



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	919 545 658
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III
Forretningsadresse:	co/Bori BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 505 240	3 067 042
Annen driftsinntekt	2	149 957	65 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 655 197</b>	<b>3 132 210</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	3 633 073	3 297 661
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 804 223</b>	<b>3 468 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149 026</b>	<b>-336 601</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		810	10 412
<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>810</b>	<b>10 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-148 216	-326 189
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		152 831	190 573
Sum finansielle anleggsmidler		152 831	190 573
Sum anleggsmidler		152 831	190 573
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		56 106	18 420
Andre fordringer		267 410	231 191
Sum fordringer		323 515	249 611
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 384 159	1 514 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 384 159	1 514 544
Sum omløpsmidler		1 707 674	1 764 155
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 860 505</b>	<b>1 954 728</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 322 946	1 471 161
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 322 946</b>	<b>1 471 161</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 322 946</b>	<b>1 471 161</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		473 050	483 469
Annen kortsiktig gjeld		64 510	98
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>537 560</b>	<b>483 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>537 560</b>	<b>483 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 860 505</b>	<b>1 954 728</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517156

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 545 658  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III  
Forretningsadresse: co/Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nicoline  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 919 545 658  
SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	3 505 240	3 067 042
Annen driftsinntekt	2	149 957	65 168
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 655 197</b>	<b>3 132 210</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 633 073	3 297 661
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 804 223</b>	<b>3 468 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-149 026</b>	<b>-336 601</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		810	10 412
<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>810</b>	<b>10 412</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-148 216	-326 189
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>



Organisasjonsnr: 919 545 658  
SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<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		152 831	190 573
Sum finansielle anleggsmidler		152 831	190 573

Sum anleggsmidler		152 831	190 573
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		56 106	18 420
Andre fordringer		267 410	231 191
Sum fordringer		323 515	249 611

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 384 159	1 514 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 384 159	1 514 544

Sum omløpsmidler		1 707 674	1 764 155
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 860 505</b>	<b>1 954 728</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 322 946	1 471 161



Sum opptjent egenkapital	1 322 946	1 471 161
Sum egenkapital	1 322 946	1 471 161
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	473 050	483 469
Annen kortsiktig gjeld	64 510	98
Sum kortsiktig gjeld	537 560	483 567
Sum gjeld	537 560	483 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 860 505	1 954 728



Organisasjonsnr: 919 545 658  
SAMEIET JESSHEIM HAGEBY IIII

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21150.00	21150.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	150000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171150.00	171150.00



## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

### 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



## Sak 1

### Innkalling til årsmøte i Sameiet Jessheim Hageby III

#### Møtelokalet

**Årsmøte i Sameie Jessheim Hageby III avholdes 18. april 2023 kl 1800, sted: Jessheim Misjonscenter, Trondheimsvegen 56.**

Det er innkjøring fra Cathinka Gulbergsveg. Det er stor parkeringsplass på adressen.

#### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

##### Sak 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

##### Sak 2. ÅRSMELDING FOR 2022

##### Sak 3. INFORMASJON OM SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III

##### Sak 4. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

##### Sak 5. GODTGJØRELSER TILTILLITSVALGTE

##### Sak 6. INNKOMNE FORSLAG

##### Sak 7. VALG AV TILLITSVALGTE

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.

Sted, Jessheim 31. mars 2023



Styret for Sameie Jessheim Hageby III

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at rådgiver Vidar Karlsen i BORI BBL leder møtet

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling godkjennes

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte:

Antall fullmakter:

### 1.3 Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at rådgiver Vidar Kolstad fra BORI BBL fører protokoll

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

#### 1.3.2 Valg av protokollvitner

**Styrets innstilling:** Protokollvitner velges fra årsmøtedeltakerne

**Vedtak:**

### 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

**Styrets innstilling:** Møtet er varslet på forhånd og innkalling er sendt ut i tide

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen godkjennes og Årsmøtet erklæres for lovlig satt.

**Vedtak:**



## Sak 2

# STYRETS ÅRSMELDING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Tormod Fredriksen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Willy Johansen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Wenche Rubach	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Sidsel Olsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Pål Thoresen Nysveen	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

: Torkel Brekke	(valgt for 1 år i 2022)
: Mette Smedheim	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:	: Tore Hall	(valgt for 1 år i 2022)
	: Andrea Carlsen	(valgt for 1 år i 2022)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Sameiet Jessheim Hageby III ble stiftet 14.08.2017 og har organisasjonsnummer 919545658.

#### Postadresse:

Sameiet Jessheim Hageby III  
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse:

Sameiet kan motta EHF faktura.  
Faktura på e-post sendes til 919545658@bori.no  
Papirfaktura sendes til:  
Sameiet Jessheim Hageby III  
Postboks 323  
2001 Lillestrøm

#### Bygningsadresser:

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, fordelt på 3 bygninger med adresse Odelsvegen 9,11,13 og næring i Odelsvegen 15, 2063 Jessheim

Eiendommen har gnr. 132, bnr. 286 i Ullensaker kommune.



Sameiet har felles utomhusareal gnr. 132, bnr. 249 og garasjeanlegg, gnr. 132, gnr. 296 med Sameiet Jessheim Hageby IV, gnr. 132, bnr. 290, Selvaag Utleiebolig AS med 3 bygg, gnr. 132 og bnr. 284, 288 og 290 og Sameiet Jessheim Boligtun, gnr.132, bnr. 287 (rekkehusene) alle i Ullensaker kommune.

Alle disse boligselskapene har en ideell eierandel på 1/132 i utomhuseiendommen og garasjeanlegget.

Det er 232 sameiere som eier en lik del i begge eiendommene.

Utomhuseiendommen og garasjeanlegget er organisert som et tingrettslig sameie med navnet Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom

Vårt 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 5 medlemmer. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
  - *Regulering av felleskostnader*
  - *Revidering av HMS/Internkontrollsystem*
  - *Vurdering av løpende vedlikehold*
  - *Oppfølging av reklamasjoner*
  - *Service på gass-, ventilasjon-, heiser, sprinkler- og alarm- og brannlarmanlegg.*
  - *Oppfølging av serviceavtaler*
  - *Oppfølging av renovasjon og søppelhåndtering*
  - *Utsending av informasjon og sameiets- og seksjonseierne/beboernes ansvar.*
  - *Tilbudsinnhenting på innglassing av balkonger og tak over øverste balkonger*
  - *Forberedelse av årsmøte*
- 
- ***Tilbudsinnhenting på innglassing av balkonger og tak over de øverste balkongene.***

Denne saken vil styre at en ekstraordinær generalforsamling (EG) skal behandle særskilt. Valgt leverandør jobber nå med søknad om tillatelse til tiltaket og kvalitetssikring av egne priser. I

I innkallingen til EG kommer styret med mer utfyllende informasjon og priser og med forslag til vedtak.

Innkalling sendes ut med kort, men lovlig frist..

## • Reklamasjoner

Den 5-årige reklamasjonsperioden mot utbyggeren Profier og totalentreprenøren Consto løp ut i oktober 2022.

Sameiets styret har i hele denne 5-års perioden jobbet med et utall av reklamasjoner og har også bistått noen seksjonseiere med reklamasjonsoppfølging. Alle reklamasjonssakene for fellesarealene er svart ut og stort sett utbedret. Det gjenstår noen justeringer/flytting av brannmeldere i fellesareal i Odelsvegen 13 og i Joker butikken. Hvis utbedringer av reklamasjonsarbeidene ikke er tilfredsstillende, har vi anledning å kreve retting i inntil 10 år etter overtakelse. Styret har ikke hatt tilgang til reklamasjonsportalen Viscenario for seksjonseierne. Hvis seksjonseierne har meldt inn reklamasjoner innen 5-års fristen og disse ikke er utbedret, må seksjonseierne sjekke status i Viscenario og følge opp mot Consto så raskt som mulig. Ansvarlig for reklamasjonene hos Consto er Thomas Røed, tlf. 924 31 996.

Styret har i samarbeid med rørleggerne hos Norsk Teknisk installasjon (NTI) hatt store utfordringer med å finne årsaken til at det kommer opp skum i kjøkkenvasken i leilighet D1-101. Avløpet fra kjøkkenvasken er videokontrollert og spylt og rensset uten at det er avdekket feil ved rørledningen. NTI har gjort utbedringer på luftingen av avløpet og satt på tilbakeslagsventil på avløpet fra kjøkkenvasken. Beboer reagerer på at det oppstår boblelyder i tilbakeslagsventilen, men problemet med at kjøkkenvasken fylles med skum synes å være løst. Det som er kjedelig er at skummet bobler opp i kjøkkenvasken i 2. etg., leilighet D1-201 i stedet. NTI har flere ganger hevdet og er mer overbevist nå om at skummet må skyldes at en eller flere beboere i etasjene bruker mye skumdannende såpe i oppvaskmaskin, kjøkkenkum eller klesvaskemaskin. Styret ber beboerne i leilighetene i 1. til 5. etasje i D1-X01, D1-X02 og D1-X03 være varsom med bruk av vaskemiddel som lager mye skum under bruk.

## • Serviceavtaler

Sameiet har serviceavtaler med følgende selskaper:

- Norsk Teknisk Installasjon AS (NTI) på vann i sprinklersentralen
- NTI på utskifting av filter i ventilasjonsaggregater
- Assemblin AS på gassanlegg
- Elotec AS på brannalarm og røykvarslere
- Sprinklerteknikk på sprinkleranlegg
- Øvre Romerike Brann og Redning på brannslukking
- Atec Security AS på lås, beslag og døråpnere
- Icopal AS på røykluker
- PSV Elektro AS på porttelefon og elektro i fellesarealer
- Altiboks på levering av tv- og bredbåndssignaler. Ved feil eller ekstra tjenester kan Altiboks kontaktes på tlf. 21 45 45 00
- Thyssen Krupp AS på heiser
- Toma Driftstjenester AS på vaktmestertjenester i boligene
- ECO Rens AS på vask av fellesarealer og trapper
- PSV Elektro AS på levering og montering av ladebokser



- For bestilling ta kontakt med PSV Elektro på tlf. 901 74 670
- Fasadeprodukter AS på solskjerming og terrassemarkiser. For bestilling ta kontakt på tlf 901 74 670
- Avtale om snømåking og gressklipping ligger på Felleseiendommen og utføres av Ullensaker Bygdeservice AS
- Rygging på utearealet og i garasjen ligger på Felleseiendommen og utføres av Toma Driftstjenester AS

Serviceavtalene ble overlevert oss fra utbygger og entreprenør som en nødvendig tjeneste for å opprettholde ansvar i reklamasjonstiden. Styret har nå siden reklamasjonstiden er utløpt startet reforhandlinger og fornyelse av vedlikeholdsavtaler og innhenting av tilbud fra andre leverandører av tilsvarende tjenester. Så langt ser vi at det er store kostnader å spare uten av vi så langt kan konkretisere dette i tall.

- **Rettsaker og fravikelse**

Styret har ingen pågående rettslige tvister eller oppsigelsessaker som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

- **Møter**

Styret holder styremøter i hovedsak hver måned med unntak av to feriemåneder og i desember.

Det har ikke vært avholdt beboermøter i perioden

Styret sender ut jevnlig informasjon på e-post til alle beboere og eiere.

- **Planer for årene fremover**

Styret har ikke laget planer med kostnadsoverslag om periodisk vedlikehold. Styret har dette på agenda og ser at f.eks. beising/maling av trefasadene er et tiltak som må gjennomføres i neste 3-5-årsperiode.

I inneværende periode har styret jobbet med planer og innhenting av pris på innglassing og tak over øverste balkonger. Det er ikke satt opp fremdriftsplan, men slik fremdriften er nå kan prosjektet komme i gang i løpet av 2. kvartal og med utførelse i 3. og kanskje 4. kvartal 2023, avhengig av antall bestillinger.

- **Bomiljø og trafikkforhold**

Sameiet er lokalisert sentralt på Jessheim med nærhet til kjøpesentre, serviceinstitusjoner og offentlig transport. . Styret mener vi har et godt bomiljø.

Styret jobber aktivt i møter med Felleseiendommen på å begrense trafikk på fellesområdet. Felleseiendommen har inngått avtale med P-Service AS om kontroll med parkering i gårdsrommet og Carporten.

- **Omsetning av boliger**

Styret er ikke aktivt med i omsetningen av boliger. Styret har ikke lagt noen føringer eller begrensninger i boligomsetningen.

Seksjonseierne selger stort sett boligene sine gjennom eiendomsめklere.

- **Utleie av boliger**

Av hensyn til krav til HMS og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakerne, skal seksjonseiere som leier ut sine



seksjoner sende styret opplysninger om navn, tlf. nr. og e-postadresse på leietakerne til styret på e-post til: [jessheimh3@gmail.com](mailto:jessheimh3@gmail.com).

I vedtektene er det satt begrensninger på korttidsutleie til 60 dager pr. år. Utleier skal også i dette tilfellet melde til styret om navn, Tlf. nr. og e-postadresse på leietakeren/ leietakerne.

#### • **Parkering og lading av el-biler**

Sameiet eier 99 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Seksjonseierne må merke seg at de ikke eier p-plassene, men at de kun disponerer en oppmerket og nummerert plass.

Ingen har rett til å disponere mer enn to parkeringsplasser. Seksjonseiere kan leie ekstra plass hos annen seksjonseier.

Det er avsatt 5 P-plasser for personer med nedsatt funksjonsevne, HC-plasser.

Lov om eierseksjoner gir personer med nedsatt funksjonsevne rett til å parkere på slik plass, forutsatt at vedkommende har rett til parkeringsplass i sameiet. Styret er gjennom lovverket pålagt å gjennomføre slikt bytte.

Alle som disponerer rett til parkeringsplass har mulighet til å koble på ladeboks på felles ladeskinne. Ladeboksen må være av typen Zaptec Pro og skal installeres av PSV Elektro AS. Bestilling av ladeboks gjøres av seksjonseier som disponerer p-plass hos PSV Elektro på tlf. nr. 479 01 260.

Sameiet fakturerer eier av ladeboksen kvartalsvis med gjennomsnittlig strømpris og nettleie i perioden med et påslag på 25 øre pr. kWh forbruk.

#### • **Egeninnsats i Sameiet**

Det siste året har vi sendt ut eposter angående forestående arbeider i sameiet. Dette har vært kosting og måking av inngangspartier, kosting, måking, raking, og fjerning av søppel i fellesarealer, barking og klipping av hekker, rensing og vedlikehold av vannspeilet, etc.

De som møter har gjort en kjempeinnsats og styret er fornøyd med den interessen de viser for hvordan sameiet skal se ut og da særlig utemiljøet vårt.

Det som er betenkelig, er at denne innsatsen siste året kun har vært utført av 3-4 personer, og dette er de samme hver gang. Også da betenkelig at det ikke er flere som viser interesse for hvordan vi skal ha det i sameiet vårt. Vi oppfordrer flere til å stille opp på felles dugnadene da det er mer enn nok å gjøre og tiltaket er sosialt. Passer ikke datoen, ta kontakt, vis interesse og velg en annen dag.

Oppfordrer også alle til mer egeninnsats daglig, da alle har et ansvar for hvordan vi skal ha det her hos oss som bor her. Vi skal ikke bare bo, men vi skal også trives.

Her er noen punkter vi i styret gjør daglig og trenger mere hjelp til. Ser du søppel, eller ting som ikke hører hjemme i fellesarealet, eller på felleseiendommen, fjern dette. Handlekurver fra eksempelvis Obs eller Joker skal ikke henges i fellesarealene eller utenfor boligene våre. De som tar med handlekurver skal levere de tilbake til butikken hvor de tok kurvene. Er det søppel utenfor avfalls brønnene, legg det i riktig brønn. Er det snø eller singel i inngangspartiene, så fjern dette, etc.



- ***Påminnelser***

Vi minner også om at garasjen kun er for biler tilhørende beboere med garasjeplasser. Vi ser stadig biler parkert i kjøresonen i anlegget, og gjerne over dager. Dette er ulovlig grunnet brann og rømningskrav. Det er ikke anledning for andre å parkere inne i anlegget. Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser.

Utenfor bodene i kjelleren står en del løsøre som senger, sengegavler, etc. Dette må fjernes umiddelbart, da dette også regnes som fellesareal, og rømningsveier.

Under trappene i kjelleren står og en del løsøre som må ryddes opp i. Disse arealene er kun beregnet for Barnevogner.

Styret ønsker også å få en oversikt over sykler, da det virker som det er altfor mange sykler i forhold til beboere. Styret ønsker å lage merker som beboerne kan sette på sine sykler innen en angitt dato. Etter denne datoen blir låsene klippet, og syklene fjernet.

Styret ønsker og leie en kontainer til våren for kasting av sykler, løsøre, og eventuelt andre ting beboerne ønsker å kaste. NB: IKKE el avfall, impregnert, dekk etc.

Vi finner stadig snø redskap tilhørende vårt sameie som står i fellesgangen hensatt ute. Det er, og må være våre beboere selv som har tatt de med ut. Sett dette på plass inne etter bruk.

Ofte står inngangsdørene inn til 1. etg. og bodareal åpne, eller ulåst. Vær sikker på at du har lukket og låst etter deg, så hindrer vi uvedkommende adgang og begrenser tyveri og hærverk, samt skader grunnet temperatur fall, og høye strømregninger.

Fjern snø som ligger inntil panelen på balkongen din, eller i beste fall all snøen på balkongen, så unngår vi råteskader og vannskader. Naboen under får også et tørrere miljø.

- ***Drift av sameiet***

Sameiet har avtale med TOMA Eiendomsdrift om vaktmestertjenester

Renhold i fellesarealene utføres av ECO Rens AS

Sommer og vintervedlikehold utføres av Ullensaker Bygdeservice AS gjennom Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Alle, både seksjonseiere og leietakere plikter å følge vedtektene og husordensreglene.

Ekstra systemnøkler kan bestilles av seksjonseier ved henvendelse til styret.

Energimerking av boligene er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattesten for din bolig finner du i FDV-dokumentasjonen ved innlogging på: [product.viscenario.com](https://product.viscenario.com). med ditt personlige brukernavn og pssord.

Styret kan kontaktes på e-post på adressen: [jessheimh3@gmail.com](mailto:jessheimh3@gmail.com).



Årsmeldingen er godkjent av styret den 22.03.2023.

**Forslag til vedtak:**

**Styrets årsberetning godkjennes.**

**Vrdtak:**



### Sak 3

## INFORMASJON OM SAMEIET JESSHEIM HAGEBY III

### Sameiet Jessheim Hageby III ble stiftet den 14. august 2017.

Sameiets styre har ikke eget kontor eller fastsatt kontortid. Henvendelser må sendes på e-post til [jessheimh3@gmail.com](mailto:jessheimh3@gmail.com). Husk å oppgi leilighetsnummer, det skal begynne med C-xxx for Odelsvegen 13, D1-xxx for Odelsvegen 11 eller D2-xxx for Odelsvegen 9. xxx angir leilighetsnummeret.

H-nummeret/bolignummeret brukes i hovedsak av offentlige etater.

### Vedtakter og ordensregler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Disse sendes pr. e-post til seksjonseierne og leietakere i forkant av årsmøtene.

### Internkontroll/Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget og brannslukkeutstyr i boligen. De plikter å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Beboer har ansvar for forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet i egen leilighet.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder service og kontroll av brannvern, elektriske fellesanlegg, ventilasjon, sprinkleranlegg og andre tekniske anlegg.

Sameiet har ikke ansatte.

### Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Toma Eiendomsdrift om vaktmestertjenester.

### Renhold

ECO Rens er engasjert til å vaske fellesarealene.

### Sommer- og vintervedlikehold

Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom har ansvar for sommer- og vintervedlikehold.

Vedlikeholdet utføres av Ulensaker Bygdeservice as.

### Parkering

Sameiet har ervervet rett til å disponere 99 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det presiseres at ingen eier plassene, men det er kun ervervet en rettighet til



parkering. Garasjeanlegget eies av Sameiet Jessheim Hageby Felleseiendom og består av totalt 232 parkeringsplasser.

Utleie eller ønske om leie må hver seksjonseier ordne selv. Det kan kunngjøres ved oppslag på oppslagstavle ved postkassene i hvert bygg eller ved henvendelse til styret. Det er kun tillatt med leie mellom seksjonseierne og seksjonseiere/leietakerne.

Fram til høsten 2020 kunne parkeringsplassene langs Odelsvegen, Romsaas Allè, Romsaasbakken og Såvegen benyttes gratis til gjesteparkering sammen med andre sameier i området. Etter at kommunen innførte avgiftsparkering må alle betale for parkering mellom kl. 0900 og 1800 alle dager unntatt søndager og bevegelige helligdager. Parkering på plassene og veiene på tunet er ikke tillatt.

## **Nøkler**

I byggene er det montert systemlåser med nøkkelsystem. Hver seksjonseier har unike nøkler som kun gir adgang til egen leilighet og inngangsdører til bygget, elektroskap i trappeoppganger og bodareal.

Ekstra nøkler kan bestilles av seksjonseier gjennom styret og må betales av den enkelte.

## **Seksjonseier og utleie**

Styret er pålagt gjennom Internkontrollforskriften å ha oversikt med navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse både til seksjonseiere og leietakere. Navn på eventuelt nye eiere og leietakere skal meldes til forretningsfører, BORI BBL og styret.

Ved henvendelse til styret er det ønskelig at navn, telefonnummer og leilighetsnummer oppgis. Leilighetsnummer starter med C- for leiligheter i Odelsvegen 13, med D1- for Odelsvegen 11 og D2-for Odelsvegen 9.

## **Brannslukningsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkeutstyr. Røykvarslerne er et sentralt anlegg og er koblet opp med varsling til brannvesenet ved brann eller ved ufrivillig røykspredning i boligen. Hvis alarmen utløses uten at det er brann, må brannvesenet kontaktes innen 3 min. for å slippe utrykning og gebyr.

I leiligheter og fellesareal er det montert sprinkleranlegg. Dette utløses ved temperaturpåvirkning og vil spre en vanntåke i rommes ved brann. Leilighetene har også fått utlevert et pulverapparat for slukking av branntilløp. Pulverapparat skal stå igjen i leiligheten ved flytting.

## **Rømningsveier**

Hver leilighet er en branncelle. Det vil si at om det brenner i naboileiligheten vil det ta lang tid før din leilighet vil bli påvirket av brannen. Om du vil ut av leiligheten må rømningsveiene benyttes. Dvs. at trappen kan benyttes hvis trapperommet ikke er fylt med røyk. Hvis trappen ikke kan benyttes, må en gå



ut på balkongen og lukke døra til leiligheten. Bli på balkongen til brannvesenet kommer og hjelper det ned i trygghet. Det er derfor viktig at balkongdøren kan åpnes også vinterstid.

Heisen skal ikke benyttes under en brann.

Hver beboer er selv ansvarlig for sikker rømning under brann. Det er et godt tiltak å hjelpe til ved evakuering, men ikke lek helt og sett egen helse og liv i fare.

## **TV og bredbånd**

Viken Fiber/Altiboks leverer TV-signaler og bredbånd til sameiet. Sameiet har abonnement på grunnpakken av TV-kanaler. Kostnaden kreves inn over felleskostnaden hos hver enkelt seksjonseier som en tilleggsytelse.

Bredbånd med valgt hastighet bestilles av hver enkelt seksjonseier gjennom Viken Fiber.

Service og teknisk support bestilles hos Viken Fiber på tlf. 21 45 45 00. Se vikenfiber.no for mer informasjon.

Digitalboks skal stå igjen i leiligheten ved flytting.

## **Solskjerming**

Det er tillatt å montere solskjerming som markise på balkongene og screen foran vinduene. Det skal da benyttes produkter fra Fasadeprodukter AS / HD

Solskjerming AS

TERRASSEMARKISER: Duk: 308-655 og grå ermer/front og tak med Alukasett

SCREEN: Duk: 108/101 med skinner/kasett 0182 Sølv

## **Strøm og gass**

Hver enkelt seksjonseier velger strømleverandør og bestiller strøm.

Ikke alle leiligheter har installert gasspeis. Alle har montert uttak for gass på balkongene. Det er da mulighet for montering av en egen boks for uttak av gass til gassgrill. Det kreves egen boks med uttak for påkobling av gaslangen til gassgrillen.

Ved salg av leilighet er det viktig at gassmåleren i skapet på balkongen avleses. Avlesing av forbruk meldes til megleren slik at det kan skje en avregning mellom selger og kjøper.

## **Energimerking**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattesten finnes i FDV dokumentasjonen. FDV-dokumentasjonen har utbygger/entreprenør lagt ut som en nettbasert tjeneste. Logg inn på nettadressen: [product.viscenario.com](https://product.viscenario.com). Angi brukernavn og passord som du har fått tildelt. Ved salg av leilighet må selger logge inn og gi tilgang til Viscenario til ny seksjonseier.



## **Forsikringer**

Sameiets bygningsmasse er forsikret i IF Skadeforsikring. (Avtale nr.: SP 1709133) Ved skade hvor forsikringen benyttes er egenandelen kr 6 000,-. Hvis seksjonseier forårsaker skader hvor forsikringen benyttes, vil egenandelen bli å belaste seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

## **Skadedyr**

Sameiet har gjennomført skadedyrbekjempelse med Anticimex som utførende som har lagt ut åte i alle leilighetene.

Oppdages skadedyr i boligen skal beboerne straks varsle styret.

Forsikringsselskapet vårt, IF har avtale gjennom Anticimex om skadedyrbekjempelse og sanering.



## Sak 4

### Årsoppgjør for 2022

#### Se eget vedlegg for resultatregnskap og balanse med noter:

Årsoppgjøret er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser for små foretak.

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 149 026,- og et negativt årsresultat på kr 148 216,-.

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2022 kr 1 179 115,-.

Styret foreslår at det negative årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Avvik i årsresultatet skyldes i hovedsak høyere kostnadene for energi og fyring og det er fjernvarmekostnadene som bidrar mest til avviket.

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

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdstiltak. Styret ser i første omgang behov for vedlikehold av trefasder og vinduer. Anbefalt vedlikeholdsintervall, beising og maling av trefasadene og vinduer er 8-10 år.

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

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

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

#### 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

- **Felleskostnader**

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Garasjeleie er øket med 50,- kr./mnd.



- **Planlagt vedlikehold**

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2023. Det er kun budsjettet med forfallende vedlikehold.

Innglassing av balkonger og tak over øverste balkonger er ikke tatt inn i budsjett, men behandles i egen sak i en fremtidig ekstraordinær generalforsamling.

- **Skadedyr**

Styret har gjennomført skadedyrbekjempelse gjennom Anticimex og IF Forsikring. Egenandelkostnaden ble ca kr. 40 000,-. En ikke planlagt kostnad som ikke var budsjettet i 2022 regnskapet.

- **Forsikringer:**

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

- **Kommunale avgifter**

Kommunen fakturerer hver enkelt seksjonseier for kommunale avgifter, som vann- og avløpsgebyr og renovasjon. Kommunale avgifter i regnskapet er leie av installert kommunal vannmåler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Årsoppgjøret for 2022 ble godkjent i styremøte den 22.3.2023.

**Det vises til vedlegg av resultat med balanse og kommentarer over:**

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:  
Årsregnskapet godkjennes**

**Vedtak:**



**Sameiet Jessheim Hageby III**

**Årsoppgjør 2022**

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



Sameiet Jessheim Hageby III org.nr. 919545658



## Resultatregnskap 2022

Sameiet Jessheim Hageby III  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	3 505 240	3 067 042	3 508 600	3 657 100
Annen driftsinntekt	2	149 957	65 168	50 000	90 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 655 197</b>	<b>3 132 210</b>	<b>3 558 600</b>	<b>3 747 100</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	171 150	171 150	172 000	172 000
Konsulenttjenester	4	176 126	172 627	178 000	182 000
Kontingenter		2 650	2 050	2 500	2 500
Rep og vedlikehold	5	420 825	647 339	491 000	359 200
Forsikringer		201 038	188 737	195 000	195 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		459	334	0	0
Energi og fyring	6	1 685 534	1 425 007	1 275 000	1 500 000
Kabel-TV og telefoni	7	531 612	311 121	588 000	533 500
Driftskostnader	8	565 733	525 993	500 500	662 500
Andre driftskostnader	9	49 096	24 453	39 000	39 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 804 223</b>	<b>3 468 811</b>	<b>3 441 000</b>	<b>3 645 700</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-149 026</b>	<b>-336 601</b>	<b>117 600</b>	<b>101 400</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		810	10 412	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>810</b>	<b>10 412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>	<b>117 600</b>	<b>101 400</b>
Overført til annen egenkapital	10	-148 216	-326 189	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-148 216</b>	<b>-326 189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Sameiet Jessheim Hageby III



## Balanse 31.12.2022

Sameiet Jessheim Hageby III

Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	152 831	190 573
Sum finansielle anleggsmidler	152 831	190 573
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>152 831</b>	<b>190 573</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	77 270	596
Kundefordringer	56 106	18 420
Andre fordringer	190 139	230 594
Sum fordringer	323 515	249 611
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 384 159	1 514 544
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 707 674</b>	<b>1 764 155</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 860 505</b>	<b>1 954 728</b>

Balanserapport 2022 for Sameiet Jessheim Hageby III



**Balanse 31.12.2022**

Sameiet Jessheim Hageby III  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 322 946	1 471 161
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 322 946</b>	<b>1 471 161</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		473 050	483 469
Annen kortsiktig gjeld		64 510	98
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>537 560</b>	<b>483 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>537 560</b>	<b>483 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 860 505</b>	<b>1 954 728</b>

Sameiet Jessheim Hageby III

Tormod Almar Fredriksen Styrets leder 	Sidsel Ojsem <del>Michael Minda</del> Styremedlem 	Willy Johansen <del>Erk-Olaf Møller</del> Styremedlem 
Wenche Alice Rubach Styremedlem 	Pål Thoresen Nysveen Styremedlem 	

Balanserapport 2022 for Sameiet Jessheim Hageby III



## Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Tilleggsytelser El biler	30 880	48 862	40 000	40 000
Garasjer	0	0	0	148 500
Generelle felleskostnader	2 880 360	2 782 980	2 880 600	2 880 600
Kabel-TV/Bredbånd	594 000	235 200	588 000	588 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>3 505 240</b>	<b>3 067 042</b>	<b>3 508 600</b>	<b>3 657 100</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Gassforbruk/service gass peis	149 957	65 168	50 000	90 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>149 957</b>	<b>65 168</b>	<b>50 000</b>	<b>90 000</b>



### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	22 000	22 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>171 150</b>	<b>171 150</b>	<b>172 000</b>	<b>172 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.

Styret har også fått dekket utgifter til blomster og bevertning for kr. 3 201, ref. note 9.

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	146 332	142 208	146 000	150 000
Revisjon	5 919	5 919	6 000	6 000
Teknisk bistand	23 875	23 875	25 000	25 000
Tilleggstjenester	0	625	1 000	1 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>176 126</b>	<b>172 627</b>	<b>178 000</b>	<b>182 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	10 000	10 000
Brannsikring	186 067	85 575	60 000	84 000
Bygninger	9 762	18 955	30 000	30 000
Egenandel	40 000	6 000	6 000	6 000
Elektro	24 073	1 422	20 000	15 000
Fyringsanlegg	62 200	58 240	60 000	64 200
Heis	86 863	115 391	60 000	60 000
Utvendig anlegg	6 189	9 875	5 000	5 000
Ventilasjon	0	296 478	200 000	45 000
VVS	5 672	55 403	40 000	40 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>420 825</b>	<b>647 339</b>	<b>491 000</b>	<b>359 200</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	1 475 614	1 236 410	1 100 000	1 300 000
Strøm	209 920	188 597	175 000	200 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>1 685 534</b>	<b>1 425 007</b>	<b>1 275 000</b>	<b>1 500 000</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	531 612	311 121	588 000	533 500
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>531 612</b>	<b>311 121</b>	<b>588 000</b>	<b>533 500</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	188 210	186 949	190 000	171 000
Sameie/velforening	340 639	291 994	250 000	431 000
Sjøpeltømming / container	0	0	500	500
Vaktmester	36 884	47 051	60 000	60 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>565 733</b>	<b>525 993</b>	<b>500 500</b>	<b>662 500</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	10 360	12 082	10 000	10 000
Nøkler, låser, skilt	9 583	0	0	0
Sanitærkostnader	129	0	0	0
Verktøy og redskaper	8 010	0	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>28 082</b>	<b>12 082</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
Generalforsamling	8 729	7 016	15 000	15 000
Kostnader tillitsvalgte	3 201	1 365	5 000	5 000
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	5 000
Rekvisita	3 084	0	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>15 014</b>	<b>8 381</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	3 990	4 000	4 000
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>6 000</b>	<b>3 990</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>49 096</b>	<b>24 453</b>	<b>39 000</b>	<b>39 000</b>



## Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 471 161	1 797 350
Tilført fra EK fra årets resultat	-148 216	-326 189
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 322 946	1 471 161
Annen egenkapital 31.12	1 322 946	1 471 161
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 322 946</b>	<b>1 471 161</b>

## Note 11 Arbeidskapital

	2022	2021
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 280 588</b>	<b>1 604 726</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-148 216	-326 189
Endringer i andre langsiktige poster	37 742	2 051
B. Årets endring i arbeidskapital	-110 474	-324 138
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 170 115</b>	<b>1 280 588</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 707 674	1 764 155
- Kortsiktig gjeld	537 560	483 567
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 170 115</b>	<b>1 280 588</b>



## Sak 5

### Godtgjørelse til tillitsvalgte

- **Styrehonorer**

Styret foreslår at styrehonoraret økes med 10% fra kr. 150 000 til kr. 165 000,-

Honoraret fordeles internt i styret.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret godkjennes:

**Vedtak:**

- **Andre honorarer**

Styret foreslår at det bevilges honorar til varamedlemmer og valgkomite.

Honoraret settes samlet til kr. 6 000,- og fordeles av styret.

**Forslag til vedtak:** Andre honorar godkjennes:

**Vedtak:**



## Sak 6

### Innkommne forslag

Forslag fra Raymond Rubach:

*Jeg har ett forslag. Lurte på om det var mulig å få pyntet opp litt ved vannspeilet. F.eks. en vannfontene i midten av vannspeilet, og plantet noen fine pryde trær rundt vannspeilet og kanskje fått fjernet lekestativer. Slik att vi for vår egen liten park der nede som vi kan ta med kaffekoppen å sitte å kose oss. Jeg kan montere vannfontenen å plante vist det er behov for det.*

*Hilsen Raymond Rubach.*

Forslagstiller nevner her tre tiltak som han ønsker å gjøre noe med

Styret ser positivt på engasjement og forslag fra beboere som bidrar til bedre bomiljø, som skaper inkludering og bidrar til bedre sosial kontakt.

#### Forslag 1:

**At det monteres en vannfontene i midten av vannspeilet.**

#### Styrets kommentar og innstilling:

Reguleringsmyndighetene har hatt et ønske om at vann skal være et visuelt element i boområdet vårt. Vi har en sildrende bekk som krysser Romsaas Allè og ender i en dam i Romsaasparken. På friområdet rundt rekkehusene i Langbråten var det også planlagt vanddammer. Der ble det ikke noen dammer, men det endte opp med basseng av kulestein. På gårdsrommet hos oss har vi fått to dammer.

Dammene er tenkt med en stille vannflate som skal speile omgivelsene.

En fontene midt i dammen vil bryte vannflaten og speilvirkningen forsvinner. En sprutende og plaskende fontene vil sannsynlig glede mange, men kan også irritere andre.

#### Styrets forslag til vedtak:

Styret gir tilslutning til en mindre fontene på et lite begrenset område i dammen. Forslagsstiller finner løsning i samarbeid med styret.

#### Vedtak:

#### Forslag 2:

**At det plantes prydbusker rundt dammen.**



**Styrets kommentar og innstilling:**

Styret har diskutert forslaget og mener at planting rundt dammen bør planlegges slik at en unngår løvfall i dammen og større vedlikehold. Styret foreslår derfor at forslagsstiller i samarbeid med styret utarbeider en plan som viser plassering av beplantningen og type prydbusker.

**Forslag til vedtak:**

Styrets innstilling foreslås godkjent

**Vedtak:**

**Forslag 3:**

**Forslagstiller foreslår at lekestativene fjernes.**

**Styrets kommentar og innstilling:**

Generalforsamlingen hadde i 2022 tilsvarende forslag til behandling. Styrets innstilling var da at lekestativene ikke kunne fjernes på grunn av krav i reguleringsplanen og betingelser i søknad for å få ferdigattest.

Styret mener at alle må kunne ta en kaffekopp og kose seg sammen også med småbarnsforeldre som husker barnet sitt eller leker på plassen ved vannspeilet.

**Forslag til vedtak:**

Forslagstillers forslag om å fjerne lekestativene avvises.

**Vedtak:**



## Sak 7

### VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

Styrets sammensetning er beskrevet i Sak 2 – Styrets årsmelding

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styreleder Tormod Fredriksen

Styremedlem Wenche Rubach

Styremedlem Pål Thoresen Nysveen

#### 1. Som styreleder foreslår valgkomiteen:

Tormod Fredriksen, velges for 2 år Odelsvegen 9, D2-501, 2063 Jessheim

Andre forslag?

**Vedtak:**

#### 2. Som styremedlemmer foreslås Valgkomiteen:

1. Wenche Rubach, velges for 2 år Odelsvegen 9, D2-505, 2063 Jessheim

2. Pål Thoresen Nysveen, velges for 2 år Odelsvegen 11, D1-503, 2063 Jessheim

Andre forslag?

**Vedtak:**

#### 3. Som varamedlemmer foreslås valgkomiteen:

1. Torkel Brekke velges for 1 år Odelsvegen 11, D1-305, 2063 Jessheim

2. Terje Strand, velges for 1 år Odelsvegen 9, D1-401, 2063 Jessheim

Andre forslag?

**Vedtak:**

#### 4. Valgkomiteen har sagt seg villig til å fortsette

1. Tore Hall Odelsvegen 11, D1-405, 2063 Jessheim

2. Andrea Carlsen Odelsvegen 11, D1-305, 2063 Jessheim

Andre forslag?

**Vedtak:**

Dato 28/1- 2023 / 31/3-2023

I valgkomiteen for Sameiet Jessheim Hageby III

.....  
Andrea Carlsen

.....  
Tore Hall



Til årsmøtet i Sameiet Jessheim Hageby III

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Hageby III som viser et underskudd på 148 216 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

**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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

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

Lillestrøm, 23. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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 Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

23.03.2023 23.19.03

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.