



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 455 471
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 7
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 408 520	252 315
Annen driftsinntekt	2	75 784	136 000
Sum inntekter		1 484 304	388 315
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	961 684	249 518
Sum kostnader		1 132 834	249 518
Driftsresultat		351 470	138 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		850	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		295	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		555	0
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		352 025	138 797
Totalresultat		352 025	138 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	352 025	138 797
Sum overføringer og disponeringer		352 025	138 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		54 313	226 714
Andre fordringer		681 992	52 612
Sum fordringer		736 305	279 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 417	147 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		487 417	147 336
Sum omløpsmidler		1 223 723	426 662
SUM EIENDELER		1 223 723	426 662

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	490 822	138 797
Sum opptjent egenkapital		490 822	138 797
Sum egenkapital		490 822	138 797
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		89 101	279 360
Annen kortsiktig gjeld	11	643 800	8 505
Sum kortsiktig gjeld		732 901	287 865
Sum gjeld		732 901	287 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 223 723	426 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 429273

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 455 471
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JESSHEIM PARK 7
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 932 455 471
SAMEIET JESSHEIM PARK 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 408 520	252 315
Annen driftsinntekt	2	75 784	136 000
Sum inntekter		1 484 304	388 315
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	961 684	249 518
Sum kostnader		1 132 834	249 518
Driftsresultat		351 470	138 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		850	
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		295	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		555	0
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		352 025	138 797
Totalresultat		352 025	138 797
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	352 025	138 797
Sum overføringer og disponeringer		352 025	138 797



Organisasjonsnr: 932 455 471
SAMEIET JESSHEIM PARK 7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		54 313	226 714
Andre fordringer		681 992	52 612
Sum fordringer		736 305	279 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 417	147 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		487 417	147 336
Sum omløpsmidler		1 223 723	426 662
SUM EIENDELER		1 223 723	426 662
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	490 822	138 797
Sum opptjent egenkapital		490 822	138 797



Sum egenkapital		490 822	138 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 101	279 360
Annen kortsiktig gjeld	11	643 800	8 505
Sum kortsiktig gjeld		732 901	287 865
Sum gjeld		732 901	287 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 223 723	426 662



Organisasjonsnr: 932 455 471
SAMEIET JESSHEIM PARK 7

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

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 ordinær generalforsamling 08.05.2025 for 5130 Sameiet Jessheim Park 7.

Møtested: Lykkebo

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Husordensregler

Sak 5: Vedtektsendring

Sak 6: Styrehonorar

Sak 7: Personvalg



Sak 1: Konstituering

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Ole Henning Roland fra BORI BBL velges til møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Litt om hva vi har holdt på med i årets løp.

godkjenne ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1.484.304 (mot budsjett 2.013.000)

Utgifter: 1.132.834 (mot budsjett 1.956.150)

Resultat: 352.025 (mot budsjett 56.850)

Avvik fra budsjett på inntektssiden skyldes at fjernvarme inntekter var med i opprinnelig budsjett for 2024, dette skal avregnes fra Ista når reelt forbruk foreligger.

Utgiftene var mindre enn budsjettet og dette skyldes at energikostnadene også var budsjettet, som nevnt over så avregnes disse i 2025. Kostnader til kabel TV / internett og konsulent tjenester var også mindre enn først budsjettet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Husordensregler

Husordensregler, ble litt kort tid i 2023 til å lage disse . Nå har vi bodd oss litt til, og de må godkjennes av årsmøtet.

Godkjenne ★ Styrets innstilling

Sak 5: Vedtektsendring

Disse er laget når sameiet var under oppføring, vi har tilpasset litt etter våre behov.



Styrets innstilling er for. ★ Styrets innstilling

Sak 6: Styrehonorar

Styre honorar blir stående som i 2023. 150000,- kroner

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås satt til kr. 150000,-
Styrehonoraret fordeles internt i styret.

Sak 7: Personvalg

Styreleder Irene Bunes og Styremedlem Monica Deinboll er på valg.
Begge kan gjenvelges for en ny periode.
Vara er på valg hvert år.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Irene Bunes

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Monica Deinboll

Kandidater til **Vara**:

- Geir Enderud
- Arne Skaugen



Sameiet Jessheim Park 7 – Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Irene Bunes
Styremedlem:	Ole Morten Furusest
Styremedlem:	Monica Deinboll
Styremedlem:	Kjell Buer Berntzen
Varamedlem:	Geir Enderud
Varamedlem:	Arne Skaugen

Selskapsinformasjon

Sameiet Jessheim Park 7 har organisasjonsnummer 932 455 471

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

EHF og e-post 932455471@bori.no

Sameiet, eiendommen og bygning

Sameiet består av 49 boligseksjoner i 1 bygning, med adressene Idretten 10A-H, 2066 Jessheim Gnr. 5 , bnr 187

Styret består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne.

Helse Miljø og sikkerhet (HMS)

I Sameiet Jessheim Park 7 søker styret å skape et godt og sikkert bomiljø for samtlige beboere, herunder ta vare på bygning og materiell, forhindre belastning på det ytre miljøet og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne.

Vårt sameie er underlagt internkontrollforskriften med tilhørende lovverk som blant annet ivaretar brann- og eksplosjonsvern, elektriske anlegg, forurensning og avfall, lekeplass og arbeidsmiljø.

Styret har derfor i 2024 gjennomført en risikovurdering, og basert på denne ble det systematiske HMS-arbeidet planlagt, utført og dokumentert. Til å understøtte dette arbeidet har styret tatt bruk et eget HMS-system fra BORI.



Styret har i 2024 hatt fokus på å etablere gode HMS-rutiner, tegne lovpålagte servicekontrakter på utstyr, fastsette en branninstruks, informere generelt - og ellers tatt tak i innmeldte HMS-relaterte observasjoner og avvik.

En innleid vaktmester gjennomfører en ukentlig HMS-runde i våre fellesarealer, og avrapporterer til styret.

Styret ser for seg å videreføre et høyt HMS-fokus også i 2025

Sameiet Jessheim Park 7 har ingen ansatte.

Styrets arbeid

Hovedpunkter fra styrets arbeid:

- **Kontrakter og avtaler:**
Styret har jobbet aktivt med å sikre nødvendige kontrakter for en forsvarlig drift av sameiet, samt oppfølging av disse.
- **Feil og mangler:**
Det er registrert feil og mangler i **Apex**, og styret har fulgt opp disse for å sikre at nødvendige utbedringer blir gjennomført.
- **Gjesteparkering:**
Styret har hatt økt fokus på gjesteparkeringen, da det stadig oppleves at beboere benytter disse plassene i strid med reglene. Tiltak er vurdert for å sikre at gjesteparkeringen brukes etter hensikten.
- **Blikkplater på verandaene:**
Styret er i en prosess for å få til en dialog med utbygger angående utskifting av blikkplater på verandaene.
- **Overtakelse og oppfølging av uteområder:**
Styret har arbeidet med overtakelse av uteområdene og har fulgt opp nødvendige tiltak for å ivareta fellesområdene.

Styret vil fortsette arbeidet med å sikre en velfungerende og trygg drift av sameiet i året som kommer.

Regnskap

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 352.025,-. Styret foreslår at årsresultatet tillegges egenkapital.

Overskuddet skyldes i hovedsak at Jessheim Park Drift i løpet av 2024 besluttet å redusere beløpet alle sameiene i Jessheim Park betaler inn dette året.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.24 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.



Sameiet Jessheim Park 7

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Jessheim Park 7 org.nr. 932455471



Resultatregnskap 2024

Sameiet Jessheim Park 7

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 408 520	252 315	1 953 000	2 067 999
Annen driftsinntekt	2	75 784	136 000	60 000	0
Sum driftsinntekter		1 484 304	388 315	2 013 000	2 067 999
Kostnader					
Lønnskostnad	3	171 150	0	171 150	171 000
Konsulenttjenester	4	136 221	0	247 000	113 000
Rep og vedlikehold	5	105 766	0	170 000	170 000
Forsikringer		134 656	0	147 000	130 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		0	0	50 000	0
Energi og fyring	6	83 888	108 630	803 000	815 000
Kabel-TV og telefoni	7	140 190	9 600	235 000	247 000
Driftskostnader	8	100 595	7 938	100 000	110 000
Kostnader til fellessameier		135 371	98 000	0	190 000
Andre driftskostnader	9	124 997	25 350	33 000	97 000
Sum driftskostnader		1 132 834	249 518	1 956 150	2 043 000
Driftsresultat før finansposter		351 470	138 797	56 850	24 999
Finansielle poster					
Finansinntekt		850	0	0	0
Finanskostnad		295	0	0	0
Sum finansposter		555	0	0	0
Årsresultat		352 025	138 797	56 850	24 999
Overført til annen egenkapital	10	352 025	138 797	0	0
Sum disponering		352 025	138 797	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Jessheim Park 7



Balanse 31.12.2024

Sameiet Jessheim Park 7
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		191 562	52 612
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		490 430	0
Kundefordringer		54 313	226 714
Sum fordringer		736 305	279 326
Bankinskudd, kasse o.l.		487 417	147 336
Sum omløpsmidler		1 223 723	426 662
SUM EIENDELER		1 223 723	426 662

Balanserapport 2024 for Sameiet Jessheim Park 7



Balanse 31.12.2024

Sameiet Jessheim Park 7
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	490 822	138 797
Sum egenkapital		490 822	138 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 101	279 360
Annen kortsiktig gjeld	11	643 800	8 505
Sum kortsiktig gjeld		732 901	287 865
Sum gjeld		732 901	287 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 223 723	426 662

Sameiet Jessheim Park 7

Irene Bunes
Styrets leder

Kjell Buer Berntzen
Styremedlem

Ole Morten Furuseth
Styremedlem

Monica Sundvold Deinboll
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Jessheim Park 7



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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 094 936	134 135	1 095 000	1 131 000
3606	Kabel TV/bredbånd	244 980	36 015	235 000	246 999
3607	Garasje	5 300	0	0	0
3608	Parkeringsplasser	43 600	4 998	0	60 000
3631	Fjernvarme	0	77 168	623 000	630 000
3632	Strøm	19 704	0	0	0
Sum felleskostnader		1 408 520	252 315	1 953 000	2 067 999

Inntektskonto Garasje er etter fakturering av P-plasser til utbygger.



Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	14 564	0	0	0
Nøkler/låser/skilt	1 220	0	0	0
Oppstartskapital	60 000	136 000	60 000	0
Sum andre driftsinntekter	75 784	136 000	60 000	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	150 000	0	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	0	21 150	21 000
Sum lønnskostnader	171 150	0	171 150	171 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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



Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	3 750	0	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	81 250	0	85 000	90 000
Juridisk bistand	35 438	0	0	0
HMS	15 783	0	25 000	15 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	130 000	0
Sum konsulenttjenester	136 221	0	247 000	113 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	14 240	0	0	30 000
Vedlikehold VVS	8 858	0	80 000	50 000
Vedlikehold elektro	10 903	0	0	20 000
Vedlikehold heis	14 472	0	30 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	57 293	0	50 000	40 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	105 766	0	170 000	170 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	83 888	12 376	110 000	85 000
Fjernvarme	0	0	693 000	730 000
Annet brensel	0	96 254	0	0
Sum energi og fyring	83 888	108 630	803 000	815 000

Fjernvarme avregnes når reelt forbruk 2024 mottas fra Ista Norge, avregning skjer i 2025.

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	140 190	9 600	235 000	247 000
Sum kabel-TV og telefoni	140 190	9 600	235 000	247 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	23 813	7 938	0	0
Renholdstjenester	76 782	0	100 000	110 000
Sum driftskostnader	100 595	7 938	100 000	110 000



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	110 887	0	0	73 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	8 144	0	0
Inventar	1 158	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	7 570	14 956	0	0
Kontorrekvisita	818	0	5 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	4 557	0	10 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	10 000
Øredifferanser	7	0	0	0
Bank og kortgebyrer	0	0	8 000	2 000
Sum andre driftskostnader	124 997	25 350	33 000	97 000

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	138 797	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	352 025	138 797
Sum opptjent egenkapital 31.12	490 822	138 797
Annen egenkapital 31.12	490 822	138 797
Sum egenkapital 31.12	490 822	138 797



Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	629 917	0
Andre påløpte kostnader	8 503	8 505
Uopptjent inntekt	5 380	0
Sum annen kortsiktig gjeld	643 800	8 505

Forskudd fra kunder gjelder a konto innbetalinger fra seksjonseiere fjernvarme, dette avregnes i 2025 når reelt forbruk 2024 foreligger fra Ista Norge.

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	138 797	0
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	352 025	138 797
B. Årets endring i arbeidskapital	352 025	138 797
C. Arbeidskapital 31.12	490 822	138 797
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 223 723	426 662
- Kortsiktig gjeld	732 901	287 865
= Arbeidskapital 31.12	490 822	138 797



5130 Årsregnskap 2024.pdf


Navn Dato
Bunes, Irene 2025-03-03

Identifikasjon

 bankID™ Bunes, Irene

Navn Dato
Deinboll, Monica Sundvold 2025-03-03

Identifikasjon

 bankID™ Deinboll, Monica Sundvold

Navn Dato
BERNTZEN, KJELL BUER 2025-03-03

Identifikasjon

 bankID™ BERNTZEN, KJELL BUER

Navn Dato
Furusest, Ole Morten 2025-03-04

Identifikasjon

 bankID™ Furusest, Ole Morten



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 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jessheim Park 7 som viser et overskudd på NOK 352 025. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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, 5. mars 2025
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



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.03.2025 22:00:05

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JESSHEIM PARK 7

1. FORMÅL

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor og oppholder seg i Sameiet Jessheim Park 7. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av leilighetene og fellesarealer, samt felles regler for beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene og følge opp at leietaker etterlever disse.

Oppdaterte vedtekter og husordensregler er til enhver tid tilgjengelig på nabonett.no.

2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Leilighetene skal kun brukes som bolig og beboere skal opptre hensynsfullt og vise respekt for naboene. Beboerne skal ikke bruke boligen sin eller fellesarealene på en måte som er urimelig eller unødvendig er til skade eller sjenanse for andre beboere.

Som hovedregel skal det være ro mellom 23.00 og 07.00. Ved større selskaperligheter eller arrangementer som går utover kl 23.00 skal naboene varsles.

Innredningsareider skal unngås i tidsrommet 23.00 og 07.00 på hverdager/10.00 i helger.

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

Vær varsom med ild innendørs, og tenk spesielt på at bygget er fullsprinklet. En utløst sprinkelventil vil få store konsekvenser for mange.

3. UMLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

Både eier av leiligheten og leietakeren har ansvaret for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren og/eller bruker av leiligheten. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. .

Ved utleie og utlån har seksjonseier det fulle og hele ansvar overfor sameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren.



4. BRUK AV UTVENDIG DEL AV EIERSEKSJON

4.1 Terrasse/Balkong

Sengeklær, tepper, matter og lignende må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene. Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller pappesker, søppelsekker eller annet søppel.

Røyking på terrasse/balkong skal ikke være til sjenanse for andre beboere, det skal tas særlig hensyn på sommerstid når det er naturlig å holde vinduer åpne. Sigarettneiper eller annet avfall skal ikke kastes fra balkongene eller ute i fellesområdene.

4.2 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. Engangsgrill på terrasse/balkong eller ute i fellesområdene. Det tillates gass og elektrisk grill på egen terrasse/balkong. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til de andre beboerne.

NB! GASSFLASKER skal ikke oppbevares i boder eller fellesområder. Disse skal kun finnes på åpen balkong med god lufting!

5. BRUK AV INNVENDIG FELLESAREAL

Røyking inne i fellesarealer, bodarealer og garasje er ikke tillatt.

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes til lek eller unødig opphold.

5.1 Hovedinnganger, trapper, ganger

Hovedinngangene skal alltid holdes lukket og låst, slik at ikke uvedkommene får adgang. Disse fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler, sparkesykler, barnevogner o.l skal ikke oppbevares i fellesområder. Det finnes sykkelbod i U2.

5.2 Bodanlegget

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

5.3 Garasjeanlegg

Hver enkelt sameiers garasjeplass skal kun brukes til parkering av kjøretøy/henger. Lagring eller parkering utenfor oppmerket garasjeplass er heller ikke tillatt. Resten av garasjeanlegget er fellesområde og kan ikke benyttes til noen form for lagring. Gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning om ikke eier selv har fjernet dette etter en skriftlig advarsel fra styret.

Vask og reparasjon av bil eller andre gjenstander er ikke tillatt i garasjeanlegget.



Sameiere som ikke vil benytte seg av egen parkeringsplass kan leie ut plassen, men kun til andre beboere i sameiet.

Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjeanlegget.

6. UTVENDIG FELLESAREAL

Våre omgivelser utendørs består av grøntanlegg, gangveier, lekeplasser, sykkeloppstillingsplasser og andre installasjoner. Hver enkelt har ansvar for at disse brukes på en måte som sikrer at de er rene, ryddige og representative, samt at ikke vegetasjon og beplantning ødelegges. Gi beskjed til styret eller vaktmester om beplantningen trenger ettersyn.

7. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i henhold til pkt. 8 i vedtektene.,

Kjæledyr må ikke etterlates alene i leiligheten hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Grøntanlegget eller lekeområder skal ikke benyttes til lufting av hunder, katter etc.

Hvis dyret gjør fra seg på fellesområdene må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel sameiets eiendom som en enkelt seksjonseiers eiendom.

8. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i klare, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Glass- og metallembalasje skal legges i egen beholder som er plassert ved JP1.

Alt avfall må være sammenpresset til et minimum.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til Dal Skog/ØRAS.

Det må IKKE settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealer eller utenfor egen inngangsdør.

Sorteringsguide for avfall finnes på oreas.no.



9. KLAGER

Klager vedrørende brudd på trivselsregler fremsettes skriftlig på epost til styret for sameiet Jessheim Park 7 v/styreleder (jessheimpark7@borimail.no)

10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

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

Styret i Sameiet Jessheim Park 7



VEDTEKTER FOR SAMEIET JESSHEIM PARK 7

(fatsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65., sist endret 8. mai 2025)

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Jessheim Park 7 (heretter benevnt Sameiet) omfatter gnr. 5, bnr. 187 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, Bilag 1. Sameiet Jessheim Park Drift er opprettet for å drifte fellesområdet på Jessheim Park som fremgår av Bilag 1. I tillegg skal Sameiet Jessheim Park Drift fastlegge nivå på vedlikehold og fatte vedtak om drift/vedlikehold av utomhusareal og annet areal som er til felles nytte og bruk og som inngår i reguleringsplaner gjeldende for Jessheim Park.

Sameiet vil eie en andel i felleseiendommen, gnr. 135, bnr. 170 sammen med de øvrige sameiene etablert i Jessheim Park eller ha bruksrett til denne når utbyggingen på Jessheim Park området er ferdigstilt. (På tidspunktet disse vedtektene vedtas er det ikke bestemt hvordan eiendomsforholdene og rettighetsforholdene i felleseiendommen skal organiseres.) Seksjonseierne i Sameiet plikter å rette seg etter vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift. Vedtekter for Sameiet Jessheim Park Drift er vedlagt som Bilag 2.

Til hver enkelt seksjon er det realkoblet en ideell eierandel i parkeringskjeller etablert i anleggseiendommen gnr. 5, bnr. 186 (Garasjeeiendommen) som eies i realsameie av alle seksjonseierne i Sameiet og sameiene Jessheim Park 8 og Jessheim Park 9 (Garasjesameiet). Hver seksjons eierandel gir bruksrett til Garasjeeiendommen, men det er kun seksjoner/personer som har kjøpt og betalt for parkeringsplass i Garasjeeiendommen som har bruksrett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen, se nærmere vedtektene til Garasjesameiet i [Vedlegg 3](#).

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et boligsameie med 49 boligseksjoner.

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

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

- Balkongene og terrassene i 2. - 7. etasje inngår i den enkelte seksjons hoveddel.
- Terrassene i 1. etasje ligger på grunnen. Disse er organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon på grunn.

Hver boligseksjon har bod i sameiets fellesareal i kjellerplan. Kun enkelte av boligseksjonene har parkeringsplass i Garasjeeiendommen, jf. punkt 1 over og 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 panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.



4. FAKTISK RÅDERETT

4.1

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonen må kun benyttes til bolig og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Det er ikke tillatt å leie ut seksjonen slik at det har karakter av hotellvirksomhet.

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

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

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

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

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

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4.2

Garasjeeiendommen er realkoblet med Sameiets eiendom gnr. 5, bnr. 187 i Ullensaker kommune. Sameiet samlet er tildelt 49 av 143 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen. Resterende eierskap i Garasjeeiendommen ligger på tilsvarende måte i naboeiendommene gnr. 5, bnr. 188 og 189 med henholdsvis ideell andel 63/143 og 31/143.

Eierskapet i Garasjeeiendommen er videreført og fordelt på seksjonene i Sameiet i forbindelse med seksjoneringen, slik at hver seksjon er realkoblet til ideell eierandel i Garasjeeiendommen. Samtlige seksjonseiere har gjennom eierskapet rett til å benytte Garasjeeiendommen til adkomst til og fra Sameiets eiendom og til å utnytte Garasjeeiendommens arealer til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til. Det er imidlertid kun enkelte sameiere som har eksklusiv og varig bruksrett til en parkeringsplass i Garasjeeiendommen. Hvilke rettigheter og forpliktelser som gjelder for Garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene til Garasjesameiet, se Vedlegg 3.

4.3

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hver sin bod enten i Sameiets fellesareal i kjellerplan eller i medhold av eierseksjonsloven. Hvilken seksjon/sameier som har bruksrett til hvilken bod fremgår av oversikt inntatt som Vedlegg 4.

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

De til enhver tid eiere av boligeiendommer som er etablert og som vil bli etablert på Jessheim Park, har rett til å benytte Sameiets fellesareal utomhus. Dette arealet driftes av fellesorganet Sameiet Jessheim Park Drift. Rettigheten er tinglyst på Sameiets eiendom, Bilag 5.

6. HUSORDENSREGLER



Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

7. GARASJEANLEGG/GJESTEPARKERING

7.1

Lading av bil må kun foretas gjennom egne godkjente ladepunkter. Sameiets stikkontakter skal ikke benyttes til noen form for lading. Nye ladepunkter må kun monteres etter skriftlig avtale med styret.

NB! LADING AV ELSYKLER, sparkesykler og andre batteridrevne midler skal kun skje under oppsyn og på egnet sted inne i leiligheten. Ikke lad om natten!

7.2

Gjesteplasser i garasjen og utenfor sameiet skal KUN benyttes av gjester. Beboerne selv kan IKKE benytte disse plassene, foruten kortest mulig av- og pålessing av varer.

Gjesteplassene kan ikke benyttes sammenhengende mer enn 4 døgn. Deretter er det ikke mulig å benytte plassene igjen før etter 4 døgn. Ved overtredelse kan man bøtelegges ihht kommunens satser.

8. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men ikke mer enn to dyr pr. leilighet. Forutsetningen er at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om dyreholdet må opphøre. Det er ikke tillatt å holde kjæledyr som kan utgjøre en fare for andre.

Eieren forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel sameiets eiendom som en enkelts seksjonseiers eiendom.

9.FELLESKOSTNADER OG –INNTEKTER

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

9.1

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 Garasjeeiendommen fastsettes i et adskilt regnskap som er fastsatt i henhold til vedtektene for Garasjesameiet, se [Bilag 3](#).
- 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.

9.2

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

9.3

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.

9.4

Forbruk av fjernvarme og vann- og avløpskostnader vil bli avlest hver måned og fakturert den enkelte sameier etterskuddsvis på egen faktura.

Sameier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med fjernovervåking, drift og vedlikehold av vannmålere og energimåler i sin leilighet.

10. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

11. STYRET

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

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

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

Styret skal forestå den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet i henhold til lov, vedtekter, vedtak i årsmøtet og vedtak fattet av Sameiet Jessheim Park Drift.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

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.



Styreleder, et styremedlem eller annen utpekt av styret i Sameiet skal også være styremedlem i styret til Garasjesameiet.

12. 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 sameiemøte skal hvert år behandle:

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

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

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

Vedtaket som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig, jf. eierseksjonsloven § 51.

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.

13. 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.

14. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Takterrasser, balkonger og uteplasser på terreng er alle uteplasser som er utsatt for sjenerende lukt ved røyking. Røyklukt kan sive inn i andre leiligheter gjennom vinduer, dører og friskluftinntak. Røyking er derfor ikke tillatt på disse uteplassene.

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.

15. 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.

16. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE (MISLIGHOLD)

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

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

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

17. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

18. BILAG

- BILAG 1: Kartskisse over område Jessheim Park
- BILAG 2: Vedtekter for Jessheim Park Drift
- BILAG 3: Vedtekter for Garasjesameiet
- BILAG 4: Oversikt over bodplasser
- BILAG 5: Erklæring om bruk av fellesarealet utomhus



<p>Arkitekt: [Blank]</p> <p>Byggherre: [Blank]</p> <p>Prosjekt: [Blank]</p> <p>Dato: [Blank]</p>		<p>Arkitekt: [Blank]</p> <p>Byggherre: [Blank]</p> <p>Prosjekt: [Blank]</p> <p>Dato: [Blank]</p>	<p>Arkitekt: [Blank]</p> <p>Byggherre: [Blank]</p> <p>Prosjekt: [Blank]</p> <p>Dato: [Blank]</p>
<p>Arkitekt: [Blank]</p> <p>Byggherre: [Blank]</p> <p>Prosjekt: [Blank]</p> <p>Dato: [Blank]</p>			

Arkitekt: [Blank]

Byggherre: [Blank]

Prosjekt: [Blank]

Dato: [Blank]

Arkitekt: [Blank]

Byggherre: [Blank]

Prosjekt: [Blank]

Dato: [Blank]

Arkitekt: [Blank]

Byggherre: [Blank]

Prosjekt: [Blank]

Dato: [Blank]



VEDTEKTER

FOR SAMEIET JESSHEIM PARK DRIFT

Opprettet i forbindelse med stiftelse av Sameiet

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

1. Bakgrunn

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

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

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

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

2. Navn

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

3. Formål

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

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

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



følgende:

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

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

4. Eiere

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

Sameiet har følgende sameiere og eierandeler:

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

Sum kvm BRA bolig

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

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

5. Kostnader til drift og vedlikehold

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



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

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

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

6. Styret

6.1 Styrets sammensetning

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

Sameiets styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan forplikte Sameiet.

6.2 Styrets oppgaver

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

6.3 Styrets vedtak

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

7. Årsmøtet

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

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

Det ordinære eller årlige årsmøtet skal behandle;

1. Årsregnskap og styrets årsberetning



2. Revisors beretning
3. Budsjett
4. Fastsettelse av årlig felleskostnader
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

På årsmøtet har hver sameier tre - 3 stemmer. Sameiere kan møte med fullmektig som må være myndig og som har skriftlig datert fullmakt fra sameieren. For endringer av sameiets vedtekter kreves minst 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det samme gjelder for ombygging eller andre endringer på Fellesområdet som sameiet må bekoste, og som går ut over vanlig drift- og vedlikehold. Andre beslutninger på årsmøtet treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

8. Mindretallsvern

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

9. Sameiernes plikter

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

10. Kamera / videoovervåking

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

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

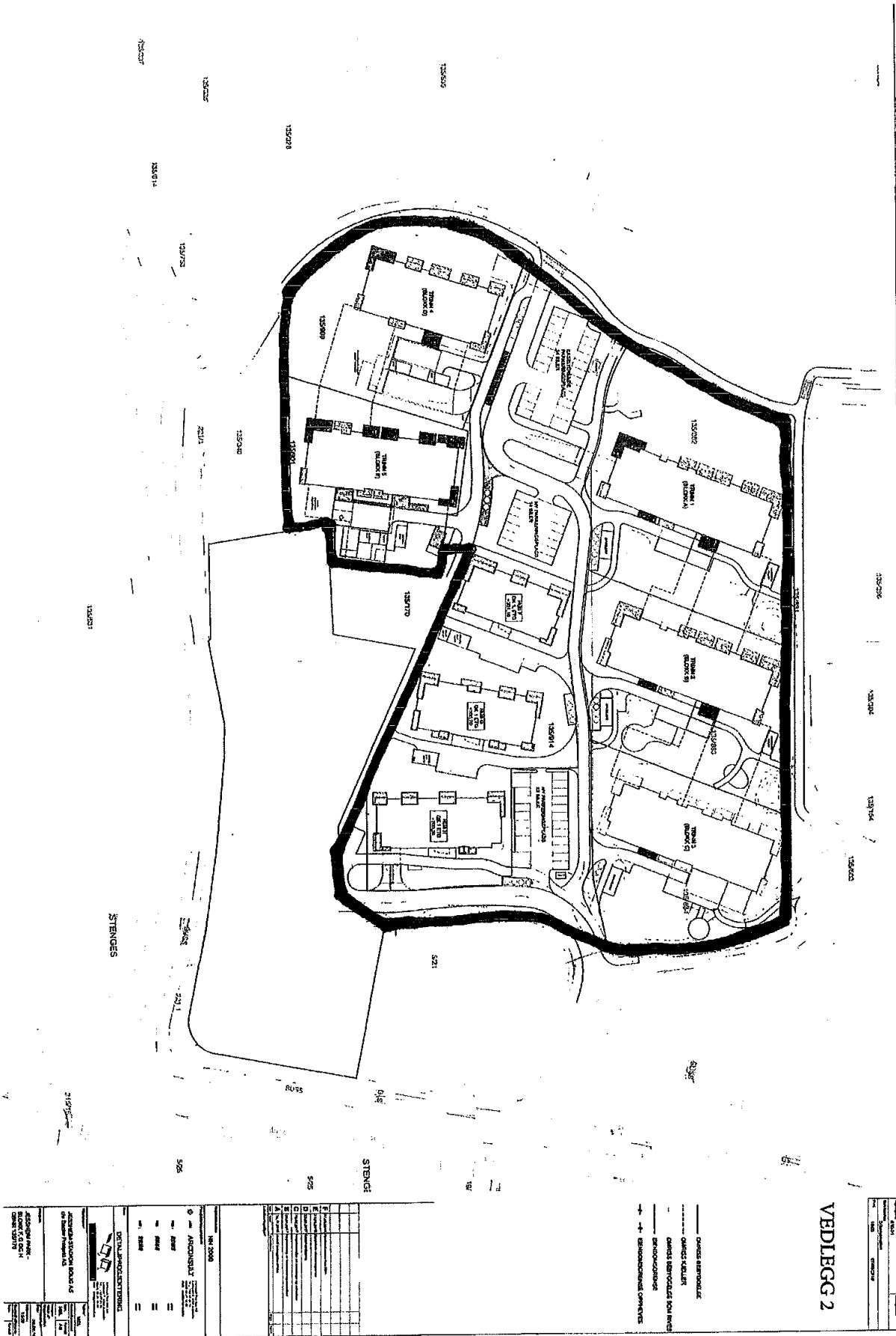
11. Forholdet til Sameieloven

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

12. Vedlegg



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





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

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

1 FORMÅL

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

2 GRUNNLAG FOR AVTALEN

2.1 Forhold til tidligere inngåtte utbyggingsavtale

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

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

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

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

2.2 Eiendom

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

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

2.2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

1372
M. R. R.



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

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

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

I henhold til dette inngår utbygger utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 Definisjoner, forkortelser

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

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

2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

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

2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

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

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

2.6 Universell utforming

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

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

3. BEBYGGELSEN

3.1 Tidspunkt for utbygging

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

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

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



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

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

3.2 Krav til utbyggingen

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

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

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

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

3.3 Rapportering

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

4. ANSVARSFORDELING

4.1 Ansvar for opparbeidning og gjennomføring av fellesområder og tekniske anlegg

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

4.2 Spesialområde parkbelte

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



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

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger.
Rettigheter for fremføring av veier, samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

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

5. VEIANLEGG

5.1 Prosjektering og utbygging

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering og opparbeidelse av alle veianlegg som han har ansvar for i henhold til denne avtalens punkt 4.1.
Utbygger er ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med opparbeidelse av Karl Norbecksveg inkludert krysset med Ringvegen.

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

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

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

5.2 Standard

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

5.3 Tidsrammer

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

15/11
MB
[Signature]



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

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

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

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

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

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

6. VANN, AVLØP OG RENOVASJON

6.1 Vann og avløpsanlegg

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

6.2 Renovasjon

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

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

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

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

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

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

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

1378
MKS
RKS



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

8. TILKNYTNINGSGEBYR

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

9. REFUSJON

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

10. REFORHANDLING AV AVTALEN

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

11. IKRAFTTREDELSE

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

12. TINGLYSING

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

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

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

13. KUNNGJØRING

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

14. AVTALEFORSTÅELSE OG TVISTER

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

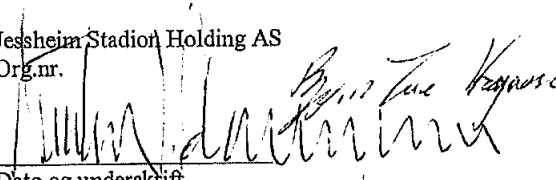


15. **OPPLYSNINGSPLIKT**

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

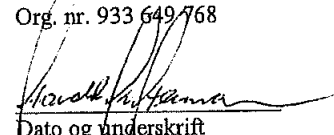
Avtalen er undertegnet i 4 eksemplarer, hvorav ett til hver av partene og to for tinglysing.

Jessheim Stadion Holding AS
Org.nr.


Dato og underskrift

16/3-10

Ullensaker kommune
Org. nr. 933 649 768


Dato og underskrift



UTKAST

**VEDTEKTER
FOR
[JESSHEIM PARK GARASJESAMEIE]**

Gnr. 5, bnr. 186 i Ullensaker kommune

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er [Jessheim Park Garasjesameie] (**Garasjesameiet**).

Garasjesameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegget i anleggseiendommen gnr. 5, bnr. 186 i Ullensaker kommune (**Garasjeieendommen**) til det beste for sameierne. Garasjeieendommen skal benyttes til parkering og adkomst for brukerne.

2 GARASJESAMEIET OG GARASJEEIENDOMMEN

Garasjesameiet er et realsameie. Sameierne i Garasjesameiet (**Sameierne**) er seksjonene på eiendommene gbnr. 5/187, 5/188 og 5/189 i Ullensaker kommune (hver for seg **Boligeieendommen** og i fellesskap **Boligeieendommene**).

Garasjeieendommen omfatter et garasjeanlegg over to plan (U1 og U2) under Boligeieendommene og inneholder totalt 143 parkeringsplasser (**Parkeringsplassene**) til benyttelse for seksjonseiere/beboere i Boligeieendommene som har kjøpt parkeringsplass og til gjesteparkering for besøkende til Sameierne.

3 SAMEIERNE OG SAMEIEANDEL

En fullstendig oversikt over Sameierne og deres ideelle andeler og eierbrøk i Garasjeieendommen fremgår av oversikt over Sameierne inntatt i [Vedlegg 1](#) til disse vedtektene.

Hver av Sameiernes ideelle andel og eierbrøk er fastsatt på bakgrunn av at Parkeringsplassene skal fordeles til Boligeieendommene etter fordelingen under, og deretter internt på antallet seksjoner i den enkelte av Boligeieendommene.

Gnr. 5, bnr. 187 (Sameie 7)	49/143 parkeringsplasser
Gnr. 5, bnr. 188 (Sameie 8)	63/143 parkeringsplasser
Gnr. 5, bnr. 189 (Sameie 9)	31/143 parkeringsplasser

Ettersom det er ulikt antall seksjoner i Boligeieendommene, innebærer dette at eierbrøken blir lik for sameiere i den samme Boligeieendommen og ulik på tvers av Boligeieendommene.

4 BRUKSRETT TIL GARASJEEIENDOMMEN

4.1 Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i Garasjeieendommen

Det er flere sameiere enn parkeringsplasser i Garasjesameiet og alle Sameierne har derfor ikke rett til å benytte parkeringsplass i Garasjeieendommen.

Det er kun sameiere som har kjøpt eksklusiv og varig bruksrett til en parkeringsplass i Garasjeieendommen som har bruksrett til en bestemt angitt parkeringsplass i Garasjeieendommen. Hvilke av Sameierne som har eksklusiv og varig rett til hvilken parkeringsplass i Garasjeieendommen fremgår av



parkeringsplassfordelingen som fremgår av tegning og oversikt inntatt i Vedlegg 2 (Parkeringsplassfordelingen).

Bytte av parkeringsplasser og endringer i Parkeringsplassfordelingen er tillatt, men krever skriftlig samtykke fra de berørte sameierne. Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet som på annen måte berører fordelingen av Parkeringsplassene uten at de berørte sameiere har gitt skriftlig samtykke til dette. Det kreves imidlertid ikke samtykke fra berørte sameiere som pålegges å bytte plass dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, jf. neste avsnitt.

Enkelte av Parkeringsplassene er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede. Tilrettelagte parkeringsplasser skal være forbeholdt sameiere med beboer(e) som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse sameierne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Retten til bytte bortfaller når sameieren (seksjonen) ikke lenger har beboer(e) med behov for tilrettelagt parkeringsplass. Styret i Garasjesameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende denne ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

En sameier med bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren har eksklusiv bruksrett til, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering, vedlikehold og strøm av/fra ladepunkt skal dekkes av den enkelte sameier.

4.2 Bruksrett til Gjesteparkeringsplassene i Garasjeeiendommen

Det er avsatt parkeringsplasser i Garasjeeiendommen som skal benyttes til gjesteparkering for besøkende til Sameierne (Gjesteparkeringsplassene). Gjesteparkeringsplassene tilhørende de enkelte Boligeiendommene fremgår av Parkeringsplassfordelingen i Vedlegg 2, og fordeler seg slik:

- Gbnr. 5/187 (Sameie 7): 9 plasser
- Gbnr. 5/188 (Sameie 8): 15 plasser
- Gbnr. 5/189 (Sameie 9): 4 plasser

Gjesteparkeringsplassene må kun benyttes til parkering for besøkende til Sameierne, og kan ikke benyttes av Sameierne selv. Besøkende må benytte seg av gjesteparkeringsplassene som hører til den Boligeiendommen man besøker. Eksempel: Besøkende til seksjonseiere i Sameie 7 må benytte gjesteparkeringsplasser avsatt til Sameie 7.

4.3 Bruksrett til Garasjeeiendommen for øvrig

Samtlige av Sameierne har rett til å benytte Garasjeeiendommen til adkomst til og fra den Boligeiendommen de tilhører og til å utnytte Garasjeeiendommens arealer (med unntak av Parkeringsplassene, ref. punkt 4.1 og 4.2 over) til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til.

4.4 Øvrig

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er areal undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre av Sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

4.5 Rettigheter for naboeiendommen

På naboeiendommen, gbnr. 135/340 i Ullensaker kommune er det planlagt å etablere boligbygninger med tilhørende parkeringskjeller. På Garasjeeiendommen er det tinglyst en rett for gbnr. 135/340 til å etablere en tunnel som knytter deres parkeringskjeller med Garasjeeiendommen og til adkomst over Garasjeeiendommen under forutsetningen at de betaler sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for Garasjeeiendommen og at gbnr. 135/340 for øvrig har gjort opp sine forpliktelser overfor Jessheim Stadion Bolig AS i henhold til avtale (vedlagt tinglyst rett).



5 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Sameierne kan bare selge, pantsette, og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Sameiernes ideelle andel i Garasjesameiet kan ikke selges, uten sammen med seksjonen.

For sameiere med eksklusiv og varig bruksrett til en parkeringsplass i Garasjeeiendommen (**Bruksretthaver**) gjelder følgende:

- a) Bruksretten til parkeringsplass gjelder kun anvist plass i henhold til Parkeringsplassfordelingen, inntatt i Vedlegg 2.
- b) Bruksretthaver må være seksjon, seksjonseier eller eier av annen eiendom i Jessheim Park. Bruksretten er uten tidsbegrensning.
- c) Bruksretthaver har rett til å selge og leie ut sin bruksrett til parkeringsplass til person som kan være bruksretthaver etter pkt. b) ovenfor. For å sikre at overdragelse og utleie av parkeringsplasser skjer i samsvar med forannevnte, skal leieforholdet eller salget meldes skriftlig til styret for innhentelse av samtykke. Sameiets styre kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn. Forpliktelsen til å melde leieforhold til styret i dette punkt c) gjelder ikke for parkeringsplasser som disponeres av Sameie 8 eller seksjoner i Sameie 8.
- d) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøyer/tilhengere. Bruksretthaver plikter å holde garasjeplassen ryddig og innrette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for parkeringskjelleren. Bruk som er til sjenanse eller fortrenghet for andre bruksretthavere eller sameiere er ikke tillatt. Vask av bil i parkeringskjelleren er ikke tillatt.
- e) Bruksretthaver er forpliktet til å erstatte alle skader som skyldes ham selv eller noen som han har gitt adgang til Garasjeeiendommen.
- f) Alle førstegangsbruksretthavere har ervervet sin bruksrett fra Jessheim Stadion Bolig AS (Utbygger). Dersom det ved overlevering av Garasjeeiendommen er usolgte parkeringsplasser, beholder Jessheim Stadion Bolig AS den eksklusive bruksretten til disse inntil de selges til seksjoner, seksjonseiere eller til andre eiere av eiendommer på Jessheim Park. Utbygger er ansvarlig for å dekke kostnader til drift og vedlikehold på lik linje med de øvrige bruksretthaverne, jf. punkt 6.

Parkeringsplassfordelingen er satt og Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

6 KOSTNADER

Kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles forholdsmessig mellom og betales av sameiere med eksklusiv og varig bruksrett til parkeringsplass eller de ansvarlige for Parkeringsplassene i Garasjeeiendommen, jf. Parkeringsplassoversikten i Vedlegg 2. Følgende prinsipper ligger til grunn for kostnadsfordelingen:

- Samlede kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen skal fordeles på 143 parkeringsplasser, slik at det til hver parkeringsplass er forbundet et ansvar om å betale 1/143 av de samlede kostnadene i Garasjeeiendommen.
- Sameiere med eksklusiv og varig bruksrett til Parkeringsplass i Garasjeeiendommen skal betale 1/143 av de samlede kostnadene i Garasjeeiendommen per parkeringsplass de disponerer og har bruksrett til.
- Kostnader til drift og vedlikehold av gjesteparkingsplasser tilhørende den enkelte Boligeiendommen, skal fordeles mellom Sameiere i den samme Boligeiendommen. Eksempel: I Sameie 7 er det 49 seksjoner og Sameie 7 er tildelt 9 gjesteparkingsplasser. 9/143 av de samlede kostnadene i Garasjeeiendommen skal derfor deles likt på alle 49 seksjonene/sameiere i Sameie 7.

Kostnadene vil i første rekke dekke renhold og strøm, drift og vedlikehold av garasjeporter m.m., andel forsikring, offentlige avgifter samt administrasjon.

Sameierne skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin



dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Endelig avregning skjer når årsregnskapet for Garasjesameiet er avsluttet. Det skal føres et enkelt underregnskap for Garasjesameiet som synliggjør kostnadsdelingen.

Styret skal sørge for at sameiere faktureres for drift- og vedlikeholdskostnader i Garasjeeiendommen samtidig som, eller sammen med, felleskostnadene i Boligeiendommen.

Sameiere som disponerer parkeringsplass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy skal betale for målt eller beregnet strømforbruk i tillegg til ordinære felleskostnader. Sameiere er fullt ut ansvarlig for å dekke kostnader etablering av ladepunkt og strømforbruk knyttet til egne parkeringsplasser, samt eventuelle andre særkostnader som kan knyttes direkte til en sameier.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Garasjesameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) Valg av styre
- d) Valg av revisor dersom det er ønskelig
- e) Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere med minst 10 % eierskap i Garasjesameiet fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilken sak/hvilke saker sameieren ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. punkt 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett slik det fremgår i punkt 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

9 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Hver av Sameierne har én stemme som tilsvarer den enkelte av Sameiernes ideelle andel i Sameiet (jf. Vedlegg 1). Vedtak treffes med alminnelig flertall med mindre annet følger av vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:



- a) Endring av vedtektene, men likevel slik at endring i Parkeringsplassfordelingen krever skriftlig samtykke fra de berørte sameierne, jf. punkt 4.1 og Vedlegg 2.
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Garasjesameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- f) At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like.
- g) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i punkt 6.
- h) Endring av denne bestemmelse.
- i) Endring av Parkeringsplassfordelingen, jf. punkt 4.1 med Vedlegg 2.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10 STYRET

Styret i Garasjesameiet skal bestå av styrelederne/styremedlemmer i eierseksjonssameiene etablert i Boligeiendommene eller andre som utpekes av disse. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal blant annet:

- a) Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- b) Stå for Garasjesameiets daglige ledelse og iverta Sameiernes interesser overfor andre.
- c) Sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen.
- d) Sørge for at forvaltningen av Garasjesameiets anlegg er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet, herunder føre kontroll med Garasjesameiets økonomi.
- e) Representere Garasjesameiet utad.

Styret holder møter når styreleder eller et flertall av styremedlemmene bestemmer det. Styrets møter og vedtak skal protokollføres og underskrives av deltakende styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrevedtak/-beslutninger krever alminnelig flertall.

Styret forplikter Garasjesameiet med underskrift fra to styremedlemmer i fellesskap.

11 ORDENSREGLER

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Garasjesameiets formål.

12 VEDLIKEHOLD

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig vedlike. Alt vedlikehold skal forestås av Garasjesameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Garasjeeiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet til orientering.



13 ANSVAR UTAD

Overfor Garasjesameiets kreditorer er Sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte av Sameierne hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen av Sameiernes andel av Garasjesameiets forpliktelser. Dersom en av Sameierne således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han/hun har etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av han/hun som har betalt for lite.

14 KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

Styret har fullmakt til å vedta installasjon og foreta kamera/videoovervåking av Garasjeeiendommen og ansvar for at overvåkingen skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

15 FORSIKRING

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

16 SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

* * *

[Navn]
Styreleder Jessheim Park 7
Gbnr. 5/187

[Navn]
Styreleder Jessheim Park 8
Gbnr. 5/188

[Navn]
Styreleder Jessheim Park 9
Gbnr. 5/189

VEDLEGG:

1. Oversikt over Sameierne og ideelle andeler
2. Parkeringsplassfordelingen



JESSHEIM PARK - HUS K - KJELLER	
PARKERING	BRUKSRETTSHAVER
K-1	-
K-2	Gjesteoparkering
K-3	-
K-4	-
K-5	-
K-6	-
K-7	-
K-8	-
K-9	Gjesteoparkering
K-10	Gjesteoparkering
K-11	Gjesteoparkering
K-12	Gjesteoparkering
K-13	Gjesteoparkering
K-14	Gjesteoparkering
K-15	Gjesteoparkering
K-16	Gjesteoparkering
K-17	-
K-18	-
K-19	-
K-20	-
K-21	-
K-22	-
K-23	-
K-24	-
K-25	-
K-26	-
K-27	-
K-28	-
K-29	-
K-30	-
K-31	-
K-32	-
K-33	-
K-34	-
K-35	-
K-36	-
K-37	-
K-38	-
K-39	-
K-40	-
K-41	-
K-42	-
K-43	-
K-44	-
K-45	-
K-46	-
K-47	-
K-48	-
K-49	-

JESSHEIM PARK - HUS J - KJELLER	
PARKERING	BRUKSRETTSHAVER
J-1	-
J-2	-
J-3	-
J-4	-
J-5	-
J-6	-
J-7	-
J-8	-
J-9	-
J-10	-
J-11	Gjesteoparkering
J-12	Gjesteoparkering
J-13	Gjesteoparkering
J-14	Gjesteoparkering
J-15	Gjesteoparkering
J-16	Gjesteoparkering
J-17	Gjesteoparkering
J-18	Gjesteoparkering
J-19	Gjesteoparkering
J-20	Gjesteoparkering
J-21	Gjesteoparkering
J-22	Gjesteoparkering
J-23	Gjesteoparkering
J-24	Gjesteoparkering
J-25	Gjesteoparkering
J-26	-
J-27	-
J-28	-
J-29	-
J-30	-
J-31	-
J-32	-
J-33	-
J-34	-
J-35	-
J-36	-
J-37	-
J-38	-
J-39	-
J-40	-
J-41	-
J-42	-
J-43	-
J-44	-
J-45	-
J-46	-
J-47	-
J-48	-
J-49	-
J-50	-
J-51	-
J-52	-
J-53	-
J-54	-
J-55	-
J-56	-
J-57	-
J-58	-
J-59	-
J-60	Gjesteoparkering
J-61	Gjesteoparkering
J-62	-
J-63	-
J-64	-
J-65	-
J-66	-
J-67	-
J-68	-
J-69	-
J-70	-
J-71	-
J-72	-
J-73	-
J-74	-
J-75	-
J-76	-
J-77	-
J-78	-
J-79	-
J-80	-
J-81	-
J-82	-
J-83	-
J-84	-
J-85	-
J-86	-
J-87	-
J-88	-
J-89	-

JESSHEIM PARK - HUS I - KJELLER			
PARKERING	BRUKSRETTSHAVER	BOD	AREAL [m ²]
I-1	-	-	-
I-2	-	-	-
I-3	-	-	-
I-4	-	-	-
I-5	-	-	-
I-6	-	-	-
I-7	-	-	-
I-8	-	-	-
I-9	-	-	-
I-10	-	-	-
I-11	-	-	-
I-12	-	-	-
I-13	-	-	-
I-14	-	-	-
I-15	-	-	-
I-16	-	-	-
I-17	-	-	-
I-18	-	-	-
I-19	-	-	-
I-20	-	-	-
I-21	-	-	-
I-22	-	-	-
I-23	-	-	-
I-24	-	-	-
I-25	-	-	-
I-26	Gjesteoparkering	-	-
I-27	Gjesteoparkering	-	-
I-28	Gjesteoparkering	-	-
I-29	Gjesteoparkering	-	-
I-31	-	-	-
I-32	-	-	-





Jessheim Park - Oversikt bodplassering Hus J (8)

Etg.	Lnr.	S-nr.	BOD
1	J0101	1	
1	J0102	2	
1	J0103	3	
1	J0104	4	
1	J0105	5	
1	J0106	6	
1	J0107	7	
1	J0108	8	
1	Fellesrom	9	
1	Gjesterom	TB-9	
1	J0114	10	
2	J0201	11	
2	J0202	12	
2	J0203	13	
2	J0204	14	
2	J0205	15	
2	J0206	16	
2	J0207	17	
2	J0208	18	
2	J0209	19	
2	J0210	20	
2	J0211	21	
2	J0212	22	
2	J0213	23	
2	J0214	24	
3	J0301	25	
3	J0302	26	
3	J0303	27	
3	J0304	28	
3	J0305	29	
3	J0306	30	
3	J0307	31	
3	J0308	32	
3	J0309	33	
3	J0310	34	
3	J0311	35	
3	J0312	36	
3	J0313	37	
3	J0314	38	
4	J0401	39	
4	J0402	40	
4	J0403	41	
4	J0404	42	
4	J0405	43	
4	J0406	44	



4	J0407	45	
4	J0408	46	
4	J0409	47	
4	J0410	48	
4	J0411	49	
4	J0412	50	
4	J0413	51	
4	J0414	52	
5	J0501	53	
5	J0502	54	
5	J0503	55	
5	J0504	56	
5	J0505	57	
5	J0506	58	
5	J0507	59	
5	J0508	60	
5	J0509	61	
5	J0510	62	
5	J0511	63	
5	J0512	64	
5	J0513	65	
5	J0514	66	
6	J0601	67	
6	J0602	68	
6	J0603	69	
6	J0604	70	
6	J0605	71	
6	J0606	72	
6	J0607	73	
6	J0608	74	
6	J0609	75	
6	J0610	76	
6	J0611	77	
6	J0612	78	
6	J0613	79	
6	J0614	80	
7	J0703	81	
7	J0704	82	
7	J0705	83	
7	J0706	84	
7	J0707	85	
7	J0708	86	
7	J0709	87	
7	J0710	88	
7	J0711	89	
7	J0712	90	



Jessheim Park - Oversikt bodplassering Hus K (7)

S-nr.	Bod
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	



44
45
46
47
48
49



ADVOKATFIRMAET FØYEN AS
POSTBOKS 7086 ST. OLAVS Plass
0130 OSLO



Deres ref.:
513558

Sak:
20468367

Dato:
20.01.2022

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2022/72654/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



ERKLÆRING FELLESAREAL

TINGLYST
DOKUMENTNR. 72654
19 JAN 2022
STATENS KARTVERK

Vedrørende
gbnr. 135/882, 135/883, 135/884, 135/914, 5/21 og 5/161

Ullensaker kommune
snr 1-36 snr 1-36 snr 1-40 snr 1-72

Innehavere av gbnr. 135/882, 135/883, 135/884, 135/914, 5/21 og 5/161 har gjensidig rett til å bruke fellesarealer på eiendommene som nevnt. Arealet er markert med blått på vedlagte kartskisse, vedlegg 1.

Bruksrettshaverne plikter i felleskap å bekoste drift, vedlikehold og oppgradering av arealet sammen med de respektive innehaverne av arealene. Bruksrettshaverne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for arealet.

Det samtykkes til at erklæringen tinglyses på aktuelle eiendommer.

Jessheim Stadion Bolig AS, som er rettighetshaver i henhold til urådighetserklæring, samtykker til tinglysning av erklæringen på gnr. 5 bnr. 161.

Innsender iht. følgebrev-
innsender ikke oppgitt:
8857193372
org.nr./fødselsnr.



Ullensaker 19. november 2021

snr. 1-36
For gbnr. 135/882: Sameiet Jessheim Park 1 – Org.nr. 911 825 201

Pål Torneby
Styreleder PÅL TORNEBY

Anja Buchholz
Styremedlem ANJA BUCHHOLZ

snr. 1-36
For gbnr. 135/883: Sameiet Jessheim Park 2 – Org.nr. 912 400 557

Jarle Lønseth-Vidtun
Styreleder JARLE LONSETH-VIDTUN

Tove Karlsen
Styremedlem TOVE KARLSEN

snr. 1-40
For gbnr. 135/884: Sameiet Jessheim Park 3 – Org.nr. 913 397 002

Geir Anda
Styreleder GEIR ANDA

Ase Grønli
Styremedlem ASE GRØNLI

snr. 1-72
For gbnr. 135/914: Sameiet Jessheim Park 6 – Org.nr. 821 030 552

Frode Lenning
Styreleder FRODE LENNING

Uvni T. Gismervik
Styremedlem UVNI T. GISMERVIK

For gbnr. 5/21: Jessheim Stadion Bolig AS – Org.nr. 991 910 921

Roger Marthinussen
Etter fullmakt ROGER MARTHINUSSEN

For gbnr. 5/161: Backe Prosjekt AS – Org.nr. 994 171 658 OG FOR RETTIGHETSHAVER
JESSEHEIM STADION BOLIG AS –
ORG.NR. 991 910 921

Roger Marthinussen
Etter fullmakt ROGER MARTHINUSSEN



TINGLØST
DOKUMENTNR. 72654
19 JAN 2022
STATENS KARTVERK

Hilde Irene Staa

