boligbyggeprogrammet skal det innarbeides nødvendige justeringer i samsvar med utbyggers realistiske utbyggingstakt.

### 3.2 Krav til utbyggingen

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer den sist vedtatte reguleringsplan for området gir adgang til.

Minst 50% av leilighetene innenfor planområdet samt på gnr /bnr 5/161 bygges etter prinsippet om universell utforming.

Kommunen har forkjøpsrett, eventuelt tilvisningsrett for inntil 17 boliger. (Innbefattet gnr/bnr 5/161) Avtale om hvor mange boenheter kommunen eventuelt skal kjøpe/tilvise inngås ved utbygging av det enkelte delfelt og når prospekt og prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen 8 uker etter oversendelse av disse meddele utbygger om og eventuelt hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe/tilvise.

Utbygger er inneforstått med at hvis det bygges færre boliger de enkelte år enn det denne avtalen åpner for i punkt 3.1, kan dette føre til at andre boligprosjekter i kommunen realiseres tidligere enn de ellers ville gjort.

### 3.3 Rapportering

Utbygger skal innen 1. juni hvert år, inntil avsluttet utbygging, rapportere til kommunen om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år, status for bygging av lekeplasser og opparbeidelse av grønt/friområder, veganlegg, vann, avløp og renovasjon og status for opprettelse av sameie/velforening og for drift av fellesområder/lekeplasser.

## 4. ANSVARSFORDELING

### 4.1 Ansvar for opparbeidning og gjennomføring av fellesområder og tekniske anlegg

Utbygger er ansvarlig for bygging av alle tekniske anlegg (det vil si veier, vann- og avløpsanlegg, kabelanlegg) og fellesområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for gjennomføringen av, ny og deler av gammel reguleringsplan med bestemmelser. Det eksisterende kommunale vann- og avløpsnett som ligger gjennom reguleringsområdet og langs Ringvegen kan betjene bebyggelsen i reguleringsområdet. Uten særskilt avtale med kommunen kan det ikke bygges nærmere kommunalt ledningsnett enn 3 meter. Overflatevann/takvann/drensvann skal primært søkes infiltrert i området i samsvar med prinsippet om lokal overvannshåndtering. Overflatevann/takvann/drensvann skal ikke føre til forurensning av Nordbytjernet.

### 4.2 Spesialområde parkbelte

Parkbelte S1, innbefattet V1, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsbestemmelsene, før det gis brukstillatelse for de siste boligene på B1, BFK4, BFK5. Parkbeltet med gang og sykkelveg skal være åpen for allmenn bruk./ferdsel. Opparbeidelsen bekostes av utbygger. S1 overdras vederlagsfritt til kommunen.



**4.3 Tilgang til grunn for veier, vann- og avløpsledninger og øvrig teknisk anlegg**

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veier, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, kan kommunen forestå ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplanen i hht plan og bygningslovens kap. VIII. Kommunen skal samtidig søke å fremskaffe forhåndstiltredelse til grunnen slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger.

Rettigheter for fremføring av veier, samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

- 4.4** Kommunen tilbyr, med forbehold om Herredstyrets godkjenning av endelig avtale, at anleggsbidragsmodellen kan benyttes for de infrastrukturprosjekt som gjennomføres i hht reguleringsplanen eller er nødvendig for å få gjennomført planen og hvor det ut fra regelverk og praksis tilsier at det er mulig å benytte ordningen.

**5. VEIANLEGG**

**5.1 Prosjektering og utbygging**

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering og opparbeidelse av alle veianlegg som han har ansvar for i henhold til denne avtalens punkt 4.1.

Utbygger er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med opparbeidelse av Karl Norbecksveg inkludert krysset med Ringvegen.

Så langt det er nødvendig for oppfyllelse av rekkefølgekravene er utbygger videre ansvarlig for å skaffe finansiering av opparbeidelsen av del av Trondheimsvegen innbefattet rundkjøring med Ringvegen (jfr reguleringsplan for Del av Trondheimsvegen Jessheim vedtatt 28.01.08.) Dette innebærer at utbygger må foreta de nødvendige avklaringer om midler bl.a fra Statens Vegvesen. Kommunen vil i så fall søke om tillatelse til å forskottere for fylkesvegmidler for inntil 10 mill.

Ullensaker kommune bærer kostnadene til opparbeidelse av parkeringsplass ved Nordby ungdomsskole.

Det påligger utbygger å innhente godkjenninger for alle anleggene fra Ullensaker kommune og Statens Vegvesen hvor dette kreves.

**5.2 Standard**

Veianleggene skal utformes og utføres etter en standard (Statens Vegvesen's vegnormaler 017 og 018). Utbygger utarbeider detaljplan i hht vedtatte reguleringsplaner. Byggeplan som viser krysset Karl Norbecksveg/Ringvegen skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen før bygging starter.

**5.3 Tidsrammer**

Før igangsettingstillatelse gis for feltene B1 og BFK5 skal Karl Norbecksveg innbefattet kryssløsning mot Ringvegen være opparbeidet i hht reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og GIV-enheten i Ullensaker kommune. (Det vil bl. a være nødvendig med reasfaltering, nye fartshumper, 2 trafikkøy og opphøyet gangfelt for kryssing av vegen der gangvegen skifter side.)



FV1 og FV2 opparbeides parallelt med bebyggelsen som skal betjenes. Før igangsettelsestillatelse gis til de enkelte delfelt skal tilhørende FV være opparbeidet og godkjent som driftsklar av Ullensaker kommune v/GIV.

FV2 skal sperres for biltrafikk i krysset mot kommunal veg, Bekkestien, inntil Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet ihht reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim, vedtatt 28.01.08.

Før igangsettelsestillatelse for feltene, BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, gnr/bnr 5/161 og 5/21 gis, skal Trondheimsvegen med ny rundkjøring og adkomst/bussnuplass/parkering ved Nordby skole være opparbeidet i hht vedtatt reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim" og byggeplan godkjent av Statens Vegvesen og Ullensaker kommune.

Når hele området er ferdig utbygd og Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet i hht reguleringsplan, skal biltrafikken fra hele planområdet fordeles med ca 50/50 til Karl Nordbecksveg og Trondheimsvegen. Fysiske sperringer bygges i hht reguleringsbestemmelsene.

Dagens adkomst til Ringvegen kan benyttes for eksisterende bebyggelse på eiendommene gnr/bnr 135/150, 135/151, 135/340. Adkomsten stenges når angitte eiendommer videreutvikles til regulert formål.

Utbygger/ansvarlig kaller inn til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt.

## 6. VANN, AVLØP OG RENOVASJON

### 6.1 Vann og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering, bygging av alle vann og avløpsanlegg som er nødvendig for å betjene bebyggelsen fram til kommunale hovedledninger i samsvar med krav og retningslinjer i bestemmelsene til reguleringsplanen for området. Alle utgifter i denne forbindelse belastes utbygger.

### 6.2 Renovasjon

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med krav og retningslinjer i bestemmelsene til reguleringsplanen for området.

## 7. OPPRETTELSE AV SAMEIE/VELFORENING FOR DRIFT AV FELLESOMRÅDER, LEKEPLASSER MV

Kommunen skal ikke påføres kostnader med etablering eller drift av fellesområder og lekeplasser.

Utbygger sørger for en passende organisasjonsform som for eksempel et/flere sameier, velforening eller borettslag. Beboerne vil gjennom en slik organisering eie og forvalte alle arealer som er satt av til fellesområder og lekeplasser.

Utbygger sørger for å tinglyse pliktig medlemskap i sameiet/velforeningen på samtlige gnr/bnr eller eierseksjoner som er bebygd eller som kan bebygges.

Utbygger sørger for å innkreve et beløp fra fremtidig hjemmelshaver for hver boenhet som overdras første gang. Beløp pr. boenhet skal ikke være mindre enn kr. 3000,-. Beløpet skal gjøre det mulig å etablere drift/vedlikehold av slike arealer. Beløpet settes inn på konto i sameiets navn.

Beboerne er deretter ansvarlig for å dekke de årlige felles utgifter i så henseende med et årlig beløp.



Sameiet/velforeningen skal forestå drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke overtas av kommunen.

**8. TILKNYTNINGSGEBYR**

Det skal beregnes tilknytningsgebyr etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for vann og avløp, for bebyggelsen i området.

**9. REFUSJON**

Denne avtalen inneholder ingen begrensninger i utbyggers rett etter plan- og bygningslovens bestemmelser til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for vei, erverv av veggrunn og vann- og avløp mv.

**10. REFORHANDLING AV AVTALEN**

Hver av partene har anledning til å ta opp spørsmålet om reforhandling av avtalen. Eventuell reforhandling av avtalen skal baseres på de lovregler som til enhver tid gjelder for opprettelse av utbyggingsavtaler.

**11. IKRAFTTREDELSE**

Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre og undertegnet av begge parter.

**12. TINGLYSING**

Partene er enig om at avtalen skal tinglyses på følgende gnr/bnr: 135/124, 135/150, 135/151 og 135/170.

Kommunen sørger for at avtalen tinglyses på eiendommene. Utbygger dekker kostnadene i forbindelse med tinglysingen.

Når utbygger anser at utbyggingen av området er avsluttet og hans forpliktelser etter denne avtale er oppfylt, skal han sende en skriftlig melding til kommunen med redegjørelse for oppfyllelse av hans forpliktelser etter denne avtale, samt påpeke eventuelle mangler i oppfølgingen fra kommunens side. Når partene er enige om at forpliktelsene etter denne avtale er oppfylt, skal kommunen sørge for at avtalen slettes fra grunnboka.

**13. KUNNGJØRING**

Utbygger dekker alle kostnader til kunngjøringer i forbindelse med oppstart av forhandlinger, høring av forslag til avtale og endelig utbyggingsavtale.

**14. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER**

Eventuelle tvister vedrørende denne avtalen avgjøres i mangel av minnelighet ved vanlig domstolsbehandling.

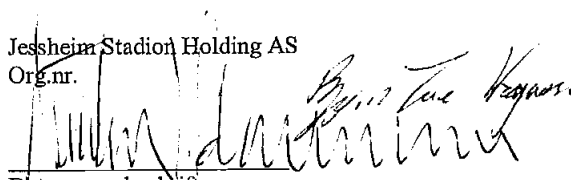


15. **OPPLYSNINGSPLIKT**

Utbygger plikter å opplyse alle kjøpere/leietakere/interessenter om utbyggingsavtalen, samt reguleringsplan med bestemmelser før avtale om kjøp/bortleie slutes.

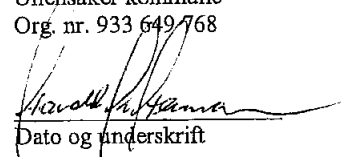
-----  
Avtalen er undertegnet i 4 eksemplarer, hvorav ett til hver av partene og to for tinglysing.

Jessheim Stadion Holding AS  
Org.nr.

  
Dato og underskrift

16/3-10

Ullensaker kommune  
Org. nr. 933 649 768

  
Dato og underskrift