

**SAMEIET JESSHEIM HAGEBY II**

# **ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019**

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE  
SAMEIET JESSHEIM HAGEBY II  
TIRSDAG 26. MARS 2019, kl 18:00  
LYKKEBO, LEIRVEGEN 6, 2050 JESSHEIM**

Konstituering

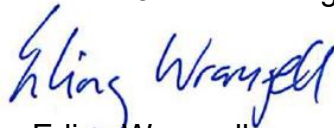
- Registrering av møtedeltagere og fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets beretning for 2018
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2018
3. Styrets honorar for 2018
4. Budsjettforslag 2019
5. Tilpassing av vedtektene i forhold til ny eierseksjonslov, se vedlegg. Vedtak krever 2/3-dels flertall
6. Valg av to styremedlemmer og styreleder

Det vil i etterkant av årsmøtet ble et medlemsmøte, der styret vil være tilstede og svare på spørsmål.

Oslo, 12.03.2019  
for styret i sameiet Jessheim Hageby II



Erling Wrangell  
Enqvist Eiendomsdrift AS  
Forretningsfører

Vedlagt følger:

- Styrets beretning for 2018.
- Revisjonsberetning 2018 og årsregnskap 2018 med budsjettforslag 2019.
- Fullmaktsskjema.
- Vedlegg til sak 5.

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2018

## 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Petter Flem	valgt i 2017 for 2 år
Styremedlem:	Hilde Haug	valgt i 2017 for 2 år
Styremedlem:	Steinar Brekke	valgt i 2017 for 2 år
Styremedlem:	Odd Frilseth	valgt i 2018 for 2 år
Styremedlem:	Hege Rottem	valgt i 2018 for 2 år

Odd Frilseth trakk seg fra styret 26.06.2018.

Monica Wahlberg ble engasjert som konsulent (uten stemmerett) for å ivareta Odd Frilseth sine oppgaver.

## 2. GENERELT

Sameiets forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS, og kontaktperson er Erling Wrangell. Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

### Om sameiet.

#### Regnskapsførsel og revisjon.

Regnskapsførsel er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS.

#### Eiendommen.

Sameiet Jessheim Hageby II er et registrert boligsameie og drives på denne adresse i Ullensaker kommune. Den består i å følge oppdelingsbegjæring av 7. mars 2008 av 107 boligseksjoner. 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. Selskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har org.nr. 992 783 281. Selskapet eier tomten, gnr 132, bnr 264 i Ullensaker kommune. Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

#### Forsikring.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisnr. 79052938.

Egenandel ved bygningsskade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle, ved naturskade er egenandelen kr 8.000,-, og ved glasskade i boenhet kr. 2.000,-. Årlig premie utgjør kr 205.000,- som også innbefatter rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer. Forsikringen omfatter bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen. Forsikringen er utvidet til også å gjelde skadedyr.

Den enkelte Sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til Gjensidige – telefon 03100 og styret.

#### HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

#### Brannsikringsutstyr.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

#### Ligningsoppgave for 2018.

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i februar 2016. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

### **3. STYRETS ARBEID 2018**

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, samt 3 felles styremøter med Jessheim Hageby I, som vi har et nært samarbeid med. Ved siden av styremøtene, har styremedlemmene jevnlig kontakt via epost og telefon, og mye av styrets daglige arbeid foregår på denne måten.

Aktiviteten i styret har vært høy, og det vært gjennomført en rekke møter med leverandører og andre. Det er opprettet arbeidsgrupper med deltakere fra begge styrene, som arbeider med enkeltsaker der vi har felles interesser. Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for seksjonseiere og beboere. Gjennom 2018 har styret mottatt mange henvendelser som alle er behandlet og besvart så godt som mulig.

#### 1. Utearealer.

Utearealene holdes vedlike av Toma, samt ved den årlige dugnaden. I etterkant av dugnaden har vi et felles arrangement med bespisning (grilling) sammen med sameie I.

Det syns å være stor interesse blant de som møter opp til dugnad for at området skal ta seg pent ut. Under dugnaden i fjor ble det lagt ut ca. 800 sekker bark, samtidig som det ble gravd grøft for kabel til lys mellom Såvegen 13 og 11, og 11 og 9. Lys ble montert av Gardermoen Elektro, og lyser godt opp i området.

Som vi vet var det svært tørt sist sommer og deler av plenarealet ble brunsvidd, spesielt det som ligger over garasjekjelleren. Her må vi kanskje påregne å så gressplen på nytt.

I 2019 er det i fellesskap med Sameie1 bestemt at det blir dugnad 07.05. 2019.

## 2. Fontenen.

Fontenen er et felles anlegg som driftes av begge sameiene. I 2017 ble den bygget om til resirkulering av vannet, slik at den tilfredsstillende gjeldende regler. Arbeidet ble utført av Nordby Maskin AS og Aqua Fontener AS. Vi har inngått serviceavtale med Aqua Fontener for kontroll og nedtapping høst, og oppstart til våren. Fontenen fungerer fint, og har blitt en fin miljøfaktor i «Hagebyen»

## 3. Gjesteparkeringen.

Vi har avtale med parkeringsselskapet Smart Security AS om overvåkning av gjesteparkeringen. Hver seksjon har fått utlevert 2 stk. parkeringsbevis som gjester skal legge godt synlig i bilen. Ved manglende P-bevis eller dersom beboer parkerer på gjesteparkeringen, påløper kontrollavgift, p.t. kr. 800,-. Ordningen synes å fungere bra, men det kan oppleves som en ulempe for de som bor lengst unna at besøkende må tilbake til bilen med P-bevis.

## 4. Luftvinduer mot svalgang.

Det har fremkommet ønsker fra seksjonseiere om å bytte brannklassifisert fastkarmvindu i soverom mot svalgang, med vindu med luftemulighet. Her er det strenge brannkrav, og styret engasjerte kompetent ekspertise for å foreta en brannteknisk analyse.

Konklusjonen her er at det kan settes inn vindu med brannklassifisert glass, hvor øvre del (max 30 cm.) kan åpnes i luftstilling. En forutsetning er at soverommet innenfor har sprinkleranlegg, og ikke er over 11 – 12 m<sup>2</sup>. Det betyr at leilighetene i Såvegen 15 – 17 og 19, ikke faller inn under denne godkjennelsen om åprningsbare vinduer på soverom mot svalgang, da her ikke er sprinkleranlegg.

## 5. Sjøppelhusene.

Det er fortsatt et problem at en del beboere ikke følger de regler som gjelder for søppelhåndtering. Søppel som ikke er sortert og emballert i henhold til reglene, eller plasseres ved siden av containere, blir ikke tatt med av renovatørene. Dette må styret ta seg av og levere på Dal Skog. Dette tar tid og koster penger, og burde være helt unødvendig. De som bryter reglene, blir fakturert med **kr. 3.000,-**.

## 6. Garasjeanlegget.

Videoovervåkingen i garasjekjelleren virker etter hensikten. Det er viktig at dører til boder og utstyr som oppbevares er forsvarlig låst/sikret.

Det ble i 2017 montert fartsdempere i «hovedgaten» i garasjekjelleren. Dette ble gjort fordi enkelte holdt altfor stor fart her. Farlige situasjoner kunne oppstå bl.a. ved at barn løper ut mellom parkerte biler. Vi har registrert at tiltaket har dempet farten betraktelig.

Tomgangskjøring og bruk av dieselvarmer har utløst både brann og gassalarm. Dette har ført til unødig brannutrykning. Det koster penger, og der gjerningspersonen er kjent blir vedkommende fakturert for påløpte kostnader. Tomgangskjøring og bruk av diesel/bensinvarmer i garasjeanlegget er strengt forbudt!

Høsten 2018 var en beboer uheldig og kjørte på og skadet garasjeporten. Skaden viste seg å være så omfattende at forsikringsselskapet tilkjente oss ny port. Vi har valgt å leie port hos Port Innlandet. Leien innbefatter alle kostnader til vedlikehold etc. Styret vurderer dette som gunstig økonomisk, og det gir forutsigbarhet m.h.t. budsjettering.

## 7. Gasspeis.

Avtalen med Alfa Olis Gass & VVS AS om service på gasspeisene syns å fungere bra. Vi har sammen med sameie 1 besluttet å undersøke om service heretter kan tas hvert annet år. Ved behov utenom den generelle servicen, kan beboerne ringe **23 24 40 30** for å få utført arbeid.

Det er viktig at det er noen tilstede til oppsatt tidspunkt for service. I 2018 var det flere peiser som det ikke ble tatt service på, selv etter flere varsler. Dersom ikke foreskrevet service blir tatt, blir gassen avstengt uten nærmere varsel.

Ved siden av kontroll/service av peisene, skal det utføres en såkalt akkreditert tilstandskontroll av gassanlegget. Vi har inngått avtale med ADK Rør AS for slik kontroll.

Gasstilførselen til peisen kommer via et gassrør, som er omsluttet av et varerør. Der røret kommer inn gjennom ytterveggen skal det være en tetting mellom gassrør og varerør, dette for å forhindre at gass kommer inn i rommet ved en lekkasje på gassrøret. Ved kontroll viste det seg at man ikke kunne se og inspisere tettingen i endel leiligheter. Vi ble derfor pålagt av offentlig akkreditert kontrollorgan, ADK Rør AS, å montere inspeksjonsluker i 62 leiligheter. Dette arbeidet blir utført av Norsk Gassnett AS. Kostnaden for dette er kr. 500,00 + mva. pr. peis. Dette dekkes av sameiet. Vi er enda ikke kommet helt i mål med dette arbeidet. Et titalls peiser gjenstår.

Vi anbefaler alle å registrere sitt mobilnummer hos Norsk Gassnett (**22 70 90 45**), da vil man få en tekstmelding dersom det skulle oppstå svikt i gasstilførselen.

## 8. Ventilasjon.

Vi har avtale om service og vedlikehold av ventilasjonsanlegget med Romerike Klimateknikk AS. Den enkelte beboer kan ringe **954 20 995** for ettersyn av kjøkkenventilator.

NB! Vi har såkalt styrt ventilasjon i våre leiligheter. Der er en vifte på taket på hvert hus (noen hus har 2) som sørger for avtrekk gjennom kjøkkenventilatoren. Ved

eventuell renovering av kjøkken, må det **IKKE** settes inn kjøkkenventilator med motor. Dette skaper ubalanse i systemet, og forringer avtrekket for alle andre.

Viftene på taket har en regulator som styrer effekten. Denne er plassert på loftet, til dels svært vanskelig tilgjengelig. Ved bytte av regulator har vi besluttet at disse skal flyttes til trappegangen i øverste etasje. Det blir på denne måten enklere å utføre service på regulatoren. I 2016 ble regulator flyttet i Såvegen 11 og 15, i 2018 ble det samme gjort i Såvegen 17.

## 9. Toma.

Dette er en stor aktør innenfor sitt område. De har ansvar for vedlikehold av grøntområder, snøbrøyting, innvendig renhold av fellesområdene og vaktmestertjeneste hos oss.

Vi har hatt stort fokus på kvaliteten på de tjenestene som er levert fra Toma i 2018. Det gjelder både vedlikehold av grøntområdene, innvendig renhold og snøbrøyting. Sammen med sameie 1 har vi derfor hatt møte med Toma for evaluering, og gått igjennom utførelsen innen de enkelte fagområdene. Begge sameiene har besluttet å fortsette samarbeidet med Toma.

## 10. TV-signaler/bredbånd fra GET AS

Avtalen med GET AS som leverandør av Tv/bredbåndsignaler fungerer etter det styret har erfart godt. Avtalen løper som forutsatt både teknisk og økonomisk.

Det er stor konkurranse blant tilbydere av Tv-signaler/bredbånd. Vi følger med på dette, for å være sikre på at vi har et godt tilbud til våre beboere.

I 2014 inngikk vi en 5 års kollektiv avtale med GET, den løper frem til 14.05.2019. Med bakgrunn i konkurransen det er i dette markedet, gikk vi likevel i forhandlinger med GET før avtaletiden var utløpt, for å få en bedre avtale. Vi fikk bl.a. bedre hastighet på bredbåndet. Vi vil i løpet av våren 2019 ha møter med GET hvor formålet er reforhandling av den kollektive avtalen. Vi må ta forbehold om at vi må justere det månedlige beløpet fra 01.07.2019. I dag betaler vi kr. 250,00 pr seksjon.

Styreleder har en egen kontaktperson (storkundekontakt) hos GET, som vi kan benytte oss av dersom spesielle problemer skulle oppstå.

## 11. Drift- og serviceavtaler

Vi har nå avtaler med følgende aktører:

- Toma for vaktmestertjenester, rengjøring, snøbrøyting og stell av utearealer
- Kone AS for heiser
- Port Innlandet AS for garasjeport og branngardiner
- Autronica for brannalarmsystemet
- Øvre Romerike Brann og Redning

- Keylink – nøkkelsafe
  - Gardermoen Elektro AS for strøm og diverse
  - Romerike Klimaservice AS for ventilasjonsanlegget
  - Alfa Olis Gass & VVS AS for service på gasspeisene
  - ADK Rør AS for myndighetspålagt kontroll av peisene
  - Smart Security AS for overvåking av gjesteparkeringen
  - BTA elektro as, Industrivegen 5, 2069 Jessheim, telefon 480 99 512
  - SP Sprinkler AS, Vollsveien 13 C, 1324 Lysaker
  - Romerike Bygg og Vedlikehold AS, håndverksfirma innenfor snekker/tømrer, telefon 909 46 953
  - Borgen Rørleggerbedrift AS, telefon 918 26 207
- Avtalen med Borgen Rørleggerbedrift ble inngått høsten 2018. Vi har avtale om gunstig pris ved bytte av varmtvannsbereder, og ved arbeid som utføres hos den enkelte beboer.

## 12. Merking av postkasser og ringetablå.

Alle postkasser, ringeklokker og dører er merket med riktig nummer i henhold til kartverkets bestemmelser. Dette er et unikt nummer som gjør at helsevesen, brannvesen og politi finner frem til riktig leilighet. Det er viktig at disse ikke blir fjernet. Navnelappene på postkassene og merking av ringeklokkene bestilles hos styret, og koster kr. 150,-. Det er bestemt at alle postkasser og ringeklokker skal merkes med standard navnelapper.

## 13. Info til beboerne.

Når det gjelder info til beboerne henviser vi til infotavlene i alle oppganger. Benytt også vår hjemmeside [www.jessheimhageby2.com](http://www.jessheimhageby2.com)

Styremedlemmenes telefonnummer finnes på oppslagstavla i trappeoppgangen.

## 14. Opplading av el-biler.

Styret har bestemt at kontakter for el-bilopplading skal kobles til hver enkelt sameiers sikringsskap/måler i teknisk rom i kjelleren. Sameierne må bekoste opplegg av ledning frem til garasjeplassen og egen kontakt. Det er gjort avtale med Gardermoen Elektro AS for dette arbeidet.

## 15. Sprinkleranlegg.

For bygninger over 3 etg. er det påbudt med sprinkleranlegg. Det betyr at hos oss er dette montert i Såvegen 9, 11 og 13. Anlegget utløses ved varme/brann. Vannet skal da kun stenges av Brannvesenet.

Vi har inngått avtale med et firma som heter SP Sprinkler AS om service på sprinkleranlegget. Dette er en felles avtale sammen med Sameie I.

Dersom anlegget blir utløst ved uhell, kan vannet stenges av styret. Der er et rom i garasjen hos Sameie I hvor det er stoppekraner til alle bygninger som har



sprinkleranlegg.

Sameiene har utformet felles rutiner som bl.a. går på at samtlige styremedlemmer skal kunne stenge av vannet dersom sprinkleranlegget utløses ved uhell.

#### 16. Husordensregler og vedtekter

Husordensreglene ble sist endret 28.03.2017, og Vedtektene den 08.03.2016. Forslag om å tilpasse Vedtektene til ny eierseksjonslov blir lagt fra på årsmøtet.

#### 17. Forslag til nytt styre

Valgkomitéens/styrets innstilling;

Styreleder:	Petter Flem	velges for	2 år i 2019
Styremedlem:	Hilde Haug	velges for	2 år i 2019
Styremedlem:	Steinar Brekke	velges for	2 år i 2019
Styremedlem:	Monica Wahlberg	velges for	1 år i 2019

### **4. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET**

Resultatregnskapet for 2018 viser et overskudd på kr. 339.090,-

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av Sameiets virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

#### **Økonomi.**

Likviditeten må sies å være tilfredsstillende, selv om vi har hatt uforutsatte utgifter til vedlikehold i 2018, vesentlig til tetting mellom balkonger. Det har vært utfordrende å finne gode løsninger, men nå ser det bra ut. Styret foreslår å øke fellesutgiftene og kostnad for Tv/bredbånd. Se under budsjett.

Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier i Ullensaker kommune.

#### **Restanse fellesutgifter.**

Ved årsskiftet var det restanse fellesutgifter på kr 14.499,-. Dersom betaling foretas for sent, belastes sameieren renter etter Lov om forsinket betaling fra første dag etter normalt forfall den første i hver måned. Rentene kreves ikke inn før rentebeløpet overstiger kr. 50,-. I tillegg belaster forretningsfører et purregebyr på kr. 70,00 pr. påminnelse.

## 5. BUDSJETT 2019

Styret har utarbeidet et budsjett som vedlegges innkallingen. I budsjettet foreslås det en økning av fellesutgiftene på i gjennomsnitt kr. 100,- pr. mnd. pr seksjon (fordelt etter brøk), gjeldende fra 01.07.2019. Fra samme dato foreslås det å øke kostnad til Tv/bredbånd fra kr. 250,- pr. mnd. til kr.270,- pr. seksjon. Det er styrets ansvar å sørge for robust økonomi for å møte fremtidige behov for fornying og vedlikehold

Jessheim, 14.februar 2019

Petter Flem  
Styreleder

Hege Rottem  
Styremedlem/sekretær

Hilde Haug  
Styremedlem

Steinar Brekke  
Styremedlem

# Resultatregnskap

## Sameiet Jessheim Hageby 2

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>					
Andel felleskostnader		2 057 055	2 056 372	2 024 274	2 153 836
Andre inntekter	2	776 546	765 000	841 091	801 880
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 833 601</b>	<b>2 821 372</b>	<b>2 865 365</b>	<b>2 955 716</b>
Personalkostnader	3	180 335	176 237	178 065	200 467
Vedlikehold	4	893 368	857 000	1 075 501	975 000
Driftskostnader	5	1 109 659	899 000	938 369	1 165 000
Honorarer	6	124 100	124 100	123 577	124 100
Forsikring		196 534	195 889	176 441	205 000
Andre kostnader	7	27 048	35 000	24 625	35 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 531 045</b>	<b>2 287 226</b>	<b>2 516 577</b>	<b>2 704 567</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>302 556</b>	<b>534 146</b>	<b>348 789</b>	<b>251 149</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>					
Finansinntekter	8	36 536	20 000	29 846	20 000
<b>Netto finansresultat</b>		<b>36 536</b>	<b>20 000</b>	<b>29 846</b>	<b>20 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>339 093</b>	<b>554 146</b>	<b>378 634</b>	<b>271 149</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital		339 093		378 634	

## Balanse

### Sameiet Jessheim Hageby 2

EIENDELER	Note	2018	2017
<b>Omløpemidler</b>			
Andel oml. midl. følgelig		48 546	48 546
Kundefordringer		14 499	36 774
Andre fordringer	9	209 410	198 671
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 649 729	974 614
<b>Sum omløpemidler</b>		<b>1 922 184</b>	<b>1 258 606</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 922 184</b>	<b>1 258 606</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 391 876	1 052 784
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>1 391 876</b>	<b>1 052 784</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		60 263	39 809
Leverandørgjeld		353 503	47 463
Annen kortsiktig gjeld	12	126 541	118 550
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>539 308</b>	<b>205 822</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>539 308</b>	<b>205 822</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 922 184</b>	<b>1 258 606</b>

Jessheim, 31.12.2018 / 10.02.2019  
Styret for Sameiet Jessheim Hageby 2

Petter Ivar Flom  
Styrets leder  
  
Steinar Ove Brakke  
Styremedlem  


Hilde Haug  
Styremedlem  
  
Hoge Rotten  
Styremedlem  


## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>	<b>Budsjett 2019</b>
Garasje	295 600	297 600	293 950	297 600
Garasje 3	11 800	14 400	12 090	14 400
Kontroll gasspeis	133 200	132 000	121 878	133 200
Skilter	1 200	0	1 400	0
Kabel-TV	321 000	321 000	321 000	346 680
Andre inntekter	13 746	0	90 772	10 000
<b>Sum</b>	<b>776 546</b>	<b>765 000</b>	<b>841 091</b>	<b>801 880</b>

### Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>	<b>Budsjett 2019</b>
Timelønn	10 000	14 800	14 800	14 800
Feriepenger	1 020	1 020	1 020	1 020
Feriepenger over 60 år	230	0	230	0
Styrehonorar	146 800	140 000	140 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	22 109	20 417	21 838	24 647
Arb.giv.avg. avs.	176	0	176	0
<b>Sum</b>	<b>180 335</b>	<b>176 237</b>	<b>178 065</b>	<b>200 467</b>

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.

#### Note 4 Vedlikehold

	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>	<b>Budsjett 2019</b>
Vedlikehold bygning utv.	190 502	50 000	77 148	50 000
Kontroll gasspeis	55 815	120 000	140 318	133 000
Vedlikehold utearealer	278 008	250 000	337 176	280 000
Vedlikehold bygning innv.	14 615	10 000	0	10 000
Vedlikehold og drift heis	97 431	250 000	266 006	250 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	12 335	5 000	17 702	5 000
Vedlikehold porter	44 367	30 000	34 388	45 000
Vedlikehold VVS	44 700	20 000	19 238	45 000
Egenandel forsikring	10 000	12 000	0	10 000
Vedlikehold elektro	72 108	50 000	78 105	60 000
Lyspærer, lysrør etc.	0	5 000	0	12 000
Vedlikehold garasjeanlegg	0	5 000	2 623	5 000
Brannsikkerhet, sprinkling	72 684	50 000	102 798	70 000
Diverse vedlikehold	805	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>893 368</b>	<b>857 000</b>	<b>1 075 501</b>	<b>975 000</b>

#### Note 5 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>	<b>Budsjett 2019</b>
Strøm fellesanlegg	240 432	160 000	149 702	250 000
Renhold	264 863	180 000	252 158	270 000
Annen renovasjon	9 216	10 000	8 411	10 000
Fellesutgifter	20 278	0	0	0
Vakthold og sikkerhet	0	10 000	0	10 000
Vaktmestertjenester	220 015	160 000	173 190	230 000
Romsås Grønt sameie	23 820	50 000	28 218	50 000
Telefon	6 803	4 000	4 528	4 000
Hjemmeside/internett	594	0	0	1 000
Porto	4 912	4 000	6 781	5 000
Km.godtgjørelse	0	0	476	0
Trekkpliktig bilgodtgjørelse	0	0	82	0
Kabel-TV	318 727	321 000	314 824	335 000
<b>Sum</b>	<b>1 109 659</b>	<b>899 000</b>	<b>938 369</b>	<b>1 165 000</b>

#### Note 6 Honorarer

	<b>Regnskap 2018</b>	<b>Budsjett 2018</b>	<b>Regnskap 2017</b>	<b>Budsjett 2019</b>
Revisjon	14 000	14 000	16 000	14 000
Forretningsførsel	110 100	110 100	110 100	110 100
Konsulenttjenester	0	0	2 554	0
Konsulenttjenester	0	0	-5 078	0
<b>Sum</b>	<b>124 100</b>	<b>124 100</b>	<b>123 577</b>	<b>124 100</b>

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

## Note 7 Andre kostnader

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>
Styre- og årsmøter	6 891	5 000	0	5 000
Styreutgifter	5 036	0	0	0
Diverse omkostninger	6 275	10 000	6 717	10 000
EHF-fakturagebyr	90	0	0	0
Diverse kostnader	8 766	20 000	17 937	20 000
Øreavrundning	-9	0	-29	0
<b>Sum</b>	<b>27 048</b>	<b>35 000</b>	<b>24 625</b>	<b>35 000</b>

## Note 8 Finansinntekter

	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Budsjett</b>
	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>
Renteinntekter kunder	5 245	0	388	0
Bankrenter	3 467	20 000	3 441	20 000
Andre finansinntekter	27 825	0	26 017	0
<b>Sum</b>	<b>36 536</b>	<b>20 000</b>	<b>29 846</b>	<b>20 000</b>

## Note 9 Andre fordringer

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Andre fordringer	10 800	0
Forskuddsbet. kostnader	198 610	198 671
<b>Sum</b>	<b>209 410</b>	<b>198 671</b>

## Note 10 Kasse/bank

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Dnb1503.48.46364	953 258	281 258
BN 9235 32 34880	696 471	693 356
<b>Sum</b>	<b>1 649 729</b>	<b>974 614</b>

## Note 11 Egenkapital

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen egenkapital 01.01	1 052 784	674 150
Årets resultat	339 093	378 634
Annen egenkapital 31.12	1 391 876	1 052 784
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 391 876</b>	<b>1 052 784</b>

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Regnskap</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 373	2 090
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	176	176
Skyldig Feriepenger	1 250	1 250
Annen kortsiktig gjeld	122 742	115 033
<b>Sum</b>	<b>126 541</b>	<b>118 550</b>



Til årsmøtet i

Sameiet Jessheim Hageby 2

Oslo, 11. mars 2019

12206      12176

## Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2018

### Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Jessheim Hageby 2' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 339.093. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

#### I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 11.mars 2019



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

## Sak 5 - oppdatering av vedtekter

Ny lov om eierseksjoner har trådt i kraft og pålegger alle sameier å oppdatere sine vedtekter. Vedlagt følger forslag til oppdatering av vedtektene med sporing av endringer.

Begrepene sameier og sameiermøte er erstattet med seksjonseier og årsmøte.

Det er nye bestemmelser vedr. habiltet og flertallskrav i årsmøtet.

### VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET JESSHEIM HAGEBY II

Endret og vedtatt på Ordinært Årsmøte 11. Mars 2014

Endret på ordinært årsmøte 8. mars 2016

Tilpasset lov om eierseksjoner av 2017 juni 16 på årsmøte 26. mars 2019

#### § 1. Navn

Boligsameiets navn er Boligsameiet Jessheim Hageby II

#### § 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 107 boligseksjoner på gnr. 132, bnr. 264 i Ullensaker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller.
- sportsbod i underetasje

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 7. mars 2008.

I tillegg har sameierseksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 132, bnr 264.

Seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189 på gnr 132, bnr 245 Boligsameiet Jessheim Hageby I, har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjekjeller på gnr 132, bnr 264.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stammedningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierseksjonseiernes fellesbehov.

Garasjekjelleren er videoovervåket.

#### § 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierseksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

#### § 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte sameierseksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierseksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameierseksjonseieren som svarer til 4-2 G, jfr eierseksjonsloven § 25-31

Den enkelte sameierseksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

~~Sameieren~~**Seksjonseieren** plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

~~Sameierne~~**Seksjonseierne** er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven av 16-23.06.92 nr 3654, samt vedtak fattet av ~~sameiermøte~~**årsmøtet** og styret.

### § 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte ~~sameier~~**seksjonseier** fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre ~~sameier~~**seksjonseierne**.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater, tremmer, heller og renhold av sluk på terrasser/balkonger. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre vedlikehold hos ~~sameier~~**seksjonseier**, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for ~~sameier~~**seksjonseier**s regning.

Boligsameiet har pliktig medlemskap i Jessheim Hageby Huseierforening. Styrets leder, eller den styret utpeker representerer sameiet i Huseierforeningen.

### § 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom ~~sameier~~**seksjonseierne** av boligseksjonene etter ~~sameier~~**seier**-brøken. Kostnader til Kabel – TV og obligatorisk kontroll med gasspeisene, fordeles likt pr boligseksjon.

Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass medregnet næringsseksjonene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom ~~sameier~~**seksjonseierne** av boligseksjonene etter ~~sameier~~**seksjonseier**brøken.

Kostnader til Kabel-TV fordeles likt pr boligseksjon. Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass medregnet næringsseksjonene.

Norske myndigheter pålagt en obligatorisk kontroll av alle gasspeiser (forskrift om håndtering av farlig stoff). Denne kontrollen skal gjennomføres av akkreditert/godkjent firma, og kommer i tillegg til normalt vedlikehold og service. Kostnaden for denne kontrollen fordeles likt pr peis.

og skal betales sammen med fellesutgiftene. Denne kontrollen og kostnaden er obligatorisk for alle seksjoner.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a\_konto beløp fastsatt av ~~sameiermøte~~ års ~~møtet~~ eller av styret den 1. hver måned. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Jessheim Hageby Huseierforening og stedets velforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, ~~jfr eierseksjonsloven § 20.~~

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a\_konto beløp fastsatt av ~~sameiermøte~~ års ~~møtet~~ eller av styret den 1. hver måned. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Jessheim Hageby Huseierforening og stedets "velforening" Romsås Grønt Sameie (RGS) vedlikehold av friområdet.

~~Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 20.~~

#### **§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en ~~sameier~~ seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører ~~sameier~~ seksjonseier ~~seksjonseieren~~ seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § ~~38~~ 27.

#### **§ 8. ~~Sameier~~ møte ~~Årsmøter~~**

Sameiets øverste myndighet utøves av ~~sameier~~ møte ~~års~~ møte. Ordinært ~~sameier~~ møte ~~års~~ møte holdes hvert år innen utgangen av ~~april~~ junil. Styret skal på forhånd varsle ~~sameier~~ seksjonseiere om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært ~~sameier~~ møte ~~års~~ møte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 ~~sameier~~ seksjonseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Det ordinære ~~sameier~~ møte ~~års~~ møte skal behandle:

1. Styrets års ~~rapport~~ beretning for siste år
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for siste år
3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
4. Budsjett
5. Valg av styre
6. Valg av revisor ved behov
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

~~Sameier~~ møte ~~Årsmøtet~~ kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen. Alle ~~sameier~~ seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En ~~sameier~~ seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende ~~sameier~~ seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

SameierneSeksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.  
SameierenSeksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøteårsmøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### § 9 SameiermøteÅrsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Næringsseksjonene (oppstillingsplass for bil) har stemmerett kun i saker som vedrører biloppstillingsplassene.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøteårsmøtes beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøteårsmøtet for vedtak om bi a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierneseksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameierneseksjonseierne's bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierneseksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierneseksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

#### Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiereseksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38, (pålegg om salg) og 39, (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

SameiermøteÅrsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøteårsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameierseksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierseksjonseierne som utpekes av sameiermøteårsmøtet og som er til stede på møtet

#### § 10. Innkalling til sameiermøteårsmøte

SameiermøteÅrsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøteårsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøteårsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

#### § 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer som velges av sameiermøteårsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøteårsmøtet i det år tjenestetiden utløper. ~~(Bestemmelsen vedr valg ved konstituerende sameiermøte tas ut)~~

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøteårsmøtet's vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameierseksjonseierne's innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.



Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal.

Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i ~~sameiermøte~~årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ved stemmelikhet, avgjør møteleders stemme.

### **§ 12 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

### **§ 13. Salg / Utleie**

Ved salg av leilighet skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en ~~sameierseksjonseier~~ leier ut sin bolig skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av ~~sameiermøte~~årsmøtet og styret.

Eget skjema/ utleieerklæring er utferdiget og finnes på sameiets hjemmeside, eller kan fås ved henvendelse til styret. Ved å avstå fra å underrette styret er dette å anse som brudd på vedtektene.

Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

### **§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller ~~sameiermøte~~årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for ~~sameier~~seksjonseieren. ~~Sameieren~~Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 15 Forsikring – egenandel**

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap jfr. §11.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en

bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

#### **§ 16. Endring av vedtektene**

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av ~~sameiermøte~~årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

#### **§ 17 Samarbeidsforum Jessheim Hageby**

Boligsameiene Jessheim Hageby I og Jessheim Hageby II er økonomisk og juridisk uavhengige. Boligsameiene har hvert sitt uavhengige ansvar for sine utendørs fellesarealer (veier, grøntarealer, lekeplasser, parkering og lignende) på gnr. 132, bnr. 245 og gnr. 132, bnr. 264.

I tilfeller hvor det er saker som berører begge ~~sameiere~~eierseksjonssameiene, skal dette tas opp i et samarbeidsforum der begge styreverter har møterett og møteplikt. Møter arrangeres ved behov, men minst 1 gang pr. år. Innkalling til årlig møte skal skje innen 1. mars hvert år. Sameiene skal kalle inn til årlige møter annenhver gang, sameie I i 2015, sameie II i 2016 osv.

Saker som etter behandling i samarbeidsforumet medfører utlegg for sameiene, må godkjennes av de respektive styreverter før tiltak kan iverksettes. Kostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom sameiene i forhold til antall seksjoner, unntaksvis ved lik nytte med en halvdel på hver. Saker som berører sameie I eller II separat i større eller mindre grad, skal fordeles etter avtale mellom sameiene i det enkelte tilfellet.

Disse bestemmelsene skal være likelydende for sameie I og II.

#### **§ 18. Velforening**

Boligsameiet Jessheim Hageby II er pliktig medlem av stedets velforening og skal dekke sin andel av dennes kostnader.

#### **§ 19. Tvister**

Eventuelle tvister i ~~sameierseksjonseier~~forhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

#### **~~§ 20. Lov om eierseksjoner~~**

~~Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.~~

#### **§ 204 Kommunikasjon mellom Sameiet og sameiereksjonseiere**

Kommunikasjon mellom Sameiet og sameiereksjonseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)

Det er sameiereksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom sameiereksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

#### **§ 21. Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

## PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE TIRSDAG 26. MARS 2019

### Konstituering:

- Totalt 20 seksjoner var representert, 15 ved oppmøte og 5 ved fullmakter.
- Karl Arne Enqvist ble valgt som møteleder og Erling Vitrangell som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent.
- Ingun Aulom ble valgt til å underskrive protokollen.

### Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2018- ble gjennomgått og tatt til orientering
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2018- regnskapet som viser et overskudd på 339.093,- ble fastsatt som sameiets regnskap.
3. Styrets honorar for 2018- ble fastsatt til kr 160.000,- som styret selv fordeier.
4. Budsjettforslag 2019- ble tatt til orientering. Fellesutgiftene økes fra 1.7.2019
5. Tilpassing av vedtektene i forhold til ny eierseksjonslov- vedtektene ble enstemmig vedtatt endret slik som foreslått i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer  
Etter valg består styret av

Styreleder:	Petter Flem	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem:	Hilde Haug	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem:	Steinar Brekke	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem:	Monica Wahlberg	valgt i 2019 for 1 år
Styremedlem:	Hege Rottem	valgt i 2018 for 2 år

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl.18.35.

Jessheim 26.3.2019

  
Karl Arne Enqvist  
Møteleder

  
Ingun Aulom  
Seksjonseier