



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 397 002
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 3
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: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 346 796	1 230 468
Sum inntekter		1 346 796	1 230 468
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 125 031	1 215 185
Sum kostnader		1 193 491	1 283 645
Driftsresultat		153 305	-53 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 217	1 967
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 217	1 967
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		158 522	-51 210
Totalresultat		158 522	-51 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	158 522	-51 210
Sum overføringer og disponeringer		158 522	-51 210



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		202 582	197 998
Sum finansielle anleggsmidler		202 582	197 998
Sum anleggsmidler		202 582	197 998
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			22 624
Andre fordringer		1 022 253	288 663
Sum fordringer		1 022 253	311 287
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 291	365 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 291	365 552
Sum omløpsmidler		1 516 544	676 839
SUM EIENDELER		1 719 125	874 837

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	9	202 582	197 998
Annen egenkapital	9	539 224	385 286
Sum opptjent egenkapital		741 806	583 284
Sum egenkapital		741 806	583 284
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		183 937	206 164
Annen kortsiktig gjeld		793 382	85 389
Sum kortsiktig gjeld		977 319	291 553
Sum gjeld		977 319	291 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 125	874 837



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 479955

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 397 002
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 3
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: 06.05.2024

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: 913 397 002
SAMEIET JESSHEIM PARK 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 346 796	1 230 468
Sum inntekter		1 346 796	1 230 468
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 125 031	1 215 185
Sum kostnader		1 193 491	1 283 645
Driftsresultat		153 305	-53 177
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 217	1 967
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 217	1 967
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		158 522	-51 210
Totalresultat		158 522	-51 210
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	158 522	-51 210
Sum overføringer og disponeringer		158 522	-51 210



Organisasjonsnr: 913 397 002
SAMEIET JESSHEIM PARK 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		202 582	197 998
Sum finansielle anleggsmidler		202 582	197 998
Sum anleggsmidler		202 582	197 998
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			22 624
Andre fordringer		1 022 253	288 663
Sum fordringer		1 022 253	311 287
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 291	365 552
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 291	365 552
Sum omløpsmidler		1 516 544	676 839
SUM EIENDELER		1 719 125	874 837
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	9	202 582	197 998



Annen egenkapital	9	539 224	385 286
Sum opptjent egenkapital		741 806	583 284
Sum egenkapital		741 806	583 284
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		183 937	206 164
Annen kortsiktig gjeld		793 382	85 389
Sum kortsiktig gjeld		977 319	291 553
Sum gjeld		977 319	291 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 125	874 837



Organisasjonsnr: 913 397 002
SAMEIET JESSHEIM PARK 3

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 i Sameiet Jessheim Park 3

Årsmøte avholdes 6. mai 2024 klokka 18.30.

Sted: Lykkebo, inngang baksiden mot Idrettshallen, Leirveien 6, Jessheim

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- KONSTITUERING**
 - Valg av møteleder
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - Bemerkninger til innkalling
- ÅRSBERETNING FOR 2023**
- ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
- GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- INNKOMNE FORSLAG**
- VALG AV TILLITSVALGTE**

Jessheim 25.4.2024.

Styret for Sameiet Jessheim Park 3.

Erik Øiesvold
Styreleder
sign

Ole-Bent Rudi
Styremedlem
sign

Jorunn H. Rolfsen
Styremedlem
sign

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtemøtet, 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 §33. 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 ORDINÆRT ÅRSMØTE 6.MAI 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 resultatet tillegges opptjent egenkapital.

C) Vedlikeholdsfond:
Styret ber om fullmakter til å avsette kr 150.000 til framtidig vedlikehold.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Styret foreslår godtgjørelser til tillitsvalgte økes fra kr 60.000 til kr 80.000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til styret:

Leder: Erik Øiesvold Ikke på valg 2023 - 2025

Styremedlem: Ole Bent Rudi 2 år 2024 - 2026

Styremedlem: Anne Brit Solheim 2024 - 2025

Varamedlem: Trond Silju, gjenvalg 2024 - 2026

Varamedlem: Christian Pettersen 2023 - 2026

Styret forslag til medlem av valgkomiteen:

Medlem: Grethe Silju, gjenvalg 2023 - 2025

Medlem: Olav Grønli 2024 - 2026



**Sameiet Jessheim Park 3
STYRETS ÅRSBERETNING 2023**

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Erik Øiesvold	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Ole-Bent Rudi	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Jorunn H. Rolfsen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	:Trond Marius Silju	(valgt for 2 år i 2022)
	:Christian S. Petersen	(valgt for 2 år i 2023)

Valgkomite	:Olav Grønli	(valgt for 2 år i 2022)
	:Grethe Silju	(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 Sameie Jessheim Park 3 ble stiftet 22/1/2014 og har organisasjonsnummer 913397002.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet kan motta EHF.

Faktura i pdf-format sendes til 913397002@bori.no

Papirfaktura sendes til:

Sameiet Jessheim Park 3

v/BORI BBL

Postboks 323

2001 Lillestrøm

Bygningsadresser:

Sameiet består av 40 seksjoner, fordelt på 1 bygning med adressene Idretten 1 og 3, 2068 Jessheim.

Eiendommen har gnr. 135, bnr. 884 i Ullensaker kommune.

- 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 Styret har bestått av (1) kvinne og (2) menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

D Ansatte / HMS / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet med en egen web-basert rapporteringssystem (KUBA) for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

Følgende HMS tiltak er gjennomført i 2023:

HMS-rapport Jessheim Park 3

2023

2023

Dato	Hendelse	Utført av
Februar	Kontroll av sprinkelanlegget	Kontroll og Rådgivning AS
Februar	Kontroll av slukkeutstyr i garasjen	3F Brannvern
Mai	Kontroll av heiser	Kone
Mai	Lekeplasskontroll	SKAN - kontroll
Mai	Kontroll av ventilasjonsanleggene	GK Inneklima
August	VVS-kontroll	Lunder & Aas
September	Test av brannalarmen	Autronica
September	Kontroll av heiser	Kone
September	Innført nye kontrollrutiner for renhold	Styret/TOMA
September	Vask innvendig av sykkelkur	Styret
Oktober	Kontroll av dører	Kone
Oktober	Byttet dørpumpe i Idretten 1	Kone
Oktober	Boning av gulv i fellesareal	TOMA
Oktober	Satt opp nye informasjonstavler	Styret
Oktober	Vask av sensorer i garasjen	Styret
Oktober	Festet løst panelbord ved inngangsdør	Styret
November	Justert lys i garasjen	Styret
November	Vernerunde	Styret
Desember	Fornytt forsikringsavtale	Styret/KLP

E Ytre miljø
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.



4. STYRETS ARBEID

Styret inkludert varamedlemmene møter i alle styremøter.

Varamedlemmene tar også aktivt del i styrets arbeide. I 2023 har styret avholdt 9 møter og behandlet saker som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold både innvendig og utvendig
- Trivselsregler
- Forberedelser til årsmøtet
- Beboersaker

Av andre større saker kan nevnes:

- Rettet opp inngangsdør Idretten 1 og byttet dørpumpe.

Informasjon/velferdstiltak

- Informasjon om diverse forhold i sameiet.
- Garasjerengjøring.
- Test av brannalarm.
- Beboermøte forut for sommerfest
- Sommerfest ble gjennomført i August.
- Tenning av julegran november med servering av gløgg og pepperkaker.
- Snørydding foran inngangsdørene av beboere.
- Blomsterkrukker foran inngangsdørene.
- Opprydding i fellesområdet innendørs og uteområdet.
- Det er omsatt 3 leiligheter i 2023.

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



5. REGNSKAPET FOR 2023

Kommentarer til regnskapet

Året 2023 gjøres opp med et overskudd på 158 522,-.

Felleskostnadene er økt i 2023. Forsikring og kabel-tv gikk også opp. På den hyggelige siden så har vedlikeholdskostnader landet ca. 90.000,- under budsjett.

Arbeidskapital utgjør kr 539 224,- som er innenfor vårt anbefalte minimumsnivå; tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.

Styret foreslår at overskuddet overføres til vedlikeholdsfondet.

Sameiet Jessheim Park 3 ble overtatt av sameierne i mars 2014. Sameiet er relativt nytt derfor har det ikke vært nødvendig med mye vedlikehold på bygningsmassen, kun utvendig og innvendig maling så langt. Styret forventer imidlertid økte vedlikeholdsutgifter både på generelt vedlikehold og tekniske installasjoner og har derfor vedtatt å øke egenkapitalen ved å ta inn et høyere beløp i felleskostnadene. Styret mener vi må spare opp og ta høyde for større vedlikeholdskostnader som kommer.

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

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets 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 styrets årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 1. januar med total økning på 182 762,- om lag 13 %. Dette med bakgrunn i en anbefalt økning grunnet forventet prisøkning på mellom 8 og 10 % i 2024 på varer og tjenester, samt at styret mener vi må legge opp mer egenkapital for å møte et fremtidig vedlikeholdsbehov.

Kommunale avgifter

Det forventes en større økning også i kommunale utgifter, spesielt til vann og avløp.

Vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Det er planlagt å øke vedlikeholdsfondet for å være økonomisk sterk til å møte framtidige vedlikeholdsforpliktelser. Styret ønsker å ta opp til diskusjon om størrelsen på fondet og standarden på vedlikeholdet på medlemsmøtet etter årsmøtet.

Styret forventer økte vedlikeholdsutgifter både på generelt vedlikehold og tekniske installasjoner framover.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning til 120 000 kroner.

For øvrig 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.

Jessheim, 25.04.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Ole- Bent Rudi
Styremedlem

Erik Øiesvold
Styreleder

Jorunn H. Rolfsen
Styremedlem



Sameiet Jessheim Park 3

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Jessheim Park 3 org.nr. 913397002



Resultatregnskap 2023

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 346 796	1 230 468	1 346 810	1 529 572
Sum driftsinntekter		1 346 796	1 230 468	1 346 810	1 529 572
Kostnader					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulenttjenester	3	83 993	89 108	92 761	86 966
Rep og vedlikehold	4	241 433	291 832	334 000	361 000
Forsikringer		120 147	103 887	120 000	132 000
Energi og fyring	5	74 557	99 167	92 000	82 000
Kabel-TV og telefoni	6	220 143	204 380	220 800	242 100
Driftskostnader	7	118 846	116 702	132 000	132 000
Kostnader til fellessameier		240 168	287 826	240 171	274 000
Andre driftskostnader	8	25 743	22 284	31 000	48 000
Sum driftskostnader		1 193 491	1 283 645	1 331 192	1 426 526
Driftsresultat før finansposter		153 305	-53 177	15 618	103 046
Finansielle poster					
Finansinntekt		5 217	1 967	0	0
Sum finansposter		5 217	1 967	0	0
Årsresultat		158 522	-51 210	15 618	103 046
Overført til annen egenkapital	9	158 522	-51 210	0	0
Sum disponering		158 522	-51 210	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 3



Balanse 31.12.2023

Sameiet Jessheim Park 3

Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	202 582	197 998
Sum finansielle anleggsmidler	202 582	197 998
Sum anleggsmidler	202 582	197 998
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	236 223	207 563
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	786 030	81 100
Kundefordringer	0	22 624
Sum fordringer	1 022 253	311 287
Bankinnskudd, kasse o.l.	494 291	365 552
Sum omløpsmidler	1 516 544	676 839
SUM EIENDELER	1 719 125	874 837

Balanserapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 3



Balanse 31.12.2023

Sameiet Jessheim Park 3

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	539 224	385 286
Vedlikeholdsfond	9	202 582	197 998
Sum egenkapital		741 806	583 284
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		183 937	206 164
Annen kortsiktig gjeld		793 382	85 389
Sum kortsiktig gjeld		977 319	291 553
Sum gjeld		977 319	291 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 125	874 837

Sameiet Jessheim Park 3

Erik Øiesvold
Styrets leder

Jorunn Hilde Rolfsen
Styremedlem

Ole-Bent Rudi
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Jessheim Park 3



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	1 050 396	959 628	1 050 410	1 207 972
Kabel TV/bredbånd	220 800	207 840	220 800	220 800
Garasje	75 600	63 000	75 600	100 800
Sum felleskostnader	1 346 796	1 230 468	1 346 810	1 529 572

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket kr 2810 som er utgifter i fbm. innkjøp gaver, mat til møter, 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	4 738	4 738	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	65 895	65 776	68 761	71 966
Andre forvaltningstjenester	5 360	11 000	11 000	10 000
Vedlikeholdsplan	8 000	7 594	8 000	0
Sum konsulenttjenester	83 993	89 108	92 761	86 966

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	39 322	66 904	40 000	20 000
Vedlikehold VVS	18 713	29 718	35 000	20 000
Vedlikehold elektro	6 745	14 541	25 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 933	1 816	4 000	50 000
Vedlikehold heis	46 264	38 342	90 000	96 000
Vedlikehold ventilasjon	65 850	75 646	95 000	95 000
Vedlikehold brannsikring	62 606	64 866	45 000	60 000
Sum vedlikeholdskostnader	241 433	291 832	334 000	361 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	74 484	97 570	90 000	80 000
Fjernvarme	73	1 597	2 000	2 000
Sum energi og fyring	74 557	99 167	92 000	82 000



Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	220 143	204 380	220 800	242 100
Sum kabel-TV og telefoni	220 143	204 380	220 800	242 100

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	118 846	116 702	132 000	132 000
Sum driftskostnader	118 846	116 702	132 000	132 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	1 434	0	0	0
Verktøy og redskaper	559	699	0	0
Nøkler, låser og skilt	5 547	1 115	0	0
Annet driftsmateriale	778	0	6 000	15 000
Kontorrekvisita	1 596	3 186	0	0
Lisenser/software	0	0	0	9 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	178	0	0
Kostnader tillitsvalgte	2 810	1 630	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	9 089	10 379	12 000	10 000
Velferdskostnader	1 538	2 697	5 000	5 000
Øredifferanser	-8	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	4 000
Sum andre driftskostnader	25 743	22 284	31 000	48 000



Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	583 284	634 494
Tilført til/fra EK fra årets resultat	158 522	-51 210
Sum opptjent egenkapital 31.12	741 806	583 284
Vedlikeholdsfond 31.12	202 582	197 998
Annen egenkapital 31.12	539 224	385 286
Sum egenkapital 31.12	741 806	583 284

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	385 286	437 870
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	158 522	-51 210
Endringer i andre langsiktige poster	-4 584	-1 374
B. Årets endring i arbeidskapital	153 938	-51 584
C. Arbeidskapital 31.12	539 224	385 286
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 516 544	676 839
- Kortsiktig gjeld	977 319	291 553
= Arbeidskapital 31.12	539 224	385 286



546 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Rudi, Ole-Bent 2024-03-07

Identifikasjon
 bankID™ Rudi, Ole-Bent

Navn Dato
Rolfsen, Jorunn Hilde 2024-03-04

Identifikasjon
 bankID™ Rolfsen, Jorunn Hilde

Navn Dato
Øiesvold, Erik 2024-03-12

Identifikasjon
 bankID™ Øiesvold, Erik



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 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 3 som viser et overskudd på NOK 158 522. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 13. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

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

03/13/2024 13:28:25

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 3

(Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31, sist endret 12.mai 2022).

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Jessheim Park 3 (heretter benevnt Sameiet) omfatter gnr 135 bnr 884 i Ullensaker kommune.

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

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

Sameiet vil eie en andel i felleseiendommen, gnr 135 bnr 170 sammen med de øvrige sameiene etablert i Jessheim Park når utbyggingen på Jessheim Park området er ferdigstilt. Sameiet ved seksjonseierne plikter å eie en ideell andel i denne eiendommen basert på andel BRA og således være seksjonseier i Jessheim Park Drift. Seksjonseierne i Jessheim Park 3 plikter å rette seg etter vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift. Vedtekter for Sameiet Jessheim Park Drift er vedlagt som Vedlegg 2.

Sameiets eiendom har tinglyst bruksrett til 12 parkeringsplasser i naboeiendommens kjellerplan, vedlagt i Vedlegg 3. Felles fjernvarmeanlegg for sameiet og sameiets naboeiendommer; gnr.135, bnr 883 og bnr 882, er plassert i teknisk rom på naboeiendommen (gnr 135 bnr 882). Sameiets eiendom og bnr. 883 har nødvendig atkomst til fjernvarmeanlegget. Rettigheten er tinglyst og inntatt i Vedlegg 4.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et boligsameie med 40 boligseksjoner.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, eksklusive balkonger og tilleggsdeler.

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

- Balkongene i 2., 3., og 4. etasje (snr. 10-35), hviler ikke på bygningen under, og inngår i den enkelte seksjons hoveddel.
- Balkongene i 5. etasje, snr. 37-40, er bygd på bygningen i underliggende etasje, og er organisert som tilleggsdel til seksjonen på bygning.
- Terrassene i 1. etasje (snr 1-9) ligger på grunnen. Disse er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon på grunn.

Hver boligseksjon har parkeringsplass(er) og bod i sameiets fellesareal i kjellerplan eller i naboeiendommen gnr 135 bnr 883, som nærmere angitt under pkt. 4.2 og 4.3 nedenfor.



3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttes 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.

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

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 3 før innflytting 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/årsmøte. 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.

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaklinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingsens varighet til styret.

4.2

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass enten i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd eller i naboeiendommen (gnr 135 bnr 883). Avtale om bruksrett til parkeringsplass(er) gjelder for alle av Sameiets parkeringsplasser, vedlagt i Vedlegg 5. 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 Vedlegg 5.

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 i sameiets fellesareal i kjellerplan, i medhold av eierseksjonsloven § 19, femte ledd.

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

5 TREDJEPARTS RETTIGHETER

5.1

På naboeiendommene gnr. 135 bnr 882 og bnr 883 er det etablert boligbygninger med parkeringskjeller som vil henge sammen med sameiets parkeringskjeller, angitt i vedlagte kart, Vedlegg 6. Sameiet har sammen med naboeiendommene gjensidig tinglyst adkomstrett til parkeringskjeller som vist i Vedlegg 7, med plikt til å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene knyttet til parkeringsanlegget for Sameiet.

5.2

De til enhver tid eiere av boligeiendommer som er etablert og som vil bli etablert på Jessheim Park, har rett til å benytte Sameiets fellesareal utomhus. Dette arealet driftes av fellesorganet Sameiet Jessheim Park Drift. Rettigheten er tinglyst på sameiets eiendom, Vedlegg 8.

6. TRIVSELSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige trivselsregler 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 eiendommene i bnr. 882 og 883. Sameiets andel av kostnadene til parkeringsanlegget dekkes av bruksrettshaverne etter et a-konto beløp per parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsarealene.
- C) Sameiets plikt til å betale en andel av kostnadene med drift og vedlikehold av fellesområdene på Jessheim Park, fordeles på hver seksjon i henhold til sameiebrøken og innbetales samtidig med felleskostnadene.

7.2

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.3

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

Den enkelte seksjonseier betaler et 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.

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

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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



9. STYRET

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

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

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

Styret skal 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

10. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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



Hver seksjon har en stemme i årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap og budsjett
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Eventuelt

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

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering,
- 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 sier 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.

11. 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.

12. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, trivselsregler 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.

13. 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.

14. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE (MISLIGHOLD)

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

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

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

15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

16. VEDLEGG

- VEDLEGG 1: Kartskisse over område Jessheim Park
- VEDLEGG 2: Vedtekter for Jessheim Park Drift
- VEDLEGG 3: Erklæring om bruksrett til 12 parkeringsplasser i naboeiendommen
- VEDLEGG 4: Erklæring om bruksrett bodplasser og fjernvarme
- VEDLEGG 5: Avtale om bruksrett til p-plass
- VEDLEGG 6: Kartskisse over parkeringsanlegget i kjelleretasjene
- VEDLEGG 7: Erklæring - gjensidig atkomst til parkeringsarealet.
- VEDLEGG 8: Erklæring om bruk av fellesarealet utomhus



Sameiet Jessheim Park 3

Årsmøte 2024

Fylles ut av en eier fra hver seksjon

Oppmøteseddel:

Denne kontrollseddel bes i utfylt og underskrevet stand levert ved fremmøte på ordinært Sameiemøte

Sameier:

Leilighets nummer :.....

Navn på Sameier.....

Jeg er forhindret fra å møte og i mitt sted møter med fullmakt

Representant for Sameier

Jessheim dato:.....

.....