



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

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:	01.01.2022 - 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:	11.05.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 230 468	1 192 200
Sum inntekter		1 230 468	1 192 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	1 215 185	1 379 436
Sum kostnader		1 283 645	1 447 896
Driftsresultat		-53 177	-255 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 967	232
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 967	232
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-51 210	-255 464
Totalresultat		-51 210	-255 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-51 210	-255 464
Sum overføringer og disponeringer		-51 210	-255 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		197 998	196 623
Sum finansielle anleggsmidler		197 998	196 623
Sum anleggsmidler		197 998	196 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 624	4 631
Andre fordringer		288 663	175 302
Sum fordringer		311 287	179 933
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 552	409 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 552	409 964
Sum omløpsmidler		676 839	589 896
SUM EIENDELER		874 837	786 519

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		197 998	196 623
Annen egenkapital		385 286	437 870
Sum opptjent egenkapital		583 284	634 493
Sum egenkapital		583 284	634 494
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		206 164	147 497
Annen kortsiktig gjeld		85 389	4 529
Sum kortsiktig gjeld		291 553	152 026
Sum gjeld		291 553	152 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		874 837	786 519



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517042

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: 01.01.2022 - 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: 11.05.2023

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: 913 397 002
SAMEIET JESSHEIM PARK 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 230 468	1 192 200
Sum inntekter		1 230 468	1 192 200
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 215 185	1 379 436
Sum kostnader		1 283 645	1 447 896
Driftsresultat		-53 177	-255 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 967	232
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 967	232
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-51 210	-255 464
Totalresultat		-51 210	-255 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-51 210	-255 464
Sum overføringer og disponeringer		-51 210	-255 464



Organisasjonsnr: 913 397 002
SAMEIET JESSHEIM PARK 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		197 998	196 623
Sum finansielle anleggsmidler		197 998	196 623
Sum anleggsmidler		197 998	196 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 624	4 631
Andre fordringer		288 663	175 302
Sum fordringer		311 287	179 933
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		365 552	409 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		365 552	409 964
Sum omløpsmidler		676 839	589 896
SUM EIENDELER		874 837	786 519
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		197 998	196 623



Annen egenkapital	385 286	437 870
Sum opptjent egenkapital	583 284	634 493
Sum egenkapital	583 284	634 494
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	206 164	147 497
Annen kortsiktig gjeld	85 389	4 529
Sum kortsiktig gjeld	291 553	152 026
Sum gjeld	291 553	152 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	874 837	786 519



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
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8460.00	8460.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	60000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68460.00	68460.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Jessheim Park 3 avholdes 11. mai 2023 klokka 1900.
Sted: Frivilligsentralen, Pakkhuset, Sveavegen 36, 2050 Jessheim

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Jessheim 31.12.2022.

Styret for Sameiet Jessheim Park 3.

Geir Anda
Styreleder

Ole-Bent Rudi
Styremedlem

Jorunn H. Rolfsen
Styremedlem

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 2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative resultatet dekkes av opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

A) Styret foreslår godtgjørelser til tillitsvalgte holdes på samme nivå som i fjor, dvs 60 000 kroner. Styret fordeler godtgjørelsen internt i styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Avsetning til fremtidig vedlikehold

Styret ønsker å ha muligheten til å sette av midler til fremtidig vedlikehold, dersom resultatet tilsier at det lar seg gjøre. Styret mener sameiet må bygge opp denne type fond for å møte de økonomiske utfordringene som vil kunne komme etter 9 års drift. Med en avsetning som settes på egen konto vil sameiet kunne møte fremtidige vedlikeholdsutgifter uten å måtte ta opp lån eller øke månedlige innbetalinger. I en tid med usikre framtidsutsikter og uforutsatte økte utgifter må sameiet holde faste utgifter på et forsvarlig lavt nivå.

Dersom resultatet tilsier at det lar seg gjøre, ønsker styret å avsette opptil 100.000 kroner i fondet for 2023. Fordelt på sameierne iht brøk, som andre fellesutgifter. Dette utgjør ca. 5% av månedlige fellesutgifter.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å ha mulighet til å sette av midler. Styret kan disponere vedlikeholdsfondet.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av (1) styremedlem for 2 år
- C) Valg av (1) varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av (1) medlem i valgkomité for 2 år

Valgkomiteens forslag til styret:

Leder: Erik Øiesvold 2023 – 2025

Styremedlem: Jorunn Rolfsen, gjenvalg 2023 – 2025

Varamedlem: Christian S. Petersen, gjenvalg 2023 – 2025

Styret forslag til medlem av valgkomiteen:

Medlem: Grethe Silju, gjenvalg 2023 - 2025

**Sameiet Jessheim Park 3
STYRETS ÅRSBERETNING 2022**

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Geir Anda	(valgt for 1 år i 2022)
Nestleder	: Ole-Bent Rudi	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Jorunn H. Rolfsen	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

	: Trond Marius Silju	(valgt for 2 år i 2022)
	: Christian S. Petersen	(valgt for 2 år i 2021)

Valgkomite	: Olav Grønli	(valgt for 2 år i 2022)
	: Grethe Silju	(valgt for 2 år i 2021)

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 2022:

HMS-rapport Jessheim Park 3

2022

Dato	Hendelse	Utført av
04.01.22	Service og kontroll av dører og heiser	KONE
13.01.22	Befaring av varmeanlegg i regi av Jessheim Park	Inva Engineering, Lunder & Aas



		Representanter fra styrene
24.01.22	Kontroll av sprinkelanlegg	Sprinkler Service AS
08.02.22	Kontroll av det elektriske anlegget	Gardermoen Elektro
11.03.22	Service på garasjeporten i regi av Jessheim Park	GK Inneklima AS
	Kontroll av ventilasjonsanleggene Gjennomført 6 ganger	GK Inneklima AS
02.05.22	HMS – kurs	Bori-prosjekt
09.05.22	Årlig hovedettersyn av lekeplassutstyr	Skann-kontroll
15.06.22	Kontroll av røykventilasjon	Everlite
16.09.22	Reparasjon av ødelagt exitskilt	Gardermoen Elektro
16.09.22	Justering av ledelys	Gardermoen Elektro
Høst	Spyling av sykkelkuret	Styret
19.10.22	Innregulering av radiatorer	Lunder & Aas
19.10.22	Bytte av røyksentral	Everlite
26.10.22	Branntavlene og branninstruksen ble oppdatert. Skilt for møteplass ved brann ble satt opp.	Styret
26.10.22	Reparasjon av lys i garasjen	Gardermoen elektro
27.10.22	Feil på ringeklokkepanel Byttet paneler	Porttelefon Service AS
03.11.22	Kontroll av alarmoverføring	Autronica
04.11.22	Utløst brannalarm	
04.12.22	Revidert risikoanalyser	Styret
19.12.22	Vernerunde	Styret

Det er registrert 10 avvik i 2022.

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



4. STYRETS ARBEID

I 2022 har styret avholdt 9 møter og behandlet rutinesaker 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:

- Innregulering av fjernvarme i alle leiligheter pluss etter-sjekk.
- Gjennomført sjekk av sprinkleranlegget, i leiligheter og fellesareal.
- Fulgt opp leverandører av varer/tjenester i regi av Jessheim Park Drift.
- Gjennomført strømsparetiltak ved å redusere belysning i fellesarealer.
- Byttet ringeklokkepanel ved begge inngangene.
- Hvordan skape trivelig utemiljø.

Informasjon/velferdstiltak

- Informasjon om diverse forhold i sameiet.
- Ny versjon av informasjonshefte.
- Garasjerengjøring.
- Test av brannalarm.
- Sommerfest ble gjennomført 20. august.
- Tenning av julegran 27. november med servering av gløgg og pepperkaker.
- Snørydding foran inngangsdørene av beboere.
- Blomsterkrukker foran inngangsdørene.
- Opprydding i fellesområdet innendørs og uteområdet.
- Det er omsatt en leiligheter i 2022.

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



5. REGNSKAPET FOR 2022

Kommentarer til regnskapet

Driftsresultatet er negativt og utgjør kr 53 177,-. Samlet resultat er også negativt og utgjør kr 51 210,-. Dette er kr 13 082,- dårligere enn budsjettet.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Montering av nytt ringeklokkeblad og brannsikringstiltak.
- Det er godt samsvar mellom regnskap og budsjett. Regnskapet viser enkeltposter med mindre avvik, se detaljer i noter.

Arbeidskapital fremkommer i egen note (10). Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten har økt eller om det er brukt av oppsparte midler og viser et negativt netto resultat på kr 52 584,-.

Arbeidskapital utgjør kr 385 286,- som er innenfor vårt anbefalte minimumsnivå; tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

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.

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

Årsregnskapet gir en rettvissende oversikt over sameiets 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 innbetaling av felleskostnader etter endring fra 1. januar med total økning på 63 000 kroner, om lag 5%.

Kommunale avgifter

Det forventes økte kommunale utgifter, spesielt til vann og avløp.

Vedlikehold

Sameiet har følgende planer for vedlikehold:

Det er etablert et vedlikeholdsfond for å være økonomisk sterk til å møte framtidige vedlikeholdsforpliktelser. Årsmøtet må ta stilling til størrelsen på fondet, herunder om avsetning til fondet skal stoppe eller avsetningen skal reduseres.

Styret forventer økte vedlikeholdsutgifter både på generelt vedlikehold og tekniske installasjoner framover. Som følge av krigen i Ukraina må det planlegges med økte kostnader til strøm og varer og tjenester en tid framover.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 20 000 kroner.

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

Jessheim, 31.12.2022

Godkjent av styret.

Ole- Bent Rudi
Styremedlem

Geir Anda
Styreleder

Jorunn H. Rolfsen
Styremedlem



Sameiet Jessheim Park 3

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Jessheim Park 3 org.nr. 913397002



Resultatregnskap 2022

Sameiet Jessheim Park 3

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 230 468	1 192 200	1 230 648	1 346 810
Sum driftsinntekter		1 230 468	1 192 200	1 230 648	1 346 810
Kostnader					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulenttjenester	3	89 108	85 826	87 980	92 761
Rep og vedlikehold	4	291 832	537 585	371 500	334 000
Forsikringer		103 887	85 995	107 000	120 000
Energi og fyring	5	99 167	88 858	87 000	92 000
Kabel-TV og telefoni	6	204 380	199 469	208 000	220 800
Driftskostnader	7	404 528	363 384	339 000	372 171
Andre driftskostnader	8	22 284	18 319	26 000	31 000
Sum driftskostnader		1 283 645	1 447 896	1 294 940	1 331 192
Driftsresultat før finansposter		-53 177	-255 696	-64 292	15 618
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 967	232	0	0
Sum finansposter		1 967	232	0	0
Årsresultat		-51 210	-255 464	-64 292	15 618
Overført til annen egenkapital	9	-51 210	-255 464	0	0
Sum disponering		-51 210	-255 464	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Jessheim Park 3



Balanse 31.12.2022

Sameiet Jessheim Park 3
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	197 998	196 623
Sum finansielle anleggsmidler	197 998	196 623
Sum anleggsmidler	197 998	196 623
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	207 563	175 302
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	81 100	0
Kundefordringer	22 624	4 631
Sum fordringer	311 287	179 933
Bankinnskudd, kasse o.l.	365 552	409 964
Sum omløpsmidler	676 839	589 896
SUM EIENDELER	874 837	786 519

Balanserapport 2022 for Sameiet Jessheim Park 3



Balanse 31.12.2022

Sameiet Jessheim Park 3

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	385 286	437 870
Vedlikeholdsfond	9	197 998	196 623
Sum egenkapital		583 284	634 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 164	147 497
Annen kortsiktig gjeld		85 389	4 529
Sum kortsiktig gjeld		291 553	152 026
Sum gjeld		291 553	152 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		874 837	786 519

Sameiet Jessheim Park 3

Geir Anda
Styrets leder

Jorunn Hilde Rolfsen
Styremedlem

Ole-Bent Rudi
Styremedlem

Balanserapport 2022 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	63 000	88 200	63 000	75 600
Generelle felleskostnader	959 628	913 920	959 648	1 050 410
Kabel-TV/Bredbånd	207 840	190 080	208 000	220 800
Sum felleskostnader	1 230 468	1 192 200	1 230 648	1 346 810

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
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 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter kr. 1 630, til bevertning og blomster, ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte.

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



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	65 776	63 920	65 830	68 761
Revisjon	4 738	4 738	4 750	5 000
Tilleggstjenester	11 000	9 980	10 000	11 000
Vedlikeholdsplan	7 594	7 188	7 400	8 000
Sum konsulenttjenester	89 108	85 826	87 980	92 761

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	64 866	36 902	40 000	45 000
Bygninger	66 904	318 532	15 000	40 000
Egenandel	0	10 000	0	0
Elektro	14 541	5 881	7 500	25 000
Heis	38 342	44 782	80 000	90 000
Utvendig anlegg	1 816	705	5 000	4 000
Vedlikeholdsfond	0	0	100 000	0
Ventilasjon	75 646	79 556	114 000	95 000
VVS	29 718	41 227	10 000	35 000
Sum vedlikeholdskostnader	291 832	537 585	371 500	334 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	1 597	1 344	2 000	2 000
Strøm	97 570	87 515	85 000	90 000
Sum energi og fyring	99 167	88 858	87 000	92 000



Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	204 380	199 469	208 000	220 800
Sum kabel-TV og telefoni	204 380	199 469	208 000	220 800

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	116 702	110 616	111 000	132 000
Sameie/velforening	287 826	252 768	228 000	240 171
Sum driftskostnader	404 528	363 384	339 000	372 171



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	3 000	6 000
Nøkler, låser, skilt	1 115	949	0	0
Verktøy og redskaper	699	0	0	0
Sum driftsmateriale	1 814	949	3 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	10 379	6 790	10 000	12 000
Kostnader tillitsvalgte	1 630	1 327	4 500	5 000
Kurs, møter, konferanser	178	0	0	0
Rekvisita	3 186	1 718	0	0
Velferd	2 697	4 938	5 000	5 000
Sum kontorkostnader	18 070	14 772	19 500	22 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 597	3 500	3 000
Sum andre kontorkostnader	2 400	2 597	3 500	3 000
Sum andre driftskostnader	22 284	18 319	26 000	31 000



Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	634 494	889 957
Tilført til/fra EK /vedlikeholdsfond	-51 210	-255 464
Sum opptjent egenkapital 31.12	583 284	634 494
Vedlikeholdsfond 31.12	197 998	196 623
Annen egenkapital 31.12	385 286	437 870
Sum egenkapital 31.12	583 284	634 494

Note 10 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	437 870	383 412
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-51 210	-255 464
Endringer i andre langsiktige poster/vedlikeholdsfond	-1 374	309 922
B. Årets endring i arbeidskapital	-52 584	54 459
C. Arbeidskapital 31.12	385 286	437 870
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	676 839	589 896
- Kortsiktig gjeld	291 553	152 026
= Arbeidskapital 31.12	385 286	437 870



Til årsmøtet i Sameiet Jessheim Park 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 3 som viser et underskudd på NOK 51 210. 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 rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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, 16.april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



VEDTEKTER FOR SAMEIET JESSHEIM PARK 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