Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kanalvegen 29
2052 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 117/585
Seksjonsnr. : 26
Ullensaker kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 55 m²

Totalt bruksareal (BRA): 55 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.10.2025
Referansenummer	15076203
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0226
Hjemmelshaver/selger	Omagbe Egbejule
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Leietaker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6°C
Rapportdato	04.10.2025 14:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kanalvegen 29
Postnummer/sted	2052 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	117/585
Seksjonsnr.	26
Tomt	Eiet tomt: 9794 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2018		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Easy Living Jessheim, beliggende på Jessheim i Ullensaker Kommune.
Sameiet består av 116 seksjoner med felles tomt.
Fellesarealer opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger.
Felles takterrasse.
En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over fem etasjer.
Bygningen har støpt gulv mot grunn.
Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong med utfyllende bindingsverk.
Fasader med trepanel.
Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran.
Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB fra byggeår.
Balkongdør med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg.

Leilighet beliggende i byggets tredje etasje.
Adkomst via felles trappegang med heis.
Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av entré, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom.
Utgang fra stue til overbygget balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	50			50	7
	Entré, bad, bod, stue/kjøkken og 1 soverom				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	50	5		55	7
	Total bruksareal: 55 m²				

Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 7 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass, merket med nr 43 i felles garasjeanlegg.

Leiligheten inneholder 46 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM (innvendig bod).

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert baderomskabin fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjnisje med innfellbare glassdører og dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin på bad.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med grå/hvite glatte fronter og laminert benkeplate.
Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur.
Integrert komfyr med nedfelt induksjonstopp.
Komfyrvakt er montert.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Integrert kjøleskap og fryser.
Integrert oppvaskmaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett, samt fliser i entré.
Vannbåren gulvvarme i alle gulv.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Downlights i entré.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Garderobeskap på soverom.
Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Overflater vegger	Noe bruksmerker og avskalling på vegg i soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Det er observert sprekker i mykfuge mellom elementer i stue/kjøkken og soverom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 5 mm i stue/kjøkken, og ca 7 mm i soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i himling på bad.
Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i bod.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.
Hovedbryter er på 63A.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB fra byggeår.
Balkongdør med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til overbygget balkong på 7 m2.
Bærende konstruksjoner av betong.
Balkonggulv belagt med spaltegulv av tre.
Rekkverk av stålprofiler med glassfelter.
Rekkverkshøyde er målt til ca 1 meter.
Utelys og utvendige stikkontakter på balkong.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,21 - 2,54 meter i leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert 02.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

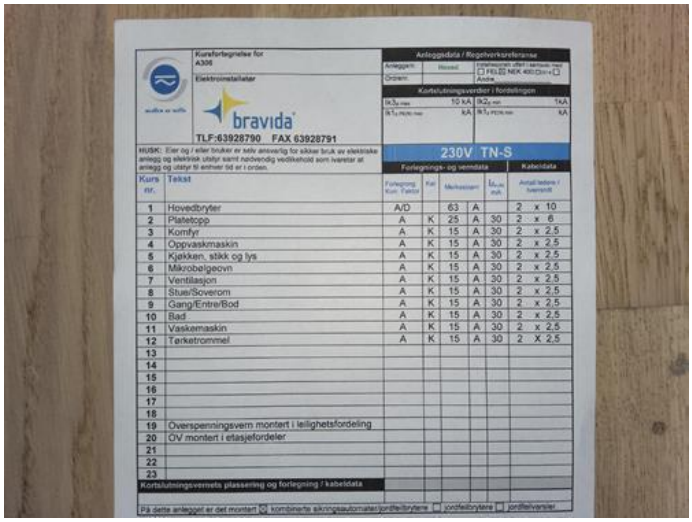
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

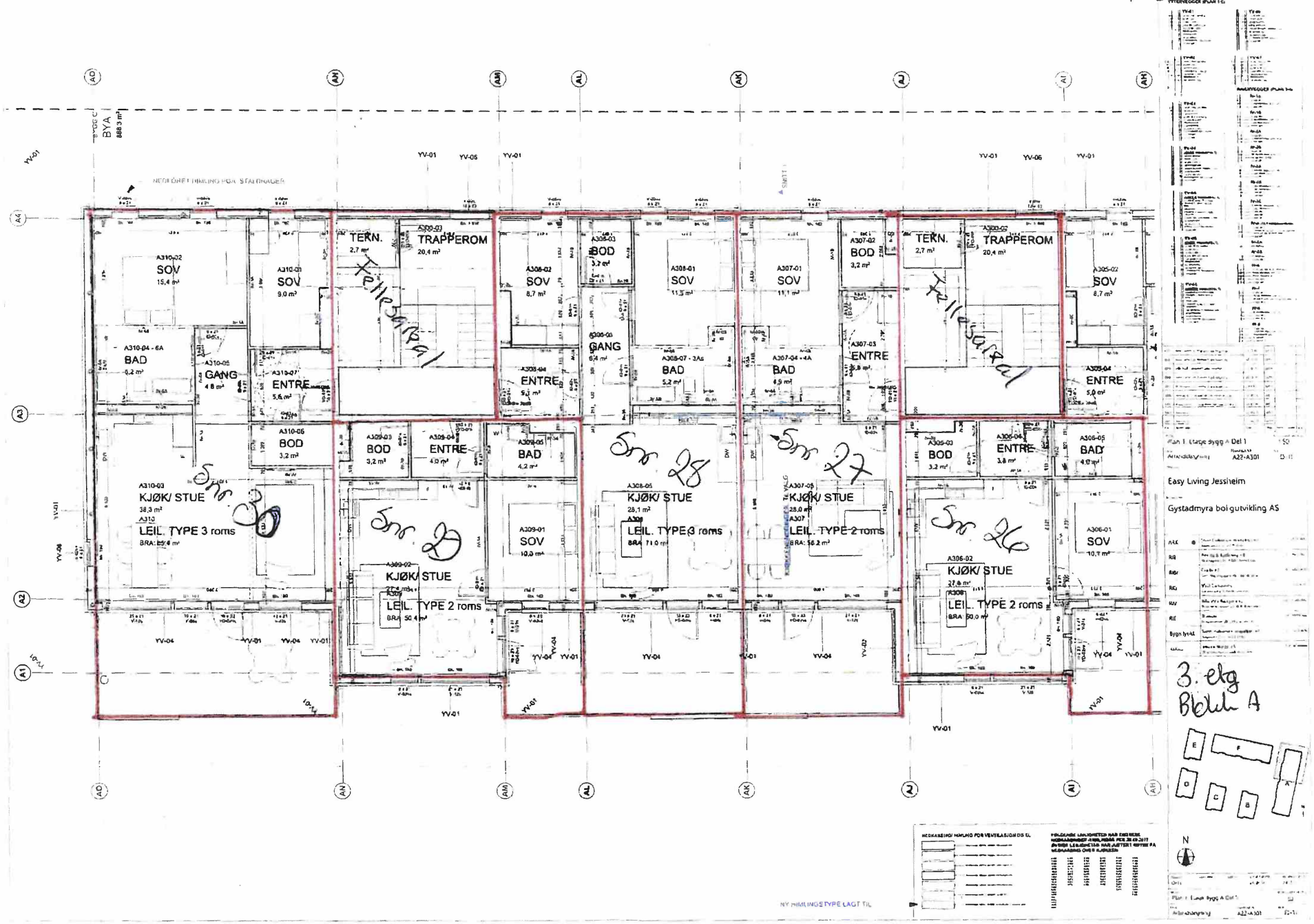


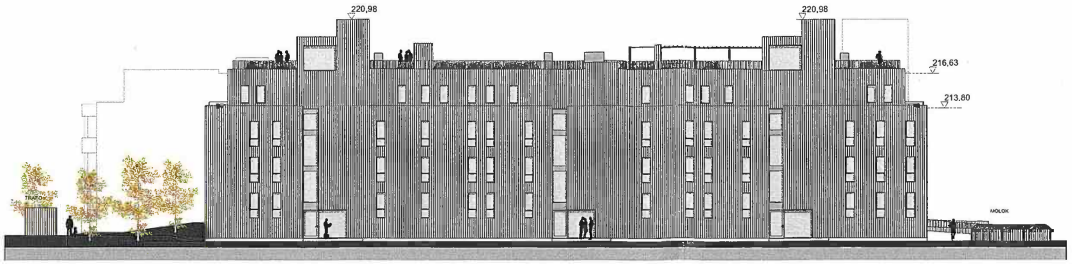
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



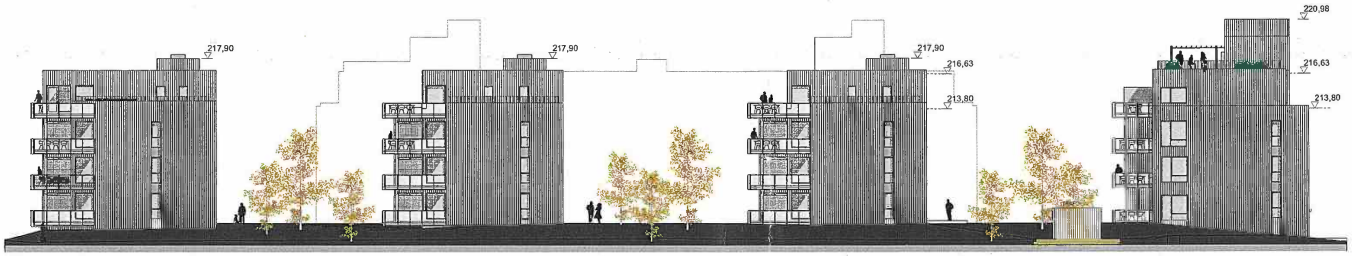
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på baderom]

6 / 36

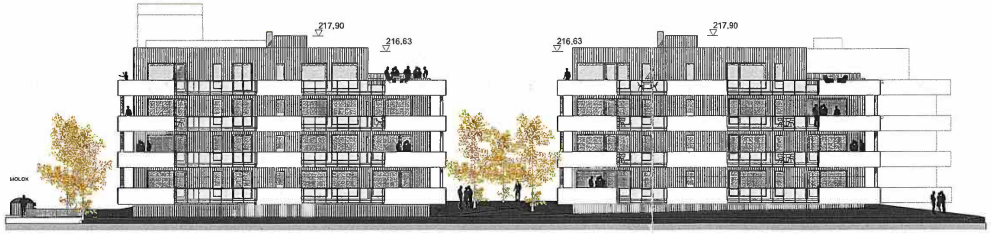

BYA 888.3 m²
TERN. 2,7 m²
TRAPPEROM 20,4 m²
A310-02 SOV 15,4 m²
A310-01 SOV 9,0 m²
A310-04 - 6A BAD 6,2 m²
A310-05 GANG 4,8 m²
A310-07 ENTRE 5,6 m²
A310-06 BOD 3,2 m²
A310-03 KJØK/ STUE 38,3 m²
A310 LEIL. TYPE 3 roms
A309-03 BOD 3,2 m²
A309-04 ENTRE 4,0 m²
A309-02 KJØK/ STUE 27,6 m²
A309 LEIL. TYPE 2 roms BRA: 50,4 m²
A309-05 BAD 4,2 m²
A309-01 SOV 10,0 m²
A308-02 SOV 8,7 m²
A308-03 BOD 3,2 m²
A308-01 SOV 11,3 m²
A308-04 ENTRE 5,1 m²
A308-03 GANG 6,4 m²
A308-07 - 3As BAD 5,2 m²
A308-05 KJØK/ STUE 28,1 m²
A308 LEIL. TYPE 3 roms BRA: 71,0 m²
A307-02 BOD 3,2 m²
A307-01 SOV 11,1 m²
A307-04 - 4A BAD 4,9 m²
A307-03 ENTRE 3,8 m²
A307-05 KJØK/ STUE 25,0 m²
A307 LEIL. TYPE 2 roms BRA: 56,2 m²
A306-03 BOD 3,2 m²
A306-04 ENTRE 3,8 m²
A306-02 KJØK/ STUE 27,6 m²
A306 LEIL. TYPE 2 roms BRA: 50,0 m²
A305-02 SOV 8,7 m²
A305-04 ENTRE 5,0 m²
A306-05 BAD 4,0 m²
A306-01 SOV 10,7 m²
Kjellerutgang
Kjellerutgang
Sov 30
Sov 29
Sov 28
Sov 27
Sov 26
YV-01
YV-04
YV-06
NEDSENKET HIMLING PGA. STÅLDRAGER
NY HIMLINGSTYPE LAGT TIL
Easy Living Jessheim
Gystadmyra boligutvikling AS
3. etg
Blokk A
N



1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Sør

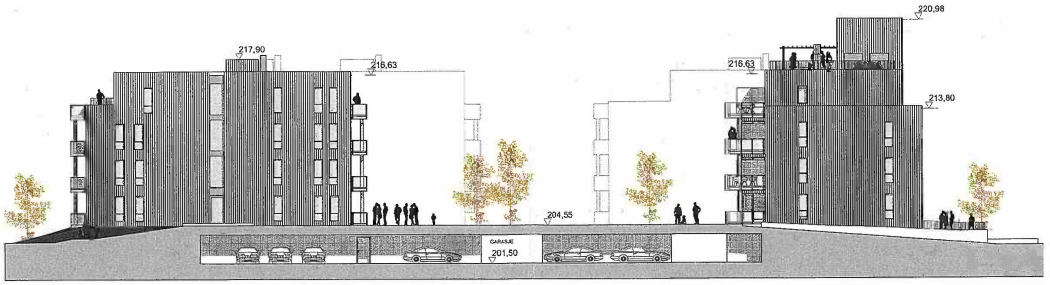


1:200 Fasade Vest

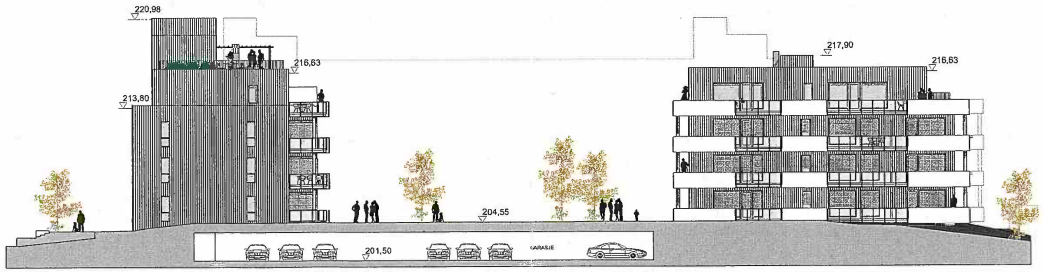


1:200 Fasade Nord

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Arkitekt:	Fase:	Dato.:	Type tegning:	Målestokk	Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
EASY LIVING JESSHEIM	GYSTADMYRA BOLIGUTVIKLING AS	STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS Sagveien 21 A, 0459 OSLO Org. nr: 976 842 006	RAMMESØKNAD	18.03.16	Fasader alle bygg	A1 1:200 A3 1:400	AF30X01	E-2



1:200 Fasade Øst B7, B4



1:200 Fasade Vest B7, B3

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Arkitekt:	Fase:	Dato.:	Type tegning:	Målestokk	Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
EASY LIVING JESSHEIM	GYSTADMYRA BOLIGUTVIKLING AS	STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS Sagveien 21 A, 0459 OSLO Org. nr: 976 842 006	RAMMESØKNAD	18.03.16	Resterende fasader	A1 1:200 A3 1:400	AF30X02	E-3

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Kanalvegen 29, 2052 JESSHEIM

02 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kanalvegen 29	Kanalvegen 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Q4 2021 but I can't recall the month

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP3650990

Informasjon om selger

Selger

Egbejule, Omagbe Blessing

Selger

Egbejule, Stephanie Nkechi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95409011

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Egbejule, Stephanie Nkechi	**2025-10-02**	**Egbejule, Omagbe Blessing**	**2025-10-02**

Identification

bankID Egbejule, Stephanie Nkechi

Identification

bankID Egbejule, Omagbe Blessing

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

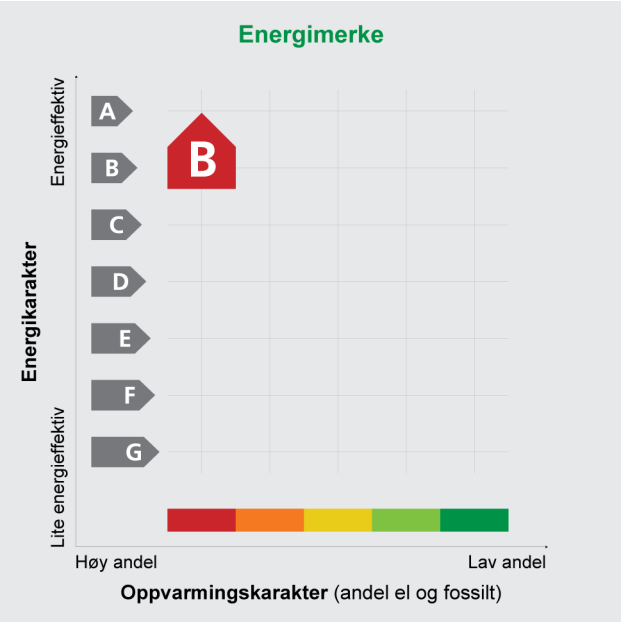
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Egbejule, Stephanie Nkechi	02/10-2025 10:13:58	BANKID
Egbejule, Omagbe Blessing	02/10-2025 10:03:32	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Myrvegen 66B
Postnr	2050
Sted	JESSHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/ H0302
Gnr.	117
Bnr.	585
Seksjonsnr.	26
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1205391
Dato	26.11.2020



Innmeldt av	Sunniva Borge

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrvegen 66B
Postnr/Sted: 2050 JESSHEIM
Leilighetsnummer: H0302
Bolignr:
Dato: 26.11.2020 17:14:32
Energimerkenummer: A2020-1205391
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sunniva Borge

Gnr: 117
Bnr: 585
Seksjonsnr: 26
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 20/19511-2, historisk saksnummer 2015/6665

Ansvarlig søker:
Stein Halvorsen Arkitekter AS
Postboks 5095 Majorstuen
0301 OSLO

Tiltakshaver:
Gystadmyra Boligutvikling AS
Postboks 65
1662 ROLVSØY

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Myrvegen 66A -C, 68 A -D og 70 A -C	117	585		1 - 116

Tiltakets/byggets art
Gystadmyra Felt B3 Jessheim - Easy Living Jessheim - Nybygg - Boligblokker

Vedtaksdato for rammetillatelse (førstegangsvedtak):
27.05.2016

Dato for søknad om ferdigattest:	23.12.2020

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Ullensaker	21.01.2021	Jonny Leirpoll, Seniorrådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Husordensregler
For
Sameiet «Easy Living Jessheim»

Vi ønsker at alle skal bidra til at Easy Living Jessheim skal være et godt sted å bo for alle!



Sist endret 30.04.2022
Kontaktinformasjon: elj@mittusbl.no

A. Generelt

1. Disse husordensreglene er veiledende i «god naboskikk» og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må ivaretas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade og utgifter. Vi har alle et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

2. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

3. Beboerne og næringsdrivende plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av sameiets medlemmer, husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende.

4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir overholdt og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Videre kan styret bemyndige vaktmester, eller den de gjør avtale med, til å påse at reglene overholdes.

5. Beskjeder fra sameiets styre til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Sameiermøtet kan også endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

6. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. Leilighetene

1. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer i sameiet og andre ikke sjeneres. Vær oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene kan oppleves som sjenerende for naboene. Mellom kl. 22.00 og 07.00 natt til mandag- fredag, og mellom kl. 23.00 og 09.00 natt til lørdag og søndag må det vises særlig hensyn, det er ikke tillatt med uro eller bråk som er til sjenanse for andre beboere.

2. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig godkjennelse fra sameiets styre.

3. Ved anledninger hvor beboere planlegger sosiale tilstelninger som normalt vil medføre noe støy utover disse klokkeslettene, kan dette godtas dersom det ikke medfører unødig store plager for naboer. En forutsetning er at naboene er varslet via oppslagstavlen i god tid.

4. Håndverksmessige arbeider kan foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdag. Det må utvises hensyn ved bruk av støyende verktøy. Primært bør slik aktiviteter legges til tider på dagen hvor det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndag, helligdager og offentlige høytidsdager er støyarbeid ikke tillatt.

5. Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler må ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

6. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, skilt, flagg og bannere som reklamerer for egne personlige meninger eller interesser, eller andre faste innretninger som ikke er regulert i «vedtektene» for sameiet. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke fortas endringer som er til ulempe for naboer.

7. Det skal være et helhetlig uttrykk av fasadene i hele sameiet, og derfor er det nødvendig å regulere utvendig solskjerming og vindskjermer. Sameier er fri til å velge den leverandøren en ønsker, men det er krav til fargekoder og utforming.

Solskjermingen som ble levert som tilvalg under bygging er levert av Solskjermingsgruppen, sameier er imidlertid fri til å velge den leverandøren en ønsker såfremt farger og design samsvarer med det som ble levert under bygging. Terrassemarkise er tillat for de som ligger i fjerde etasje. I de tre nederste etasjene er det tillatt med vertikal markise/Frontscreen på balkongene. For alle leiligheter er det lov å installere zipscreen på vinduene. Krav til fargekoder er som følger: RAL 9006 på all synlig aluminium. Zip-screen har design 71701. Markiser har design/farge 4015. Uttrekkbar vindskjerming er tillatt. Fastmontert i form av levegg i tre eller liknende er ikke tillatt. Det henstilles hver beboer til å velge noe som er tilpasset fasade i farge og utforming, og at det ikke benyttes på en slik måte at det til hinder for andre naboer.

8. I hver leilighet skal det være minst ett brannslokkingsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere er pålagt å kontrollere at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.
Det er ikke tillatt å demontere røykvarsler/brannmelder, eller gjøre den ute av funksjon, verken ved å dekke til eller deaktivere den på annet vis. Alvorlighetsgraden er at ved brudd på dette, anses det som mislighold. Seksjonseier til seksjon hvor det utløses en falsk alarm som fører til unødvendig utrykning, vil bli belastet for utrykningskostnader av Brannvesenet iht. gjeldende satser.

9. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

10. Plumbo må ikke brukes i avløp.

C. Lufting, oppvarming og vannforbruk

Alle leiligheter og fellesarealer har vannbåren gulvvarme som dekkes via felleskostnadene. Det oppfordres til at alle setter seg inn i FDV-dokumentene som ligger i boligpermen til alle leilighetene. Her er det informasjon om lufting og ventilasjon i leilighetene.
Vannforbruk faktureres direkte fra Ullensaker kommune til seksjonseierne sammen med renovasjonskostnaden, iht. kommunens beregninger.

D. Balkonger/Terrasser

1. Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.

2. Blomsterkasser er den enkelte beboers eget ansvar, men det er ikke lov å henge disse eller andre gjenstander på utsiden av balkongene. Det er heller ikke tillatt å henge, riste og lufte tøy over balkongkanten.

3. Det er viktig å holde terrassegulv mest mulig rent for snø. Måk vekk snø fra veggen, slik at ikke snøen blir liggende inntil trevirke over lengre tid.

4. Kullgriller er ikke tillatt å bruke på sameiets eiendom. Grilling på terrasse/balkong er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grill skal foregå under oppsyn. Frityrkoking er ikke tillatt på terrasse/balkong.

5. Balkongen/terrassen skal ikke brukes som lagerplass, og det skal heller ikke oppbevares søppel og tomflasker der ute.

6. Det skal tas hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Bruk av hageslange på terrassene er ikke tillatt.

7. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasser. Likeledes har den enkelte beboer det økonomiske ansvar for skader som forvoldes ved at gjenstander e.l. faller ned fra deres balkong/terrasse. Foreldre eller foresatte har ansvar for at barn ikke kaster ned leker eller andre gjenstander ut fra balkongene.

8. Mating av fugler på balkong/terrasse er forbudt.

9. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende. Avskjerming mot vind og sol kan skje etter føringene om blant annet fargevalg gitt av styret. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

E. Takterrassene og fellesområdene

1. Takterrassene er til felles bruk for alle beboere i sameiet vårt. Alle må vise hensyn, og begrense støy.

2. Takterrassene er ikke lekeplass utover lek i sandkassa for de minste barna. Ballspill, skating eller annen aktivitet som skaper forstyrrende støy er forbudt. Husk at det er beboere i 4. etasje, som er veldig utsatt for støy fra takterrassen.

3. Alle skal rydde opp etter seg etter at fellesarealer er benyttet, dette gjelder på alle av sameiets fellesområder. Benytt avfallskontainere nede. Ta hensyn til hverandre, og gjør Easy Living Jessheim til et godt sted å bo for alle.

4. All bruk av ild og alle typer grill er forbudt på takterrassen og fellesområdene. Herunder også røyking. Dette har med brannsikkerhet å gjøre.

F. Oppgangene

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud, vaktmester, renhold, servicearbeidere og lignende har egen nøkkel.

2. Av hensyn til renhold, brannsikkerhet, generell adkomst og trivsel skal oppganger, korridorer og fellesarealer være fri for uvedkommende gjenstander. Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, ski, sparker, møbler og lignende i oppgangene. Sykler kan settes i sykkelbodene eller sykkelparkeringene. Det skal ikke settes blomster eller andre pyntegjenstander rundt i fellesarealene.

3. Lek og unødvendig opphold i oppganger er ikke tillatt.

4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen har godkjent skilt, som skal bestilles fra posten. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene. Navneskilt kan kun henges på inngangsdør (dørblad).

5. Private oppslag kan kun henges på oppslagstavlene ved postkassene.

6. Det er forbudt å røyke rett utenfor hovedinngangsdørene, i alle fellesarealer, inkludert takterrassene og lekeområdene. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper/snus/annen søppel fra terrassene eller på fellesområdene. Alle er ansvarlig for å kaste søppel i henhold til retningslinjene for avfall.

7. Ved behov for nøkler til inngangsdørene, bestilles det via styret, på seksjonseiers regning.

G. Bodgangene og boder

1. Hver seksjon har fått anvist en bod, og beboere er selv ansvarlig for renhold og å holde boden låst. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger for renhold.

2. Det er forbudt å hensette gjenstander i bodgangene. Det er strengt forbudt å lagre gassbeholdere, brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller bodgangene.

H. Renovasjon

1. Det vises til en hver tid til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune og «Renovasjon og avfallskalender 20xx» **https://www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-ogeiendom/renovasjon**

2. Søppelsiloene merket «restavfall» skal kun brukes til matavfall og restavfall. Matavfall pakkes i grønne poser levert fra renovasjonsselskapet. Poser til matavfall og plast ligger på egen henvist lagringsplass. Restavfall pakkes i handleposer/øvrige avfallsposer med dobbelt knute, men IKKE sorte søplesekker. Viktig at løst avfall og store sekker ikke blir kastet i brønnene.

3. Husholdningsplast og plastfolie skyldes, pakkes i gjennomsiktig spesialposer fra renovasjonsselskapet og legges i siloen merket **«plast»**.

4. Det må ikke kastes gjenstander (møbler, puter, elektriske artikler, hardplast; bøtter, plastasjetter etc., sorte søplesekker, store mengder isopor, glass, metall, batterier og lyspærer i siloene. Spraybokser (hårspray/ skum etc.), maling, white-sprite, filler, pensler eller andre typer kjemikalier må heller ikke kastes i siloene.

Slikt avfall skal leveres på ØRAS Miljøstasjon Dal Skog eller ROAF Skedsmo gjenvinningsstasjon om ikke det kan leveres på matbutikker evt. elektriske forretninger i nærmiljøet

5. Glass og metall kastes i egne kontainere som blant annet står i nærområdet.

6. Batterier, lyspærer etc. kan leveres på flere matbutikker i nærområdet.

7. Hvis siloene blir fulle skal ikke papp, plast eller restavfall legges på utsiden av siloene. Det er ingen som kommer og rydder opp dette. Er siloene fulle er det opp til hver enkelt å fjerne avfallet selv, eventuelt oppbevare det til siloene er tømt og det igjen er plass i siloene.

8. Respekter sorteringsreglene for avfall. Ved feilsortering kan vi risikere at brønnene ikke blir tømt. Sameiet vil få ekstra kostnader om vi ikke følger renovasjonsreglene, og påfører ØRAS ekstra sortering av avfall.

9. Ta kontakt med styret om det er tomt for spesialposer fra renovasjonsselskapet. Papp og papir kastes i egen silo merket **«papp og papir»**.

I. Garasjeanlegget

1. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet i garasjeanlegget, slik som lek, vask av biler o.l.

2. Garasjeporten og alle låsbare dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst til enhver tid.

3. Mistet eller frastjålet garasjeportåpner må meldes styret og ny bestilles på seksjonseiers regning.

4. Hensettelse av avskiltede kjøretøy, kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke å parkere på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.

5. Det henstilles til alle med garasjeplass om å benytte denne i alle tilfeller, også ved korttidsparkering.

6. Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

7. Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesareal. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som oppbevaringsplass. Særlig er dette viktig med hensyn til brannsikkerhet. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng. «Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.»

8. Skal garasjeporten holdes åpen i en kortere periode, skal IKKE snorene i taket røres, men nød bryter ved siden av porten trykkes inn. Når porten skal settes i gang igjen vrir men på nød bryteren slik at den kommer ut, og porten er satt i drift.

9. De som har El-bil plass vil få et tillegg på fakturaen med felleskostnader. Dette vil være et a-konto beløp, og noe som gjøres opp en gang i året. Er det betalt for mye, vil en få utbetalt dette, og i motsatt fall vil en ekstra innbetaling måtte gjøres om forbruket har vært høyere. Avregningen kommer i begynnelsen påfølgende år.

10. Det er mulig å søke om ettermontering av EL-bil lader. Krav er at huselektriker, som til enhver tid er valgt, utfører installasjonen. Krav til utstyr og lader er definert i samråd med huselektriker. Alle kostnader knyttet til installasjonen tilfaller sameier.

11. Det er ikke lov til å benytte felles strømuttak i garasjeanlegget til å lade batterier, lade EL-bil e.l. Ved lading av EL-bil og hybridbiler kan dette gjøres i vanlig strømuttak, om dette er lagt opp mot egen leilighets strømmåler, og at man justerer oppsett i bilen slik at strømnettet ikke blir overbelastet.

J. Grøntanlegg, gangveier, lekeplass, parkering m.v.

1. Beboerne oppfordres til å gjøre arbeidet så enkelt som mulig for vaktmester, samt til ikke å forsøple

områdene rundt sameiet. Hver vår og i god tid før 17. mai ryddes fellesarealer. Styret kan ved særlig behov pålegge sameierne å delta i dugnad.

2. Barns lek i fellesarealene, herunder lekeplassen skal skje under oppsyn av voksne. Foresatte er erstatningsansvarlig for eventuelle skader forårsaket av barns lek.

3. Parkering på sameiets fellesarealer er forbudt. Samme gjelder også gangvei foran blokkene. Parkering skal enten gjøre i garasjeanlegg eller etter gjeldende parkeringsbestemmelser for området.

4. Sykling og kjøring av biler på gressplenene er forbudt.

5. Easy Living Jessheim har totalt 16 gjesteparkeringer, som vi deler med Gystadmyra brl. Plassene er forbeholdt gjester, parkering for beboere er derfor ikke tillatt. Beboere bes parkere på sine respektive parkeringsplasser. Gjester må ha parkeringskort synlig i frontruten. Det deles ut 2 stk til hver leilighet. Det er for gjester maks tillatt å parkere i 3 døgn uavhengig om bilen er flyttet eller benyttet. Alle gjester må innhente gjestekort fra den man besøker snarest etter parkering.

6. Et parkeringsselskap har kontrollansvar for å se til at disse ikke benyttes til annet enn gjesteparkering. Det betyr at de kontrollerer bilene som står parkert, og er det biler som har eier registrert med adresse på Easy Living Jessheim eller Gystadmyra brl. vil disse bli bøtelagt. Parkeringsselskapet venter 15 minutter på innhenting av slikt gjestekort som skal ligge synlig til enhver tid.

K. Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.

2. Det er forbudt å la dyrene gjøre fra seg på sameiets fellesarealer, gressplener, takterrasser etc. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes. Hunde- og katteeiere plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg i sandkasser, blomsterbed/prydbusker, på trevirke/betong og lignende som tilhører sameiet.

3. Styret har anledning til å nekte enkelte beboere retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

L. Eierskifte/Utleie

1. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til styret og til sameiets forretningsfører.

2. Seksjonseier har det fulle ansvaret overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som blir påført sameiet eller naboer av de som disponerer boligen.

3. Ved utleie av leilighetene plikter sameierne å informere leietakeren(e) om gjeldene husordensregler for sameiet.

M. Brudd på husordensregler

1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

2. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med maks en måneds frist til å rette opp de påklagende forhold.

3. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

4. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietakere eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Når en seksjonseier, andre i eierens husstand eller dennes leietakere eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig påfører sameiet en ekstra kostnad ved at husordensregler, vedtekter eller styrets pålegg ikke følges, belastes seksjonseier for denne kostnaden.

5. Når en seksjonseier, andre i eierens husstand eller dennes leietakere eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig påfører en skade på sameiet, hvor sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet for forsikringens egenandel.

Følg husordensreglene og være med på å skape et godt bomiljø i Easy Living Jessheim.



INNKALLING 2024

Sameiet Easy Living Jessheim

Mandag 18.03.2024 kl. 18:00
Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Easy Living Jessheim

Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av styremedlem
- 5.4 Valg av styremedlem
- 5.5 Valg av styremedlem
- 5.6 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.7 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200 000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styret består av:

- Styreleder, Ajanthan Christopher
- Nestleder, Roger Øystein Axelsen
- Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl
- Styremedlem, Mette Wathne
- Styremedlem, Ole Roar Olsen
- Varamedlem, Harald Møksvold

5.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg da styreleder ble valgt inn ved forrige årsmøte 2023. Styreleder sitter i perioden 2023-2025.

5.2 Valg av medlemmer til styret

For perioden 2024 - 2026 er det behov for 3 styremedlemmer. Styremedlemmer velges 2 år av gangen. og i år er følgende styremedlemmer på valg:

1. Nåværende styremedlem: Mette Wathne
2. Nåværende styremedlem: Robert Egedahl
3. Nytt styremedlem:

5.3 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem: Mette Wathne ønsker gjenvalg, og stiller til gjenvalg for 2 år.

Styrets innstilling: Mette Wathne velges som styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem: Robert Egedahl ønsker gjenvalg, og stiller til gjenvalg for 2 år.

Styrets innstilling: Robert Egedahl velges som styremedlem for 2 år.

5.5 Valg av styremedlem

Harald Møksvold stiller til valg som kandidat for styremedlem for 2 år (nåværende varamedlem).

Styrets innstilling: Harald Møksvold velges som styremedlem for 2 år.

5.6 Valg av varamedlemmer til styret

For perioden 2024 - 2025 er det behov for 1 varamedlem. Varamedlem velges 1 år av gangen.

Varamedlem som stiller seg til valg:

- Fredrik Nysæther stiller til valg som varamedlem. Han er bosatt i sameiet.

Styrets innstilling: Fredrik Nysæther som varamedlem for perioden 2024-2025.

5.7 Valg av valgkomite

Det er ikke kommet inn noen ønsker om å sitte i valgkomite i sameiet, og heller ingen forslag til valgkomitemedlemmer. Styret foreslås som valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomite for ett år.

Styrets innstilling: Styret velges som valgkomite for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 899 830**	**1 302 305**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	234 347	600 169
Endringer i andre langsiktige poster	-319 862	-2 643
B. Endring arbeidskapital	**-85 515**	**597 526**
C. Arbeidskapital	**1 814 315**	**1 899 830**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 240 819	2 589 792
Kortsiktiggjeld	-426 504	-689 961
C Arbeidskapital	**1 814 315**	**1 899 830**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 561 595	4 277 496	4 550 097	4 906 682
Sum leieinntekt		**4 561 595**	**4 277 496**	**4 550 097**	**4 906 682**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	9 000	17 876	0	0
Sum annen inntekt		**9 000**	**17 876**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 570 595**	**4 295 372**	**4 550 097**	**4 906 682**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	21 150	21 150	21 150
Styrehonorar	3	150 000	150 000	150 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 563 203	1 204 897	1 620 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	564 136	539 653	691 600	702 000
Kommunale avgifter/renovasjon		5 704	5 489	5 850	6 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	11 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 837	3 347	33 400	22 000
Reparasjon og vedlikehold	7	849 409	761 002	960 980	1 168 000
Revisjonshonorar		10 205	9 546	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		125 209	121 680	125 200	131 000
Andre honorar		162 255	75 839	81 300	115 000
Kontorkostnad		0	0	5 000	0
TV/bredbånd		480 825	399 462	371 664	487 200
Provisjonskostnad		0	0	5 000	0
Kontingenter og gaver		104 400	104 400	104 400	104 400
Forsikringer		333 440	312 218	333 453	331 692
Andre kostnader		15 334	4 108	10 000	2 001
Sum kostnad		**4 393 044**	**3 718 416**	**4 537 997**	**4 904 643**
Driftsresultat		**177 551**	**576 956**	**12 100**	**2 039**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 181	23 213	0	0
Rentekostnad		386	0	0	0
Netto finansposter		**-56 796**	**-23 213**	**0**	**0**
Årsresultat		**234 347**	**600 169**	**12 100**	**2 039**
Andre overføringer		619 862	302 643	0	0
Overført sameiekapital		-385 515	297 526	0	0
SUM OVERFØRINGER		**234 347**	**600 169**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8	623 037	303 175
Sum anleggsmidler		**623 037**	**303 175**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 553	5 209
Kundefordringer		0	11 215
Kostnader til avregning		73 176	0
Andre kortsiktige fordringer		549	34 655
Forskuddsbetalte kostnader		214 418	478 217
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 947 123	2 060 495
Sum omløpsmidler		**2 240 819**	**2 589 792**
SUM EIENDELER		**2 863 856**	**2 892 967**

Balanse 2023 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 223 037	603 175
Annen egenkapital		1 214 315	1 599 830
Sum opptjent egenkapital		**2 437 353**	**2 203 006**
Sum egenkapital	**9**	**2 437 353**	**2 203 006**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 698	6 235
Leverandørgjeld		360 106	424 253
A konto til avregning		62 700	-11 131
Annen kortsiktig gjeld		0	270 605
Sum kortsiktig gjeld		**426 504**	**689 961**
Sum gjeld		**426 504**	**689 961**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 863 856**	**2 892 967**

Sted:_____ Dato:_____

Ajanthan Christopher Styreleder	Mette Wathne Styremedlem	Ole Roar Olsen Styremedlem
Roger Øystein Axelsen Styremedlem	Olav Robert Drønen Egedahl Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 116 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 117 , b.nr 585 i 3033 i Ullensaker kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF avtale nr SP3650990.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm til el bil og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 029 075	3 764 232
3609 Leie parkering	141 600	141 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	390 920	371 664
Sum	**4 561 595**	**4 277 496**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Etableringskostnad el-bil	9 000	17 876
Sum	**9 000**	**17 876**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	82 500	75 000
6361 Fast renhold	303 300	275 000
6362 Skadedyrutryddelse	0	36 095
6364 Matteleie	47 839	38 736
6391 Snømåking/strøing/feiing	72 947	56 947
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	57 550	56 375
Sum	**564 136**	**539 653**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 404
6552 Driftsmateriell	573	295
6570 Arbeidstøy	1 264	1 648

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
Sum	**1 837**	**3 347**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	10 639	31 513
6602 Vedlikehold VVS	223 356	18 093
6603 Vedlikehold elektro	70 025	23 188
6605 Vedlikehold fellesanlegg	45 073	39 000
6608 Vedlikehold varmeanlegg	14 784	25 906
6611 Vedlikehold heiser	186 594	208 301
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	1 250	11 452
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	98 101	129 901
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	75 005	148 903
6641 Malerarbeider	561	0
6648 Vedlikehold dører og porter	117 460	124 746
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	6 563	0
Sum	**849 409**	**761 002**

Note 8 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	603 175	619 862	1 223 037
Årets resultat	1 599 830	-385 515	1 214 315
Sum opptjent egenkapital	**2 203 006**	**234 347**	**2 437 353**
Sum egenkapital	**2 203 006**	**234 347**	**2 437 353**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Easy Living Jessheim.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Easy Living Jessheim

Styreleder	Ajanthan Christopher (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Ole Roar Olsen (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Roger Øystein Axelsen (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Olav Robert Drønen Egedahl (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Mette Wathne (sign.)	24.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Easy Living Jessheim

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Easy Living Jessheims årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: CMH20-P0IXF-QEK1K-FAZ0O-KY48J-JIXS5

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss 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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi 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.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CMH20-P0IXF-QEK1K-FAZ0O-KY48J-JIXS5

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-28 21:28:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CMH20-P0VXF-QEK1K-FAZ0O-KY48J-JIXS5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Easy Living Jessheim

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ajanthan Christopher
Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl
Styremedlem, Mette Wathne
Styremedlem, Roger Øystein Axelsen
Styremedlem, Ole Roar Olsen
Varamedlem med all tilgang, Harald Møksvold

Styret i Sameiet Easy Living Jessheim består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Easy Living Jessheim er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Easy Living Jessheim ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 921439687
Sameiet Easy Living Jessheim består av 116 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Easy Living Jessheim er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3650990. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Easy Living Jessheim bruker systemet Bevar HMS, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Jevnlige brannrunder for sikring av frie rømningsveier, minimum hver 3. måned. Fulgt opp seksjonseiere for merking av inngangsdører til eierseksjonene med korrekte adresser, for at helsepersonell, brannvesen og annen utrykning kan finne frem ved behov
- Oppdatert brannvarslingsanlegget med offisielle eierseksjonsadresser
- Sendt informasjon til beboere om forebyggende tiltak, som oppbevaring av gass, brannvern og om brannsikkerhet
- Utarbeidet risikovurdering. Dette gjøres årlig, og er for å kartlegge, forebygge og sette inn tiltak ved behov. Det går på brannvern, elektrisk anlegg, lekeplass, heis, avfall/forurensning, skadedyr, VVS og generell sikkerhet
- Minimum månedlige, og gjennomsnittlig hyppigere egenkontroller av branntavler
- Gjennomført brannøvelse
- Årlig legionellakontroll
- Har skadeforebyggende tiltak som strøing, påsyn av istapper o.l.
- Gjennomført pålagt heiskontroll

- Montert "Trafikklys" i garasje for å hindre påkjøring av garasjeporten
- Kontroll på røykluker i sameiet

Styrets arbeid

Styret har i tiden siden forrige årsmøte i 2023 jobbet med følgende saker:

HMS

Styrets bruk av Bevar HMS ivaretar myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Se punkt om HMS/Internkontroll for mer utfyllende beskrivelse.

Brannvern

Styret har ivaretatt krav om brannvern. Sameiet har en avtale med Bravida om service på brannvarslingsanlegget, som inkluderer en årlig brannøvelse. Det gås jevnlige brannrunder av styret, blant annet for å sikre frie rømningsveier og fri adgang for brann- og redningsmannskap.

I år har det blitt tatt kontroll og test av røykluker i sameiet for å sikre at disse fungerer. I tillegg til dette, har styret ferdigstilt adresser i branntavla slik at dette blir forståelig og enklere å finne ut hvor alarmen har gått. Dette er også et tiltak for at sameiet kan koble seg opp mot brannvesenet.

Renovasjon

Styret har oppfølging ovenfor Ullensaker kommune angående renovasjon for sameiet. Styret sender jevnlig informasjon til beboere om sortering og avfallshåndtering, for å forebygge skadedyr og ekstra kostnader for seksjonseiere ved feilsortering.

Årlig melder også styret inn sameiets totale vannforbruk til kommunen.

Reklamasjoner

Nye og gjenstående reklamasjoner for fellesarealer har blitt fulgt opp av styret både med Solid og Ø.M. Fjeld. Det jobbes også med å følge opp saker der det meldes om feil og skader på fasade og/eller fellesområder.

Styret opplever fortsatt at det er utfordrende å få en god dialog mht. tiltak og fremdrift på åpne reklamasjonssaker. Med OPAK rapporten i bakgrunn, har styret meldt inn og fulgt opp pågående reklamasjonssaker ovenfor Solid og Ø.M. Fjeld da reklamasjonsfristen utløp i november 2023. Ø.M.Fjeld og Solid har vært på sameiet sammen med OPAK (utenforstående tredjepart med byggeteknisk kompetanse) for å gå igjennom rapporten som ble utarbeidet i 2022 og er i dialog for å finne løsninger og utbedre dette.

Disse punktene har styret brukt mye tid på å få igjennom:

Varmepumpe: Sameiet har varmepumpe som tilfører sameiet varme. Det har vært utfordringer etter overtakelsen og i slutten av august 2023 har pumpene stoppet opp. Styret har påkostet og har brukt mye ressurser for å holde varmepumpene igang. Dette ble meldt inn som en reklamasjonssak og det jobbes med å finne alternative løsninger for å opprettholde god drift.

Styret jobber som tidligere med oppfølging av innsig av vann i kjeller/parkeringskjeller. Ø.M. Fjeld har utbedret innsig flere steder, og jobbet med diverse løsninger, som styret følger opp.

Styret har sendt ut påminnelser om reklamasjonstiden til seksjonseiere.

Oppfølging av seksjonseiere og beboere

Styret følger opp henvendelser fra seksjonseiere, beboere, nabosameier/borettslag og andre.

Styrenytt inneholder aktuell informasjon fra styret i sameiet til seksjonseiere og beboere. Nyhetsbrevet distribueres månedlig via e-post og oppslagstavler. I tillegg varsles seksjonseiere på e-post og SMS om aktuelle saker.

Styret registrerer alle leietakere som seksjonseiere melder inn, slik at de også får viktig informasjon fra styret pr. e-post. Det er viktig at alle som leier ut leiligheten sin, sender styret kontaktinformasjon på sine leietakere.

Oppfølging av serviceavtaler

Som en del av vedlikeholdsarbeidet, har sameiet serviceavtaler med flere ulike leverandører. Styret har fulgt opp alle våre serviceavtaler og kontakt med leverandører gjennom året. Det innebærer også avtaler for tidspunkt og jobbutførelse med blant annet rørlegger, elektriker og heismontører. I tillegg har styret jevnlig dialog med og oppfølging av vaktmester.

Kameraovervåkning i kjeller

Styret jobber fortsatt med å få montert kameraovervåkning. Dette arbeidet har tatt noe lengre tid enn ønsket. Noe av årsaken er GDPR reglementet.

Gystadmyra Grønt Sameie (GGS)

Sameiet Easy Living Jessheim, deler styrevervet i GGS med Gystadmyra Borettslag. Vi rullerer på å inneha styrevervet, og for inneværende periode er det Gystadmyra Borettslag som innehar vervet.

I året som har gått har GGS blant annet jobbet med:

• Snømåking av felles gangveier, og plenklipping av fellesarealer.

Kanalparken

Styret har fått noen henvendelser fra beboere vedrørende utbyggingen på nabotomten, som er videreformidlet til utbygger. Og all informasjon styret har mottatt fra utbygger, er videreformidlet til seksjonseiere og beboere i sameiet vårt.

Økonomi

Styret har forvaltet sameiets økonomi. Inngående fakturaer vurderes og det jobbes aktivt for å holde sameiets kostnader nede. Spesielt utfordrende har usikkerheten rundt de økte strømprisene vært. Sameiet har mottatt strømstøtte i 2023. Styret har videreført tidligere strømreduserende tiltak i fellesarealer.

Ved jevnlig oppfølging av regnskap, så styret seg nødt til å justere felleskostnadene en gang i 2023. Det har vært høye "uforutsette utgifter" som defekt varmepumpe, høyere forbruk i strøm, reparasjon og vedlikeholdskostnader. Selv med dette viser driftsresultatet overskudd på 177 551 kr som igjen gir et positivt resultat på 234 347. I denne summen ligger også avsetninger for kr 300 000 som styret har satt for fremtidige vedlikehold. Det har vært stort fokus på kostnadsnivå gjennom året, og fremtidige vedlikeholdskostnader skal holdes på et rimelig nivå slik at enkelte ting må gjøres fortløpende for å hindre at det blir vesentlig dyrere de kommende årene.

Styret leser av strømforbruk for elbil-ladere ved årets slutt og melder dette inn til USBL som er ansvarlige for å distribuere fakturaer for forbruket til seksjonseiere med elbil-lader.

Styremøter

Styret har avholdt 12 styremøter og 10 arbeidsmøter. I tillegg har vi hatt budsjettmøter,

oppfølgingsmøter og befaringer med USBL, Ø.M. Fjeld, Solid og OPAK. Styret har også fulgt opp forsikrings- og skadesaker.

Vedlikeholdsarbeid

Styret sikrer vedlikehold av sameiet gjennom oppfølging av serviceavtalene, og stiller ved hendelser i fellesarealet, som påkjørsler av garasjeport, utløsning av brannalarmer og akutte feil ved det tekniske anlegget.

Styret, representert ved et styremedlem, har regelmessig utført vedlikehold i garasjeanlegget med oppsuging av vann. Dette bidrar til et bedre innemiljø i garasjen.

Det ble ikke gjennomført fellesdugnad i 2023.

Beboertreff

Styret fikk gjennomført en sosial sammenkomst for beboere i sameiet. Det ble satt opp telt og enkel serving i sameiet og formålet var at beboerne skulle ha muligheten til å bli kjent med hverandre og styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Easy Living Jessheim Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sameiet Easy Living Jessheim

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Gystadmyra Velhus

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Easy Living Jessheim

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Gystadmyra Velhus

Adresse: Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

5.2 Endring i husordensregler

5.3 Oppgradering av elbilladeranlegget

5.4 Finansiering av elbilladeranlegget

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlem til styret

6.3 Valg av medlem til styret

6.4 Valg av varamedlem til styret

6.5 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foretar fordelingen.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 210 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Gjeldende:

(7) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av klimaanlegget i seksjonen. Sameiet har en avtale med Bryn Byggklima AS som den enkelte seksjonseier kan velge å benytte seg av for service, vedlikehold og filterbytte. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Foreslås endret til:

(7) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av klimaanlegget i seksjonen. Sameiet har en avtale med **leverandør** som den enkelte seksjonseier kan velge å benytte seg av for service, vedlikehold og filterbytte. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Forslag til vedtak: Vedtektene vedtas med foreslåtte endringer

Styrets innstilling: Vedtektene vedtas med foreslåtte endringer

5.2 Endring av husordensregler

Punkt B. Leilighetene (8)

Gjeldende:

I hver leilighet skal det være minst ett brannslokkingsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Endres til:
I hver leilighet skal det være minst ett brannslokkingsapparat og en røykvarsler. **Seksjonseiere er pålagt å sjekke at brannslokningsapparatet har nok trykk.** Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Punkt F: Oppgangene. (4)

Gjeldende:

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen har godkjent skilt, som skal bestilles fra posten. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene. Navneskilt kan kun henges på inngangsdør (dørblad).

Endres til:

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen har godkjent skilt, **som skal bestille enten fra Posten eller tilsvarende leverandør.** Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene. Navneskilt kan kun henges på inngangsdør (dørblad)

Punkt J. Grøntanlegg, gangveier, lekeplass, parkering m.v. (5)

Gjeldende:

Easy Living Jessheim har totalt 16 gjesteparkeringer, som vi deler med Gystadmyra brl. Plassene er forbeholdt gjester, parkering for beboere er derfor ikke tillatt. Beboere bes parkere på sine respektive parkeringsplasser. Gjester må ha parkeringskort synlig i frontruten. Det deles ut 2 stk til hver leilighet. Det er for gjester maks tillatt å parkere i 3 døgn uavhengig om bilen er flyttet eller benyttet. Alle gjester må innhente gjestekort fra den man besøker snarest etter parkering.

Endres til

Easy Living Jessheim har totalt 16 gjesteparkeringer, som vi deler med Gystadmyra brl. Plassene er forbeholdt gjester, parkering for beboere er derfor ikke tillatt. Beboere bes parkere på sine respektive parkeringsplasser. **Gjester må enten ha parkeringskort synlig i front ruta eller registreres i parkeringsappen.** Det er for gjester maks tillatt å parkere i 3 døgn uavhengig om bilen er flyttet eller benyttet.

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas med alle foreslåtte endringer.

Styrets innstilling: Husordensreglene vedtas med alle foreslåtte endringer.

5.3 Oppgradering av elbilladeranlegget

Dagens situasjon
Sameiet Easy Living Jessheim har i dag 118 parkeringsplasser, hvorav kun 40 er tilrettelagt for elbillading. Det betyr at 78 plasser ikke har mulighet for lading per i dag. Elbilandelen i Norge vokser raskt, og det er nødvendig at sameiet tilpasser seg denne utviklingen. Styret får stadig henvendelser rundt montering og elbillading.

Dagens ladeanlegg består av tre strømfordelerskap som fordeler begrenset kapasitet til de 40 plassene. Løsningen gir lav ladeeffekt cirka 3 kW, støtter ikke «smart lading», krever manuell avlesning og medfører ekstra administrasjon og kostnader rundt fakturering. Dette anlegget er idag utdatert og dekker ikke dagens eller fremtidens behov. Sameiet har ingen ledige plasser for montering av nye ladebokser.

Lovverk og sameiernes rettigheter
I henhold til eierseksjonsloven §25 a har seksjonseiere som disponerer egen parkeringsplass rett til å installere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med styrets samtykke. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Styret i sameiet er forpliktet til å finne en felles og helhetlig løsning for lading.

På bakgrunn av dette har styret gjennomført befaringer og innhentet tilbud fra flere leverandører, med mål om å etablere en fremtidsrettet ladeløsning for alle de 118 parkeringsplassene.

I vurderingen har styret sett på både leasing og kjøp, samt hvilke økonomiske og praktiske konsekvenser disse alternativene har for sameiet. Leasing kan være en hensiktsmessig løsning på kort sikt, mens kjøp fremstår som det mest fordelaktige alternativet ved en langsiktig investering.

Styrets forslag: Ny ladeinfrastruktur med Zaptec Pro
Styret anbefaler at sameiet investerer i ny, moderne ladeinfrastruktur basert på **Zaptec Pro**. Dette gir alle parkeringsplasser mulighet til å koble seg på, enten umiddelbart eller senere, etter behov.

Fordeler med Zaptec-løsningen:

- Smart lading: Strømmen fordeles effektivt mellom ladere.
- Oversikt via app: Sameiere kan enkelt følge med på eget forbruk.
- Automatisk måling og fakturering: Du betaler for faktisk forbruk, ikke A-konto.
- Fleksibel prismodell: Sameiet kan velge fastpris eller månedlig kostnad per plass.
- Fremtidsrettet teknologi

Styret har søkt om tilskudd for å få deler av ladeinfrastrukturen dekket, slik at investeringen gir en samlet merverdi for hele sameiet. Det er sendt søknader til både Akershus fylkeskommune og USBL. Begge støtteordningene har tidsfrister, og det er viktig at disse overholdes for at sameiet skal kunne motta midlene.

Økonomi og finansiering (Obligatorisk for sameier med parkeringsplass)

Total kostnad for komplett infrastruktur

kr 761.375

- Støtte for sameiet

kr 228.275

Nett kostnad for sameiet

kr 533.100

Montering av ladeboks (valgfritt for hver sameier):

Zaptec Lader ferdigmontert og programmert ved hovedmontering

kr 18.750

Ettermontering etter hovedmontering

kr 1.300

Kostnaden for selve ladeboksen dekkes av den enkelte sameier og skal velges fra leverandøren sameiet har avtale med.

Kostnad i forbruk for enkelte sameier

Fastpris standard per måned per ladeplass + Transaksjonskostnad*

kr 92

*Transaksjonskostnad av forbruket per kwh

8 %

*Denne betales på faktisk forbruk.

Leverandøren vil komme på årsmøte og presentere løsningen

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Forslag til vedtak: Sameiet oppgraderer elbilladeinfrastrukturen til Zaptec Pro for alle 118 parkeringsplasser.

Styrets innstilling: Sameiet oppgraderer elbilladeinfrastrukturen til Zaptec Pro for alle 118 parkeringsplasser.

5.4 Finansiering av elbilladeranlegget

Styret foreslår at kostnaden dekkes ved en egenandel på cirka **kr 5.000 per parkeringsplass**. Det anbefales at dette **ikke finansieres med lån**, da egenandelen gir en rettferdig fordeling. Styret ønsker å legge tilrette for oppdeling av kostnaden på inntil 3 måneder for de som ønsker det.

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Forslag til vedtak: Oppgraderingen finansieres med en egenandel på kr 5.000 per parkeringsplass.

Styrets innstilling: Oppgraderingen finansieres med en egenandel på kr 5.000 per parkeringsplass.

6. Valg

Sittende styre består av:

- Styreleder, Ajanthan Christopher
- Nestleder, Roger Axelsen
- Styremedlem, Ole Roar Olsen
- Styremedlem, Mette Wathne
- Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl
- Styremedlem, Harald Møksvold
- Varamedlem, Fredrik Nysæther

På valg er:

- Styreleder, Ajanthan Christopher
- Nestleder, Roger Axelsen
- Styremedlem, Ole Roar Olsen
- Varamedlem, Tone Torsdatter

Styremedlem Olav Robert Drønen Egedahl, Styremedlem Mette Wathne og styremedlem Harald Møksvold har et år igjen av perioden de er valgt for og er derfor ikke på valg.

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Ajanthan Christopher ønsker gjenvalg. Han er ikke bosatt i sameiet.

Forslag til vedtak: Ajanthan Christopher velges som styreleder for 2 nye år.

6.2 Valg av medlem til styret

Ole Roar Olsen stiller til gjenvalg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Ole Roar Olsen velges for 2 nye år som styremedlem.

6.3 Valg av medlem til styret

Roger Axelsen stiller til gjenvalg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Roger Axelsen velges for 2 nye år som styremedlem.

6.4 Valg av varamedlem til styret

Tone Torsdatter stiller som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Tone Torsdatter velges som varamedlem for 1 år.

6.5 Valg av valgkomite

Det har ikke kommet inn noen ønsker om å sitte i valgkomité i sameiet, og heller ingen forslag til valgkomitemedlemmer. Styret foreslås som valgkomité.

Forslag til vedtak: Styret velger noen som kan vær i valgkomite for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 814 315**	**1 899 830**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	442 131	234 347
Tilbakeføring av avskrivning	5 823	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-69 875	0
Endringer i andre langsiktige poster	-1 253 520	-319 862
B. Endring arbeidskapital	**-875 441**	**-85 515**
C. Arbeidskapital	**938 874**	**1 814 315**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 458 149	2 240 819
Kortsiktiggjeld	-519 275	-426 504
C Arbeidskapital	**938 874**	**1 814 315**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 998 176	4 561 595	4 906 682	5 016 650
Sum leieinntekt		**4 998 176**	**4 561 595**	**4 906 682**	**5 016 650**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	18 000	9 000	0	0
Sum annen inntekt		**18 000**	**9 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 016 176**	**4 570 595**	**4 906 682**	**5 016 650**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	62 430	21 150	21 150	28 200
Styrehonorar	3	200 000	150 000	200 000	210 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	5 823	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 405 988	1 563 203	1 600 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	677 959	564 136	702 000	710 000
Kommunale avgifter/renovasjon		5 960	5 704	6 000	6 100
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 893	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	37 627	1 837	22 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 048 166	849 409	1 168 000	1 155 000
Revisjonshonorar		10 685	10 205	8 000	10 470
Forretningsførerhonorar		131 970	125 209	131 000	137 117
Andre honorar	9	57 612	162 255	115 000	35 000
TV/bredbånd		570 166	480 825	487 200	583 248
Kontingenter og gaver		107 500	104 400	104 400	104 400
Forsikringer		331 688	333 440	331 692	414 615
Andre kostnader	10	14 768	15 334	2 001	14 000
Sum kostnad		**4 675 234**	**4 393 044**	**4 904 643**	**5 034 650**
Driftsresultat		**340 942**	**177 551**	**2 039**	**-18 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101 190	57 181	0	0
Rentekostnad		0	386	0	0
Netto finansposter		**-101 190**	**-56 796**	**0**	**0**
Årsresultat		**442 131**	**234 347**	**2 039**	**-18 000**
Andre overføringer		653 520	619 862	0	0
Overført sameiekapital		-211 389	-385 515	0	0
SUM OVERFØRINGER		**442 131**	**234 347**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	64 052	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	1 876 557	623 037
Sum anleggsmidler		**1 940 610**	**623 037**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 288	5 553
Kundefordringer		12 053	0
Kostnader til avregning		73 176	73 176
Andre kortsiktige fordringer		14 313	549
Forskuddsbetalte kostnader		256 389	214 418
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 091 931	1 947 123
Sum omløpsmidler		**1 458 149**	**2 240 819**
SUM EIENDELER		**3 398 759**	**2 863 856**

Balanse 2024 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 876 557	1 223 037
Annen egenkapital		1 002 926	1 214 315
Sum opptjent egenkapital		**2 879 484**	**2 437 353**
Sum egenkapital	**12**	**2 879 484**	**2 437 353**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 795	3 698
Leverandørgjeld		390 380	360 106
Skyldig off. myndigheter		4 010	0
A konto til avregning		69 750	62 700
Annen kortsiktig gjeld		45 340	0
Sum kortsiktig gjeld		**519 275**	**426 504**
Sum gjeld		**519 275**	**426 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 398 759**	**2 863 856**

Sted:_____ Dato:_____

Ajanthan Christopher Styreleder	Mette Wathne Styremedlem	Ole Roar Olsen Styremedlem
Roger Øystein Axelsen Styremedlem	Harald Møksvold Styremedlem	Olav Robert Drønen Egedahl Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en
Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 116 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 117 , b.nr 585 i 3209 i Ullensaker kommune. Tomtens areal er på 9793,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF avtale nr SP3650990.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm til el bil og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 249 416	4 029 075
3609 Leie parkering	169 920	141 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	578 840	390 920
Sum	**4 998 176**	**4 561 595**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Etableringskostnad el-bil	18 000	9 000
Sum	**18 000**	**9 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	30 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	150 000
Sum	**262 430**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkningsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	69 875
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 823
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 052
Årets avskrivninger :	5 823
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	4 269	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	611 160	82 500
6341 Brannalarm	29 194	0
6360 Annet renhold	18 147	0
6361 Fast renhold	0	303 300
6364 Matteleie	15 189	47 839
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	72 947
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	57 550
Sum	**677 959**	**564 136**

Konto 6360 gjelder vannoppsuging i garasjen.

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og e-post i Bonabo	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
Sum	37 627	1 837

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 070	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	30 557	0
6552 Driftsmateriell	0	573
6570 Arbeidstøy	0	1 264

	2024	2023

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

Sum	**1 048 166**	**849 409**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	10 639
6602 Vedlikehold VVS	48 731	223 356
6603 Vedlikehold elektro	27 770	70 025
6605 Vedlikehold fellesanlegg	65 933	45 073
6608 Vedlikehold varmeanlegg	22 735	14 784
6611 Vedlikehold heiser	217 005	186 594
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 250
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	379 398	98 101
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	181 049	75 005
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	2 000	561
6648 Vedlikehold dører og porter	83 546	117 460
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	6 563

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 238	1 333
6720 Juridisk honorar	46 613	0
6730 Teknisk honorar	0	157 823
6750 Vakthold	5 761	3 100
Sum	**57 612**	**162 255**

Konto 6714 er kostnad for møteledelse, lønnsutbetaling, viderefakturering på vegne av styret og viderefakturering for opprydding Pivotal.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	3 090
7719 Møter, div. styret	2 915	5 549
7720 Årsmøte	2 500	2 500
7770 Betalingskostnader	1 021	1 062
7772 Omkostninger inkasso	0	1 680
7773 Omkostninger innkreving	3 332	1 453
7790 Andre kostnader	5 000	0
Sum	**14 768**	**15 334**

Konto 7790 gjelder levering av paller.

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr. 1 876 557,-.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 223 037	653 520	1 876 557
Årets resultat	1 214 315	-211 389	1 002 926
Sum opptjent egenkapital	**2 437 353**	**442 131**	**2 879 484**
Sum egenkapital	**2 437 353**	**442 131**	**2 879 484**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Easy Living Jessheim.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Easy Living Jessheim

Styreleder	Ajanthan Christopher (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Ole Roar Olsen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Harald Møksvold (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Roger Øystein Axelsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Olav Robert Drønen Egedahl (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Mette Wathne (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Easy Living Jessheim

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Easy Living Jessheim som 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 rettvisende 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

Penneo Dokumentnøkkel: VK0VQ-U0J28-SSU99-HFIGE-X6L79-VJ9HR

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss en forståelse av intern 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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VK0VQ-U0J28-SSU99-HFIGE-X6L79-VJ9HR

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 08:08:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VK0VQ-U0J28-SSU99-HFIGE-X6L79-VJ9HR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Easy Living Jessheim

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

- Styreleder, Ajanthan Christopher
- Nestleder, Roger Øystein Axelsen
- Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl
- Styremedlem, Mette Wathne
- Styremedlem, Harald Møksvold
- Styremedlem, Ole Roar Olsen
- Varamedlem, Fredrik Nysæther

Styret i Sameiet Easy Living Jessheim består av 1 kvinne og 5 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Easy Living Jessheim er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Easy Living Jessheim ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 921439687

Sameiet Easy Living Jessheim består av 116 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Easy Living Jessheim er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3650990. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Easy Living Jessheim bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Jevnlige brannrunder for sikring av frie rømningsveier, minimum hver 3. måned.
- Adresseoppdatering ved inngangsdører og garasjedører.
- Oppdatert brannvarslingsanlegget med nye adresser.
- Utarbeidet risikovurdering. Dette gjøres årlig, og er for å kartlegge, forebygge og sette inn tiltak ved behov. Det går på brannvern, elektrisk anlegg, lekeplass, heis, avfall/forurensning, skadedyr, VVS og generell sikkerhet
- Sendt informasjon til beboere om forebyggende tiltak, som oppbevaring av gass, brannvern og om brannsikkerhet. Informasjonen er både sendt på e-post og ligger tilgjengelig i bonabo portalen.

- Hyppigere egenkontroller av branntavler
- Har skadeforebyggende tiltak som strøing, påsyn av istapper o.l.
- Gjennomført pålagt heiskontroll
- Kontroll på røykluker i sameiet
- Satt opp kameraovervåkning ved nedkjøringen og i garasjen.
- Brukt vannsugermaskinen hyppig for å ta unna vann i garasjen

Styrets arbeid

Styret har i tiden siden forrige årsmøte i 2024 jobbet med følgende saker:

HMS

Styrets bruk av Bevar HMS ivaretar myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Se punkt om HMS/Internkontroll for mer utfyllende beskrivelse.

Brannvern

Styret har ivaretatt krav om brannvern. Det foretatt jevnlige brannrunder av styret, blant annet for å sikre frie rømningsveier og fri adgang for brann- og redningsmannskap. Styret har besluttet å koble sameiet direkte på 110 sentralen grunnet sikkerhet og rask bistand fra nødetatene. Vi kan risikere at alle styremedlemmer er bortreist ved en eventuell utløsning av alarm og ønsker å sikre at brannvernet ivaretas uavhengig av situasjon. Styret bistår nødetatene ved behov. I forbindelse med oppkoblingen til 110 sentralen har styret hatt befaring med brannvesenet, oppdatert brannsentralen (adresseendring), bestilt og satt opp skilter for oppstillingsplasser, fått ekstra alarmsender og jobber med å sluttføre oppkoblingen til 110 sentralen. Arbeidet er ikke avsluttet ennå da det gjenstår oppdatering av orienteringsplan før oppkobling. Styret anser at dette vil være på plass rundt i Q2 i 2025.

I forbindelse med omleggingen har vi byttet ut 2G nett til 4G nett til alarmsendere da dette er et krav som kommer i nær fremtid. Dette gjorde omleggingen mer kostbar enn planlagt, men er en utgift som vil komme uansett.

Sameiet har en avtale med Nortek om service på brannvarslingsanlegget, som inkluderer en årlig brannøvelse. Det ble ikke gjennomført brannøvelse grunnet arbeidet mot oppdatering og oppkobling mot 110 sentralen.

I år har det blitt tatt kontroll og test av røykluker i sameiet for å sikre at disse fungerer med leverandør Firesafe.

Renovasjon

Styret har oppfølging ovenfor Ullensaker kommune angående renovasjon for sameiet. Styret sender jevnlig informasjon til beboere om sortering og avfallshåndtering, for å forebygge skadedyr og ekstra kostnader for seksjonseiere ved feilsortering.

Årlig melder også styret inn sameiets totale vannforbruk til kommunen.

Reklamasjoner

Styret har aktivt jobbet med pågående reklamasjoner som ble meldt inn før reklamasjonsfristen ovenfor Ø.M Fjeld og Solid.

Reklamasjoner - Fjernvarme

En av de største sakene som styret har brukt mye tid på og fått gjennomslag for er reklamasjonen knyttet til varmepumpe. Sameiet hadde varmepumpe som tilførte sameiet varme. Det har vært utfordringer etter overtakelsen og i slutten av august 2023 hadde pumpene stoppet opp. Sameiet har påkostet og styret brukt mye ressurser for å holde varmepumpene igang. Dette ble meldt inn som en reklamasjonssak. Utbygger ga styret 2 løsninger å velge mellom og det ble derfor avholdt et ekstra ordinært årsmøte for å beslutte hvilke løsninger som var hensiktsmessig. Oktober 2024 fikk sameiet fjernvarme og sikret seg oppvarming som er stabil og som krever lite vedlikehold. Det har vært litt barnesykdommer på starten som luft i anlegget. Styret valgte derfor tidlig i prosessen å investere i Vento connect – vakumutlufter som fjerner «luft» i rørene. Dette gjør at rørene er fri for «luft» som da hindrer at det samler seg grumsk i anlegget og sparer

sameiet for vedlikeholdskostnader ved senere tidspunkt.

Gjenstående reklamasjoner

Det gjenstår arbeider i forhold til vanninntrenging i garasje/boder. ØM Fjeld melder at injisering må utføres i flere omganger og at de vil følge opp dette.

Når det gjelder avrenning fra balkonger har ØM Fjeld forsøkt å utbedre dette ved å sette opp blekk i overkant av balkonger i 3. etg. Denne løsningen ble ikke som forventet og vi har reklamert på denne utførelsen. Denne er avslått fra utbygger, men vi mener den fortsatt er pågående.

«Humpa» som er laget foran garasjen har vært en reklamasjon vi ikke har nådd frem med.

Vi har også reklamert på veien-innkjøringsveien frem til garasjen. Da vi hentet inn tilbud fra en leverandør for å asfaltere veien, viste det seg at de mener at grunnen er for dårlig til å legge på asfalt. I samarbeid med våre naboer Gystadmyra borettslag som har bruksrett på veien, prøver vi å finne en løsning på utbedring. VI har i flere omganger vært i dialog med Ullensaker kommune og også fått juridisk bistand. Utbygger har avslått utbedring.

Gjenstående reklamasjoner for fellesarealer har blitt fulgt opp av styret både med Solid og Ø.M Fjeld. Styret opplever fortsatt at det er utfordrende å få en god dialog mht. tiltak og fremdrift på åpne reklamasjonssaker.

Oppfølging av seksjonseiere og beboere

Styret følger opp henvendelser fra seksjonseiere, beboere, nabosameier/borettslag og andre.

Styrenytt inneholder aktuell informasjon fra styret i sameiet til seksjonseiere og beboere. Nyhetsbrevet distribueres månedlig via bonabo portalen. I tillegg varsles seksjonseiere på e-post og SMS om aktuelle saker.

Styret har oppfordret seksjonseiere med leietakere om å melde inn i bonabo portalen, slik at de også får viktig informasjon fra styret i portalen.. Det er viktig at alle som leier ut leiligheten sin, legger inn i bonabo portalen og sender styret kontaktinformasjon på sine leietakere.

Oppfølging av serviceavtaler

Som en del av vedlikeholdsarbeidet, har sameiet serviceavtaler med flere ulike leverandører. Styret har fulgt opp alle våre serviceavtaler og kontakt med leverandører gjennom året. Det innebærer også avtaler for tidspunkt og jobbutførelse med blant annet rørlegger, elektriker og heismontører. I tillegg har styret jevnlig dialog med og oppfølging av vaktmester. Grunnet overgangen til 4G har styret oppgradert alarmsendere i heisene.

Kameraovervåkning i kjeller

Sameiet har fått montert kameraovervåkning i garasjekjelleren. Det har blitt satt opp skilt og vi har utarbeidet instruks i henhold GDPR og datahåndtering. Styret har fått 2 henvendelser om å sjekke uønsket hendelser og utført dette etter gjeldende instruks. Vi har inntrykk av at monteringen har positiv effekt på uønskede hendelser.

Gystadmyra Grønt Sameie (GGS)

Sameiet Easy Living Jessheim, deler styrevervet i GGS med Gystadmyra Borettslag. Vi rullerer på å inneha styrevervet, og for inneværende periode er det Sameiet Easy Living Jessheim som innehar vervet.

I året som har gått har GGS blant annet jobbet med:

- Snømåking av felles gangveier, og plenklipping av fellesarealer.
- Kanalfest for områdets beboere
- Oppfølging/ferdigstilling av områdene etter bygging av Kanalparken
- Opparbeidelse av bålpanneplass i parken

Kanalparken

Styret har fått noen henvendelser fra beboere vedrørende utbyggingen på nabotomten, som er videreformidlet til utbygger. Og all informasjon styret har mottatt fra utbygger, er videreformidlet til seksjonseiere og beboere i sameiet vårt.

Økonomi

Styret har forvaltet sameiets økonomi. Inngående fakturaer vurderes og det jobbes aktivt for å holde sameiets kostnader nede. Spesielt utfordrende har usikkerheten rundt de økte strømprisene vært. Sameiet har mottatt strømstøtte i 2024. Styret har videreført tidligere strømreduserende tiltak i fellesarealer.

Ved jevnlig oppfølging av regnskap, så styret seg nødt til å justere felleskostnadene en gang i 2024. Styret har gått over serviceavtaler og forhandlet frem bedre priser for sameiet. Blant annet har sameiet engasjert Ventertek på ventilasjonsanlegget i fellesarealene og byttet ut Bravida med Firesafe på røyklukekontroll. Til tross for dette har sameiet hatt noe høye uforutsette kostnader som følge av at varmepumpene har vært ute av spill, høyere forbruk i strøm og reparasjon og vedlikeholdskostnader. Dette gjør at sameiet har et driftsresultat med overskudd på 340 942 kr som igjen gir et positivt resultat på 442 131 kr. I denne summen ligger det en avsetning på 300 000 som styret har satt for fremtidige vedlikehold. Det har vært ekstra 300 000 kr i driftskontoen som reserve for å sikre at kostnader blir betalt fortløpende, og dette ble også overført i 2024 grunnet god likviditet. Totalt ble det overført 600 000 kr til fremtidige vedlikeholdskontoen.

Styret leser av strømforbruk for elbil-ladere ved årets slutt og melder dette inn til USBL som er ansvarlige for å distribuere fakturaer for forbruket til seksjonseiere med elbil-lader. Det er ikke kapasitet for mer utbygging av anlegget og alle plasser er utsolgt.

Styret og møter

Styret har avholdt 12 styremøter og 10 arbeidsmøter. I tillegg har vi hatt budsjettmøter, oppfølgingsmøter og befaringer med USBL, Ø.M. Fjeld, Solid og serviceleverandører. Styret har også fulgt opp forsikrings- og skadesaker. Vi har etablert samarbeidsmøter med Gystadmyra borettslag.

Et styremedlem ønsket å avslutte sitt styreverv før periodens utløp. I ettertid oppsto det uenighet vedrørende utbetaling av styrehonorar. Honorar er utbetalt i ettertid, og det har derfor oppstått en overskridelse av avsatte midler til dette.

Vedlikeholdsarbeid

Styret sikrer vedlikehold av sameiet gjennom oppfølging av serviceavtalene, og stiller ved hendelser i fellesarealet, som påkjørsler av garasjeport, utløsning av brannalarmer og akutte feil ved det tekniske anlegget.

Styret, representert ved et styremedlem, har regelmessig utført vedlikehold i garasjeanlegget med oppsuging av vann. Dette bidrar til et bedre innemiljø i garasjen.

Det ble ikke gjennomført fellesdugnad i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Nabolagsprofil

Kanalvegen 29 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Gystad bosenter Linje 438	5 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	17 min 1.4 km
Jessheim stasjon Buss, tog	18 min 1.5 km
Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	13 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Gystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Jessheim skole og ressurssenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	8 min 2.5 km

«Stille, rolig og veldig sentralt. Kort vei til alt!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

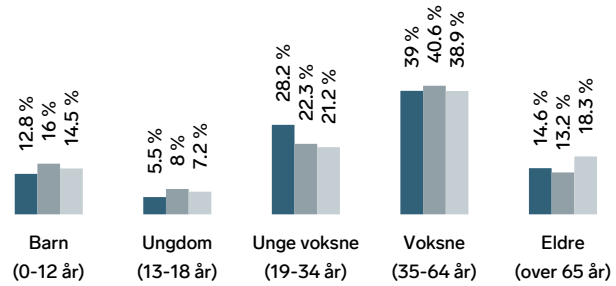
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogmo barnehage (0-5 år) 140 barn	13 min 1.1 km
Gystadmarka Doremi barnehage (0-5 år) 90 barn	15 min 1.2 km
Hoppensprett Solbakken (1-5 år) 34 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Gystadparken Post i butikk	5 min 0.4 km
Meny Gystadmarka	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

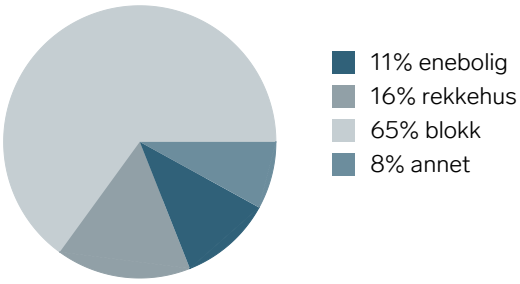
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Ullensaker Idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, inne...	9 min 0.8 km
Gystadmarka Skole - Flerbrukshall Aktivitetshall	12 min 1 km
Spenst Jessheim	15 min
SATS Jessheim	19 min

Boligmasse



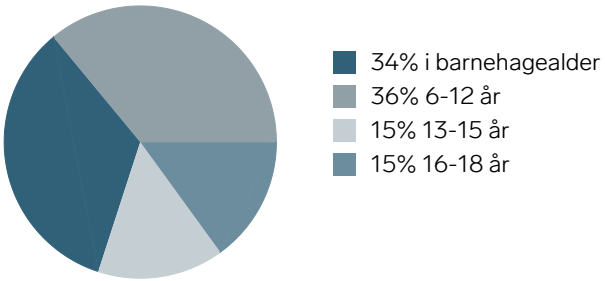
«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

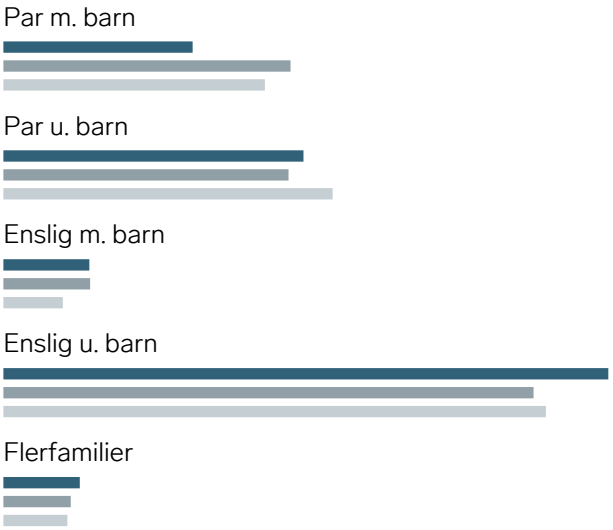
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	19 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

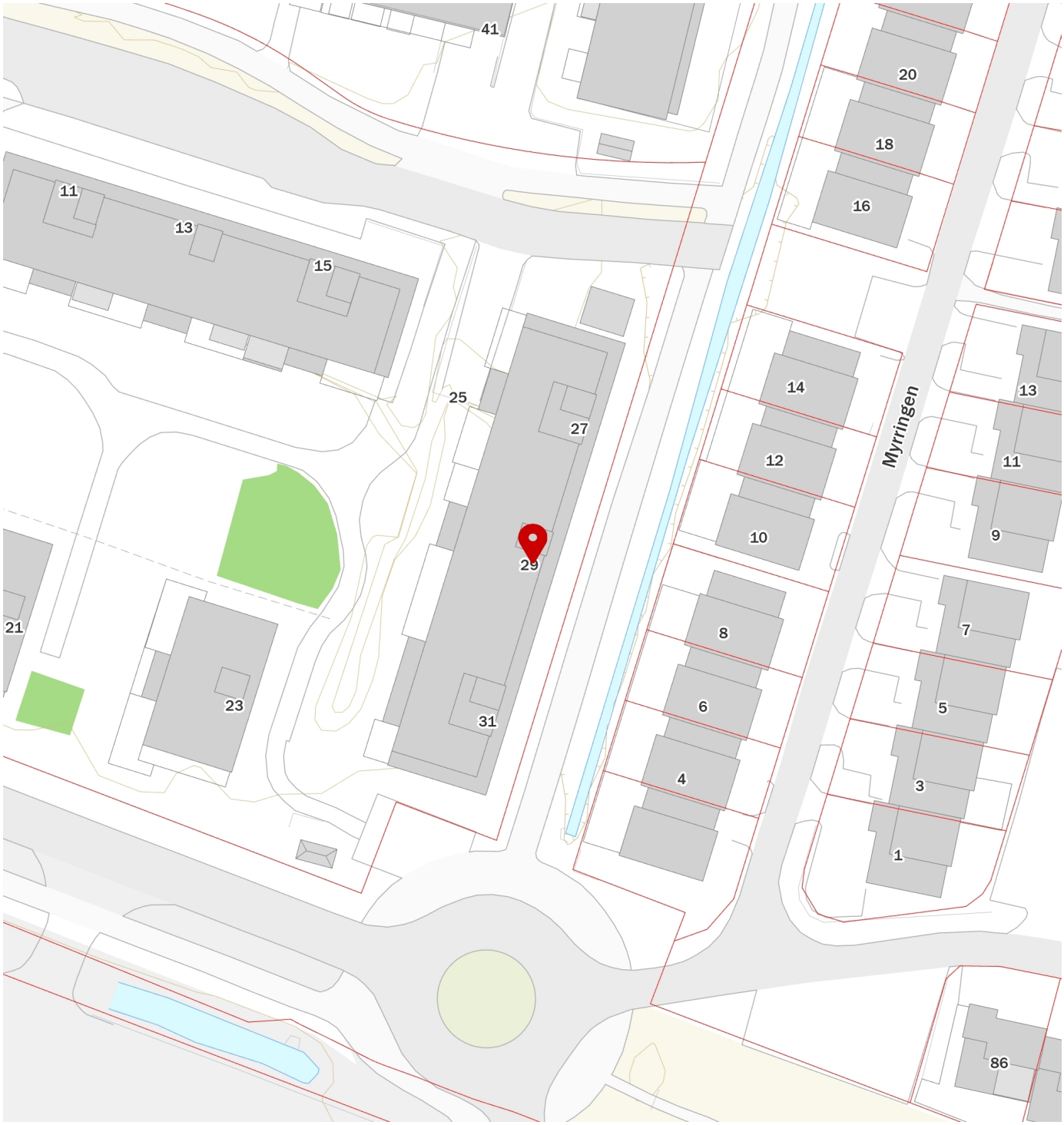


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Easy Living Jessheim mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Gamle Algarheimsveg 89, 2052 Jessheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ajanthan Christopher

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Møtt: 22

Fullmakter: 0

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder er ikke på valg da styreleder ble valgt inn ved forrige årsmøte 2023. Styreleder sitter i perioden 2023-2025.

Vedtak:
styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

For perioden 2024 - 2026 er det behov for 3 styremedlemmer. Styremedlemmer velges 2 år av gangen. og i år er følgende styremedlemmer på valg:

1. Nåværende styremedlem: Mette Wathne
2. Nåværende styremedlem: Robert Egedahl
3. Nytt styremedlem:

Vedtak:
Stemt i undersakene.

5.3 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem: Mette Wathne ønsker gjenvalg, og stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Mette Wathne som styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av styremedlem

Nåværende styremedlem: Robert Egedahl ønsker gjenvalg, og stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Robert Egedahl som styremedlem for 2 år.

5.5 Valg av styremedlem

Harald Møksvold stiller til valg som kandidat for styremedlem for 2 år (nåværende varamedlem).

Vedtak:

Valgt ble: Harald Møksvold som styremedlem for 2 år.

5.6 Valg av varamedlemmer til styret

For perioden 2024 - 2025 er det behov for 1 varamedlem. Varamedlem velges 1 år av gangen.

Varamedlem som stiller seg til valg:

- Fredrik Nysæther stiller til valg som varamedlem. Han er bosatt i sameiet.

Vedtak:

Valgt ble: Fredrik Nysæther for 1 år.

5.7 Valg av valgkomite

Det er ikke kommet inn noen ønsker om å sitte i valgkomite i sameiet, og heller ingen forslag til valgkomitemedlemmer. Styret foreslås som valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Sameiet Easy Living Jessheim

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	18.03.2024
Protokollvitne	Ajanthan Christopher (sign.)	22.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Easy Living Jessheim torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Gystadmyra Velhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hero Hosseini

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Hero Hosseini

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ajanthan Christopher

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 22

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Styret foretar fordelingen.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 210.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Gjeldende:

(7) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av klimaanlegget i seksjonen. Sameiet har en avtale med Bryn Byggklima AS som den enkelte seksjonseier kan velge å benytte seg av for service, vedlikehold og filterbytte. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Foreslås endret til:

(7) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av klimaanlegget i seksjonen. Sameiet har en avtale med **leverandør** som den enkelte seksjonseier kan velge å benytte seg av for service, vedlikehold og filterbytte. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 3

5.2 Endring av husordensregler

Punkt B. Leilighetene (8)

Gjeldende:

I hver leilighet skal det være minst ett brannslokkingsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at

brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Endres til:
I hver leilighet skal det være minst ett brannslokkingsapparat og en røykvarsler. **Seksjonseiere er pålagt å sjekke at brannslokningsapparatet har nok trykk.** Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Punkt F: Oppgangene. (4)

Gjeldende:

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen har godkjent skilt, som skal bestilles fra posten. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene. Navneskilt kan kun henges på inngangsdør (dørblad).

Endres til:

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen har godkjent skilt, **som skal bestille enten fra Posten eller tilsvarende leverandør.** Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene. Navneskilt kan kun henges på inngangsdør (dørblad)

Punkt J. Grøntanlegg, gangveier, lekeplass, parkering m.v. (5)

Gjeldende:

Easy Living Jessheim har totalt 16 gjesteparkeringer, som vi deler med Gystadmyra brl. Plassene er forbeholdt gjester, parkering for beboere er derfor ikke tillatt. Beboere bes parkere på sine respektive parkeringsplasser. Gjester må ha parkeringskort synlig i frontruten. Det deles ut 2 stk til hver leilighet. Det er for gjester maks tillatt å parkere i 3 døgn uavhengig om bilen er flyttet eller benyttet. Alle gjester må innhente gjestekort fra den man besøker snarest etter parkering.

Endres til

Easy Living Jessheim har totalt 16 gjesteparkeringer, som vi deler med Gystadmyra brl. Plassene er forbeholdt gjester, parkering for beboere er derfor ikke tillatt. Beboere bes parkere på sine respektive parkeringsplasser. **Gjester må enten ha parkeringskort synlig i front ruta eller registreres i parkeringsappen.** Det er for gjester maks tillatt å parkere i 3 døgn uavhengig om bilen er flyttet eller benyttet.

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 19

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 3

5.3 Oppgradering av elbilladeranlegget

Dagens situasjon
Sameiet Easy Living Jessheim har i dag 118 parkeringsplasser, hvorav kun 40 er tilrettelagt for elbillading. Det betyr at 78 plasser ikke har mulighet for lading per i dag. Elbilandelen i Norge vokser raskt, og det er nødvendig at sameiet tilpasser seg denne utviklingen. Styret får stadig henvendelser rundt montering og elbillading.

Dagens ladeanlegg består av tre strømfordelerskap som fordeler begrenset kapasitet til de 40 plassene. Løsningen gir lav ladeeffekt cirka 3 kW, støtter ikke «smart lading», krever manuell avlesning og medfører ekstra administrasjon og kostnader rundt fakturering. Dette anlegget er idag utdatert og dekker ikke dagens eller fremtidens behov. Sameiet har ingen ledige plasser for montering av nye ladebokser.

Lovverk og sameiernes rettigheter
I henhold til eierseksjonsloven §25 a har seksjonseiere som disponerer egen parkeringsplass rett til å installere ladepunkt for elbil og ladbar hybrid, med styrets samtykke. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Styret i sameiet er forpliktet til å finne en felles og helhetlig løsning for lading.

På bakgrunn av dette har styret gjennomført befaringer og innhentet tilbud fra flere leverandører, med mål om å etablere en fremtidsrettet ladeløsning for alle de 118 parkeringsplassene.

I vurderingen har styret sett på både leasing og kjøp, samt hvilke økonomiske og praktiske konsekvenser disse alternativene har for sameiet. Leasing kan være en hensiktsmessig løsning på kort sikt, mens kjøp fremstår som det mest fordelaktige alternativet ved en langsiktig investering.

Styrets forslag: Ny ladeinfrastruktur med Zaptec Pro
Styret anbefaler at sameiet investerer i ny, moderne ladeinfrastruktur basert på **Zaptec Pro**. Dette gir alle parkeringsplasser mulighet til å koble seg på, enten umiddelbart eller senere, etter behov.

Fordeler med Zaptec-løsningen:

- Smart lading: Strømmen fordeles effektivt mellom ladere.
- Oversikt via app: Sameiere kan enkelt følge med på eget forbruk.
- Automatisk måling og fakturering: Du betaler for faktisk forbruk, ikke A-konto.
- Fleksibel prismodell: Sameiet kan velge fastpris eller månedlig kostnad per plass.
- Fremtidsrettet teknologi

Styret har søkt om tilskudd for å få deler av ladeinfrastrukturen dekket, slik at investeringen gir en samlet merverdi for hele sameiet. Det er sendt søknader til både Akershus fylkeskommune og USBL. Begge støtteordningene har tidsfrister, og det er viktig at disse overholdes for at sameiet skal kunne motta midlene.

Økonomi og finansiering (Obligatorisk for sameier med parkeringsplass)

Total kostnad for komplett infrastruktur

kr 761.375

- Støtte for sameiet

kr 228.275

Nett kostnad for sameiet

kr 533.100

Montering av ladeboks (valgfritt for hver sameier):

Zaptec Lader ferdigmontert og programmert ved hovedmontering

kr 18.750

Ettermontering etter hovedmontering

kr 1.300

Kostnaden for selve ladeboksen dekkes av den enkelte sameier og skal velges fra leverandøren sameiet har avtale med.

Kostnad i forbruk for enkelte sameier

Fastpris standard per måned per ladeplass + Transaksjonskostnad*

kr 92

*Transaksjonskostnad av forbruket per kwh

8 %

*Denne betales på faktisk forbruk.

Leverandøren vil komme på årsmøte og presentere løsningen

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Leverandøren av Zaptec Pro-løsningen var til stede på årsmøtet og holdt en presentasjon om det foreslåtte ladeanlegget for sameiet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål under møtet, og følgende problemstillinger ble tatt opp:

- ◦ **Kan dagens (gamle) ladebokser brukes med den nye infrastrukturen?**

  Svar: Nei, eksisterende ladebokser er ikke kompatible med den nye løsningen.
- ◦ **Har styret vurdert om leverandøren kan sikre tilstrekkelig dekning, gitt dagens dårlige signalforhold?**
  Svar: Ja, det vil bli bygget et eget IP-basert nettverk i garasjekjelleren. Leverandøren installerer nødvendige modemer og teknisk utstyr for å sikre stabil dekning.

En seksjonseier påpekte at utskiftningen av eksisterende ladeanlegg ikke var tydelig kommunisert i innkallingen. Styret presiserte at dette fremgikk både i innkallingen og ble gjentatt under møtet. Forsamlingen bekreftet at de forsto den foreslåtte løsningen, slik den var beskrevet i møteinnkallingen og presentasjonen, gjelder for alle 118 parkeringsplasser, og at det eksisterende anlegget vil bli fjernet.

Antall stemmer for: 16

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 1

5.4 Finansiering av elbilladeranlegget

Styret foreslår at kostnaden dekkes ved en egenandel på cirka **kr 5.000 per parkeringsplass**. Det anbefales at dette **ikke finansieres med lån**, da egenandelen gir en rettferdig fordeling. Styret ønsker å legge tilrette for oppdeling av kostnaden på inntil 3 måneder for de som ønsker det.

Dersom du er enig i dette stemmer du **for**.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 16

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Ajanthan Christopher ønsker gjenvalg. Han er ikke bosatt i sameiet.

Vedtak:
Valgt ble: Ajanthan Christopher for 2 nye år

6.2 Valg av medlem til styret

Ole Roar Olsen stiller til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Ole Roar Olsen for 2 nye år.

6.3 Valg av medlem til styret

Roger Axelsen stiller til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:
Valgt6 ble: Roger Axelsen for 2 nye år.

6.4 Valg av varamedlem til styret

Tone Torsdatter stiller som varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Tone Torsdatter for 1 nytt år.

6.5 Valg av valgkomite

Det har ikke kommet inn noen ønsker om å sitte i valgkomité i sameiet, og heller ingen forslag til valgkomitemedlemmer. Styret foreslås som valgkomité.

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Protokoll for Sameiet Easy Living Jessheim

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hero Hosseini (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Hero Hosseini (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Ajanthan Christopher (sign.)	07.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Easy Living Jessheim onsdag 20.08.2025 kl. 18:00 - Gystadmyra Velhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Hero Hosseini.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Theres Kvaal Engebretsen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 30
Antall fremlagte fullmakter: 16
Totalt: 46

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent.

2. Sak 1 – Gjennomgang av saksgang 5.3 Oppgradering av elbilladeanlegget

Seksjonseier som har ønsket det ekstraordinære møtet tar ordet før møtet går i gang, for å legge frem noe av sin sak. Han ønsket at det skal protokollføres at en del av seksjonseierne mener at innkallingen til det ordinære årsmøtet 2025 ikke opplyste tilstrekkelig om hva det ville medføre å stemme over et nytt ladesystem og infrastruktur.

Forslag til vedtak: Styret skal redegjøre for hele saksgangen i ladeprosjektet, inkludert dokumentasjon på møter, vurderinger og dialog med leverandører.

Styrets innstilling: Vi mener dette er ivaretatt av innkallingen og gjennomgangen på årsmøtet. Vi har åpnet for å stille spørsmål om det man ønsker å avklare.

Stem "Nei" om du er enig med styrets innstilling

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 32

Antall blanke stemme: 0

3. Sak 2 – Innsyn:

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar at det gis fullt innsyn i:

– All relevant mailkorrespondanse mellom styret og leverandører

– Tilbud fra samtlige forespurte entreprenører

– Interne notater knyttet til valg av løsning

Styrets innstilling:

Vi mener dette er ivaretatt av innkallingen og gjennomgangen på årsmøtet. Vi har åpnet for å stille spørsmål om det man ønsker å avklare.

Stem "Nei" om du er enig med styret.

Vedtak:
Saken falt som følge av at sak 1 ikke ble vedtatt.

4. Sak 3 – Fjerning av eksisterende ladeanlegg:

Forslag til vedtak: Sameiet skal ikke fjerne eksisterende, privat finansierte ladeanlegg før det er foretatt en grundig vurdering av rettighetene og investeringene til berørte seksjonseiere, og det er fremlagt forslag til kompensasjonsordning.

Styrets innstilling: Vi mener det er tatt en grundig vurdering for hvorfor styret ikke ønsker å kompensere flere beboere. Det eksisterende ladeanlegget ble i sin tid etablert som et frivillig tiltak for de seksjonseiere som ønsket tilgang til elbillading. Anlegget har dermed i utgangspunktet vært en individuell kostnad og ikke en fellesskapsinvestering.
Vi ønsker at sameiet samtykker til å utbetale 15 000 kr til hver av de to siste beboerne om

eksisterende anlegg tas ned som installerte for å imøtekomme en uheldig timing og manglende langvarig gevinst, samtidig som det ikke pålegger urimelige utgifter på sameiet.

Styret ønsker ikke å risikere å påføre sameierne økte felleskostnader for å dekke mer kompensasjon.
Stem "Nei" om du er enig med styret.

Kommentar til protokollen: Under årsmøtet ble det en del diskusjon rundt hva seksjonseierne skulle stemme over, altså om det var forslag til vedtak eller styrets innstilling. Møteleder gjorde det klart at det er forslag til vedtak det skal stemmes over, og at styrets innstilling kun er styrets kommentar til forslagsstillers forslag til vedtak.

Seksjonseier som var tilstede under årsmøtet ønsket å protokollføre at representantene fra USBL mente at det ikke var grunnlag for avstemming med 2/3 flertall, men kun et alminnelig flertall. Samme seksjonseier ville også protokollføre at USBL ikke har informert advokat om tinglyst bruksrett på elbilladere som noen av seksjonseierne har i dag.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

For: 16

Mot: 30

Blank: 0

5. Sak 4 – Oppdeling av prosjektet og krav om særskilt behandling ved fjerning av eksisterende anlegg

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar at følgende beslutninger skal behandles og stemmes over som separate vedtak:

a) Installasjon av nytt ladeanlegg

Styrets innstilling: Sameiet oppgraderer elbilladeinfrastrukturen til Zaptec Pro for alle 118 parkeringsplasser med finansiering som foreslått i innkallingen. Infrastrukturen for nytt ladeanlegg utgjør ca 5 000 kr per parkeringsplass. Sameier bestiller ladeboks selv igjennom leverandøren sameiet har avtale med. Per i dag utgjør denne kostnaden på 18 750 NOK og dekkes av sameier.

Stem "ja" om du er enig med styret.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

For: 44

Mot: 0

Blank: 2

6. Sak 5 - Oppdeling av prosjektet og krav om særskilt behandling ved fjerning av eksisterende anlegg

Forslag til vedtak:

b) Fjerning av eksisterende ladeanlegg.

Styrets innstilling: Sameiet fjerner det eksisterende ladeanlegget. Styret mener at sameiet bør ha 1 helhetlig løsning som ivaretar fellesinteressene.

Stem ”ja” om du er enig med styret.

Kommentar til protokollen: Seksjonseier som var tilstede under møtet ønsket å protokollføre at de som i dag har ladeboks mener at deres parkeringsplasser og eksisterende ladere, som ligger i fellesarealer, omfattes av tinglyst bruksrett og kan ikke endres eller fjernes uten deres samtykke.

Den samme seksjonseieren ønsket også å protokollføre at sameiets advokat ikke ble gjort kjent med eksistensen av disse bruksrettene før styrets vurdering, noe som innebærer at grunnlaget for advokatens råd og styrets innstilling kan ha vært feilaktig.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

For: 29

Mot: 0

Blank: 17

7. Sak 6 – Bekreftelse på at innkallingen var mangelfull:

Sameiet erkjenner at innkallingen til årsmøtet datert 28.03.25 var mangelfull og i strid med eierseksjonsloven § 43, da den ikke tydelig beskrev at eksisterende ladeanlegg skulle fjernes, og at dette ville medføre et stort økonomisk tap for enkelte seksjonseiere.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

8. Sak 7 - Kostnader knyttet til eksisterende anlegg

Forslag til vedtak: Dersom det eksisterende ladeanlegget beholdes, skal sameier som er på eksisterende betale månedlig. Kostnader knyttet til drift, administrasjon og eventuell tilpasning av dette systemet skal dekkes utelukkende av de sameierne som er tilknyttet ladeanlegget, og faktureres månedlig i henhold til faktisk bruk og fast fordelingsnøkkel.

Styrets innstilling: Dersom det eksisterende ladeanlegget beholdes, skal sameier som er på eksisterende betale månedlig. Kostnader knyttet til drift, administrasjon og eventuell tilpasning av dette systemet skal dekkes utelukkende av de sameierne som er tilknyttet ladeanlegget, og faktureres månedlig i henhold til faktisk bruk og fast fordelingsnøkkel.

Stem “Ja” om du er enig med styret.

Vedtak:
Saken falt som følge av at det ble vedtatt å fjerne eksisterende ladeanlegg i sak 5.

9. Sak 8 - Kostnader knyttet til riving av eksisterende anlegg

Forslag til vedtak: Sameier som er igjen på eksisterende anlegg, skal forhåndsbetale for fremtidig riving. Denne summen er på 50 000 kr og blir fordelt på de av sameiere som er igjen på anlegget.

Stem “**Ja**” om du er enig med styret.

Vedtak:
Saken falt som følge av at det ble vedtatt å fjerne eksisterende ladeanlegg i sak 5.

10. Sak 9 - Endringer i husordensregler - I. Garasjeanlegget

Forslag til vedtak:

(9) De som har El-bil plass vil få et tillegg på fakturaen med felleskostnader. Dette vil være et a-konto beløp, og noe som gjøres opp en gang i året. Er det betalt for mye, vil en få utbetalt dette, og i motsatt fall vil en ekstra innbetaling måtte gjøres om forbruket har vært høyere. Avregningen kommer i begynnelsen av påfølgende år.

Endres til:

De som har tilgang til elbilplass vil kun få et tillegg på den månedlige fakturaen for felleskostnader **når elbilplassen er i bruk. Sameiet har inngått avtale med en leverandør for elbillading, og hver enkelt sameier som benytter elbilplass, tegner egen avtale med denne leverandøren gjennom sameiet. Det er denne avtalen og det registrerte forbruket som ligger til grunn for den månedlige faktureringen.**

(10) Det er ikke lov til å benytte felles strømuttak i garasjeanlegget til å lade batterier, lade EL-bil e.l. Ved lading av EL-bil og hybridbiler kan dette gjøres i vanlig strømuttak, om dette er lagt opp mot egen leilighets strømmåler, og at man justerer oppsett i bilen slik at strømnettet ikke blir overbelastet.

Endres til:

Det er ikke lov til å benytte felles strømuttak i garasjeanlegget til å lade batterier, lade EL-bil e.l. **Ved lading av EL-bil og hybridbiler skal dette skje via godkjente ladepunkter som er tilrettelagt til gjeldende forskrifter. Det innebærer at lading må foregå via en dedikert ladestasjon via sameiets felles løsning for elbillading.**

Lading gjennom vanlig stikkontakt er ikke tillatt, selv om denne er tilkoblet egen leilighets strømmåler. Dette er av hensyn til brannsikkerhet og for å unngå overbelastning av strømnettet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

For: 30

Mot: 0

Blank: 16

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Easy Living Jessheim,
(org. nr. <921 439 687>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøtet 15.08.2018, 24.04.2019, 07.05.2020 og sist endret 30.04.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Easy Living Jessheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 27.07.18

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 116 boligseksjoner på eiendommen gnr. 117, bnr. 585 i Ullensaker Kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser og uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Korttidsutleie reguleres iht. eierseksjonslovens §24.

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

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

(1) (1) Parkeringsplass og bod som er en seksjonert tilleggsdel og kan kun omsettes innad i sameiet, såfremt dette ikke strider mot kommunens reguleringsplan. En seksjonseier kan kun erverve 4 antall parkeringsplasser og 4 antall boder. En garasjeplass kan kun reseksjoneres som en tilleggsdel til en annen leilighet i sameiet, uten kostnad for sameiet. En leilighet kan ha flere tilleggsdeler. Utleie av parkeringsplasser eller boder krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Parkeringsplassen eller boden kan kun leies ut til andre seksjonseiere i sameiet. Styret kan bistå med å videreformidle informasjon til seksjonseiere i sameiet om ønske av salg eller kjøp av parkeringsplass. Dialogen videre skal foregå direkte mellom eventuelle selgere og kjøpere.

(2) Det er 16 gjesteparkeringsplass ute. Disse skal kun benyttes av sameiets gjester. Det er ikke anledning til å parkere husstandens kjøretøy på gjesteparkeringsplassen.

(3) 6 parkeringsplasser i garasjen er definert som og tilrettelagt som parkeringsplass for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne med parkeringsplass som tilleggsdel som først dokumenterte behov for HC-plass, eller tildelt øvrige seksjonseiere som eier seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel dersom ingen har dokumentert behov. Dersom en seksjon med parkeringsplass som tilleggsdel i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er seksjonseiere som disponerer HC-plass uten dokumentert behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom seksjonseier som eier seksjon med parkeringsplass som tilleggsdel i løpet av sin eiertid får behov for HC-plass.

(4) Eieren av seksjonen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av seksjonseier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass. Dersom det er installert ladestasjon for elbil på HC-plassen som overtas, så skal seksjonseieren som har behov for HC-plass installere tilsvarende og dekke kostnaden ved installasjon av ladestasjon på sin opprinnelige parkeringsplass før byttet finner sted, se vedtektene punkt 2-2 (7)). Den som bytter fra HC-plass er ikke forpliktet til å dekke installasjon av ladestasjon på HC-plassen selv om det er ladestasjon på plassen seksjonseieren bytter til. Hvis parkeringsplassen som skal byttes med HC-plassen ikke har ladestasjon, så skal det fortrinnsvis byttes med en HC-plass som ikke har ladestasjon. Dette kriteriet går foran kriteriet om nærmest i avstand.

(5) Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Hvis behovet for HC-plass bortfaller eller seksjonseier som benytter denne plassen selger sin seksjon, skal plassene byttes tilbake.

(6) Dersom alle HC-plassene disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, opprettes venteliste med utgangspunkt i dato for mottatt søknad som senere er innvilget. Hvis den seksjonseier som har HC-plass tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon får et dokumentert behov for denne plassen, vil de til enhver tid ha fortrinnsrett. Er plassen tildelt annen seksjonseier med HC-behov, må denne vike og settes som nr. 1 på ventelisten hvis det ikke er andre ledige HC-plasser.

(7) Seksjonseier kan installere godkjent ladestasjon for elbil på parkeringsplass som er seksjonens tilleggsdel. Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Montering skjer på seksjonseiers ansvar. Installasjonen finansieres av den enkelte seksjonseier. Alt vedlikehold knyttet til installasjonen og driften av ladestasjonen dekkes av seksjonseier. Før montering starter skal styret søkes.

(8) Fordeling av p-plasser gjøres av selger i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Hvis det foreligger usolgte p-plasser ved ferdigstillelse av prosjektet, disponeres disse av utbygger inntil disse er solgt. Styret kan ikke omfordele disse plassene.

(9) Garasjeplasser kan bare leies ut til andre seksjonseiere innad i sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Alle installasjoner på fellesarealer og tilleggsdel krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, markise, utelamper, utvidelse av terrasse, oppsetting/endring av utvendig skillevegg o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(4) Den enkelte seksjonseier har rett til å innglasse balkonger i tråd med kommunal tillatelse som den enkelte sameier selv må innhente. I tillegg må styret søkes om tillatelse for form og utseende på innglassingen, slik at vi får et helhetlig uttrykk i sameiets fasade.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Pliktig medlemskap i Gystadmyr Grønt Sameie (GGS)

(1) Sameiet har pliktig medlemskap i Gystadmyr Grønt Sameie og de forpliktelser som følger av dette sameiets vedtekter.

3-4 Kamera overvåking

Årsmøtet har besluttet å installere videoovervåking i sameiets garasjeanlegg.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av klimaanlegget i seksjonen. Sameiet har en avtale med Bryn Byggklima AS som den enkelte seksjonseier kan velge å benytte seg av for service, vedlikehold og filterbytte. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Sameiebrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene.

(3) Kostnader til TV/bredbånd fordeles likt pr seksjon.

(4) Strøm til varme og varmtvann avregnes etter sameiebrøken.

(5) Den enkelte seksjonseier skal hver måned betale et beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(6) For å disponere parkeringsplass skal seksjonseier betale et tillegg pr måned pr. disponibel parkeringsplass. Styret fastsetter beløpet. Hvis det er montert ladestasjon for elbil på parkeringsplass, så dekkes driften av denne av seksjonseieren.

(7) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(8) Sameiet plikter å betale sin andel av felleskostnader til Gystadmyr Grønt Sameie.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Styret velger sameiets representant til styret i Gystadmyr Grønt Sameie.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Det hører under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes 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.

8-3 Varsel om og innkalling til seksjonseiermøte
(1) Forut for ordinært seksjonseiermøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært seksjonseiermøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller 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 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For alt annet som ikke er omtalt i disse vedtektene, gjelder til enhver tid gjeldende reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).