

INNKALLING 2026

Sameiet Easy Living Jessheim

Mandag 27.04.2026 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:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Easy Living Jessheim

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Gystadmyra Velhus

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Easy Living Jessheim det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendringer - 2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder
- 5.2 Vedtektsendringer - 4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av medlemmer til styret
- 7.3 Valg av styremedlem
- 7.4 Valg av styremedlem
- 7.5 Valg av styremedlem
- 7.6 Valg av varamedlem til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 220 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer - 2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Siden styret setter prisen på lading bør vedtektene belyse:

- at kostnaden styres av virkelige vedlikehold- og strømkostnader
- at man ikke kan sette prisen høyere enn dette for å dekke andre utgifter
- at kostnaden ikke belaster de som ikke har lader.

Gjeldende:

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

(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.

Foreslås endret til:

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

(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. **Reelle kostnader til drift og vedlikehold knyttet til ladestasjonen dekkes av seksjonseier og synliggjøres på årsmøtet**.

Forslag til vedtak: (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. **Reelle kostnader til drift og vedlikehold knyttet til ladestasjonen dekkes av seksjonseier og synliggjøres på årsmøtet.**

Styrets innstilling: (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. **Reelle kostnader til drift og vedlikehold knyttet til ladestasjonen dekkes av seksjonseier og synliggjøres på årsmøtet.**

5.2 Vedtektsendringer - 4-1 Seksjonseiernes 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 **en leverandør** som den enkelte seksjonseier kan velge å benytte seg av for service, vedlikehold og filterbytte. Kostnadene dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

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

6. Valg

Sittende styret består av:

- Styreleder, Ajanthan Christopher, Valgt fra 10.04.2025, valgt for 2 år.
- Nestleder, Roger Øystein Axelsen, Valgt fra 10.04.2025, valgt for 2 år.
- Styremedlem, Ole Roar Olsen, Valgt fra 10.04.2025, valgt for 2 år.
- Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl, Valgt fra 18.03.2024, på valg.
- Styremedlem, Harald Møksvold, Valgt fra 18.03.2024, på valg.
- Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl, Valgt fra 18.03.2024, på valg
- Varamedlem: Tone Torsdatter

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg da styreleder ble valgt inn ved forrige årsmøte 2025. Styreleder sitter i perioden 2025-2027.

6.2 Valg av medlemmer til styret

For perioden 2026 - 2028 er det behov for 3 styremedlemmer.

Styremedlemmer velges 2 år av gangen, og i år er følgende styremedlemmer på valg:

- Nåværende styremedlem: Olav Robert Drønen Egedahl
- Nåværende styremedlem: Harald Møksvold
- Nytt styremedlem:

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. Valg

Sittende styret består av:

- Styreleder, Ajanthan Christopher, Valgt fra 10.04.2025, valgt for 2 år.
- Nestleder, Roger Øystein Axelsen, Valgt fra 10.04.2025, valgt for 2 år.
- Styremedlem, Ole Roar Olsen, Valgt fra 10.04.2025, valgt for 2 år.
- Styremedlem, Robert Egedahl, Valgt fra 18.03.2024, på valg.
- Styremedlem, Harald Møksvold, Valgt fra 18.03.2024, på valg.
- Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl, Valgt fra 18.03.2024, på valg
- Varamedlem: Tone Torsdatter, valg fra 18.03.2024

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg da styreleder ble valgt inn ved forrige årsmøte 2025. Styreleder sitter i perioden 2025-2027.

7.2 Valg av medlemmer til styret

For perioden 2026 - 2028 er det behov for 3 styremedlemmer.

Styremedlemmer velges 2 år av gangen, og i år er følgende styremedlemmer på valg:

- Nåværende styremedlem: Robert Egedahl
- Nåværende styremedlem: Harald Møksvold
- Nytt styremedlem

7.3 Valg av styremedlem

Theres Kvaal Engebretsen stiller til valg som kandidat for styremedlem for 2 år.

Hun bor på sameiet.

Forslag til vedtak: Theres Kvaal Engebretsen blir valgt som styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Theres Kvaal Engebretsen velges som styremedlem 2 år.

7.4 Valg av styremedlem

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

Forslag til vedtak: Robert Egedahl blir valgt som styremedlem for 2 nye år

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

7.5 Valg av styremedlem

Nåværende Varamedlem Tone Torsdatter stiller som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Tone Torsdatter blir valgt som styremedlem for 2 år

Styrets innstilling: Tone Torsdatter velges som styremedlem for 2 år.

7.6 Valg av varamedlem til styret

For perioden 2026 - 2027 er det behov for 1 varamedlem. Varamedlem velges 1 år av gangen.

Varamedlem som stiller seg til valg:

Sander Egedahl stiller som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Sander Egedahl blir valgt som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Sander Egedahl velges som varamedlem for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**938 874**	**1 814 315**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	854 318	442 131
Tilbakeføring av avskrivning	13 975	5 823
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-69 875
Endringer i andre langsiktige poster	-830 424	-1 253 520
B. Endring arbeidskapital	**37 868**	**-875 441**
C. Arbeidskapital	**976 743**	**938 874**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 362 786	1 458 149
Kortsiktiggjeld	-386 043	-519 275
C Arbeidskapital	**976 743**	**938 874**

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 632 726	4 998 176	5 016 650	5 255 297
Sum leieinntekt		**5 632 726**	**4 998 176**	**5 016 650**	**5 255 297**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	18 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**18 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 632 726**	**5 016 176**	**5 016 650**	**5 255 297**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	52 430	62 430	28 200	51 520
Styrehonorar	3	210 000	200 000	210 000	220 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	13 975	5 823	0	13 975
Driftskostnad					
Energikostnad		1 285 409	1 405 988	1 600 000	1 300 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	670 096	677 959	710 000	764 000
Kommunale avgifter/renovasjon		5 863	5 960	6 100	10 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	8 541	6 893	6 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 855	37 627	20 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 331 698	1 048 166	1 155 000	1 385 000
Revisjonshonorar		11 734	10 685	10 470	10 700
Forretningsførerhonorar		137 117	131 970	137 117	143 500
Andre honorar	9	17 475	57 612	35 000	41 000
TV/bredbånd		611 939	570 166	583 248	681 000
Kontingenter og gaver		107 600	107 500	104 400	124 000
Forsikringer		414 603	331 688	414 615	478 870
Andre kostnader	10	16 602	14 768	14 000	15 000
Sum kostnad		**4 900 936**	**4 675 234**	**5 034 650**	**5 259 565**
Driftsresultat		**731 790**	**340 942**	**-18 000**	**-4 268**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		123 441	101 190	0	0
Rentekostnad		913	0	0	0
Netto finansposter		**-122 528**	**-101 190**	**0**	**0**
Årsresultat		**854 318**	**442 131**	**-18 000**	**-4 268**
Andre overføringer		830 424	653 520	0	0
Overført sameiekapital		23 893	-211 389	0	0
SUM OVERFØRINGER		**854 318**	**442 131**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	50 077	64 052
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	2 706 982	1 876 557
Sum anleggsmidler		**2 757 059**	**1 940 610**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		8 710	10 288
Kundefordringer		5 000	12 053
Kostnader til avregning		73 085	73 176
Andre kortsiktige fordringer		7 304	14 313
Forskuddsbetalte kostnader		313 790	256 389
Innestående konsernkonto og bank		954 897	1 091 931
Sum omløpsmidler		**1 362 786**	**1 458 149**
SUM EIENDELER		**4 119 845**	**3 398 759**

Balanse 2025 Sameiet Easy Living Jessheim

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 706 982	1 876 557
Annen egenkapital		1 026 820	1 002 926
Sum opptjent egenkapital		**3 733 802**	**2 879 484**
Sum egenkapital	**12**	**3 733 802**	**2 879 484**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 604	9 795
Leverandørgjeld		324 639	390 380
Skyldig off. myndigheter		0	4 010
A konto til avregning		58 800	69 750
Annen kortsiktig gjeld		0	45 340
Sum kortsiktig gjeld		**386 043**	**519 275**
Sum gjeld		**386 043**	**519 275**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 119 845**	**3 398 759**

Sted:_____ Dato:_____

Ajanthan Christopher
Styreleder

Ole Roar Olsen
Styremedlem

Harald Møksvold
Styremedlem

Olav Robert Drønen Egedahl
Styremedlem

Roger Øystein Axelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig 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 elbil 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 249 416	4 249 416
3609 Leie parkering	169 920	169 920
3610 Kapitalinnkalling	590 000	0
3618 Elbil strøm	26 222	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	597 168	578 840
Sum	**5 632 726**	**4 998 176**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Etableringskostnad el-bil	0	18 000
Sum	**0**	**18 000**

Sameiet har fått tilsagn om tilskudd på kr 76 000 fra Usbls bomiljøfond i støtte til elbilanlegget. Det vil bli utbetalt i 2026.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	20 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	210 000	200 000
Sum	**262 430**	**262 430**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkningsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 875
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 798
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 077
Årets avskrivninger :	13 975
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	4 269
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	627 225	611 160
6340 Heisalarm	28 173	0
6341 Brannalarm	14 698	29 194
6360 Annet renhold	0	18 147
6364 Matteleie	0	15 189
Sum	**670 096**	**677 959**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og e-post i Bonabo	8 541	6 893
Sum	**8 541**	**6 893**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	7 070
6540 Inventar	660	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 195	30 557
Sum	**5 855**	**37 627**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	12 841	0
6602 Vedlikehold VVS	34 263	48 731
6603 Vedlikehold elektro	36 085	27 770
6605 Vedlikehold fellesanlegg	85 120	65 933
6606 Vedlikehold elbilanlegg	660 281	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	2 881	22 735
6611 Vedlikehold heiser	163 800	217 005
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	82 576	379 398
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	63 993	181 049
6630 Egenandel forsikring	40 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	2 000
6643 Vedlikehold dører og nøkler	98 556	0
6648 Vedlikehold porter	51 304	83 546
Sum	**1 331 698**	**1 048 166**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 747	5 238
6720 Juridisk honorar	0	46 613
6750 Vakthold	11 728	5 761
Sum	**17 475**	**57 612**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	4 203	2 915
7720 Generalforsamling/Årsmøte	8 000	2 500
7770 Betalingskostnader	1 209	1 021
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	3 154	3 332
7790 Andre kostnader	0	5 000
7795 Husleietap	2	0
Sum	**16 602**	**14 768**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr. 2 706 982.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	1 876 557	830 425	2 706 982
Årets resultat	1 002 926	23 894	1 026 820
Sum opptjent egenkapital	**2 879 484**	**854 318**	**3 733 802**
Sum egenkapital	**2 879 484**	**854 318**	**3 733 802**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Easy Living Jessheim.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Easy Living Jessheim

Styreleder	Ajanthan Christopher (sign.)	02.04.2026
Styremedlem	Harald Møksvold (sign.)	02.04.2026
Styremedlem	Ole Roar Olsen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Olav Robert Drønen Egedahl (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Roger Øystein Axelsen (sign.)	02.04.2026

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 2025, 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 2025, 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

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: AMYBV-39WLT-9UG7-LLR8A-62BZL-99FLS

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: AMYBV-39WLT-9UG7-LLR8A-62BZL-99FLS

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: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-07 17:32:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AMYBV-39WLT-9JUG7-LLR8A-62BZL-99FLS

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Sameiet Easy Living Jessheim

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ajanthan Christopher
Styremedlem, Olav Robert Drønen Egedahl
Styremedlem, Roger Øystein Axelsen
Styremedlem, Harald Møksvold
Styremedlem, Ole Roar Olsen
Varamedlem, Tone Torsdatter

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 bolig 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 2025:

- Jevnlige brannrunder for sikring av frie rømningsveier, minimum hver 3. måned.
- Oppdatert brannvarslingsanlegget med nye adresser og delt dette opp per blokk.
- Direktekobling til brannvesenet på heis og alarm.
- 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
- Gjennomført pålagt røykluker i sameiet
- Brukt vannsugermaskinen hyppig for å ta unna vann i garasjen

Styrets arbeid

Styret har i tiden siden forrige årsmøte i 2025 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 hadde påbegynt prosessen med oppkobling til 110 sentralen og har foretatt justeringer av komponenter. Oppkoblingen ble ferdigstilt i August 2025.

Forbindelse med testingen av brannsystemet, ble det oppdaget systemfeil som resulterte til at brannvesenet fikk generelle meldinger. Dette ble korrigert og oppdatert av Nortek for å sikre at korrekte meldinger gikk til 110 sentralen. Brannsystemet er nå lagt opp for at det går kun alarm i den aktuelle oppgangen/branncelle og brannvesenet får konkret adresse på hvor alarmen går.

Sameiet har en avtale med Nortek om service på brannanlegget, som inkluderer en årlig brannøvelse. Det ble ikke gjennomført brannøvelsen som følge av testingen.

Det har blitt utført kontroll og test av røykluker utført av leverandør Firesafe.

Lekkasje ved kanalvegen 23

Styret jobber fortsatt med å finne årsaken til vanninnsiget i bodarealene i Kanalvegen 23. Det som er spesielt med denne lekkasjen er at den kun oppstår i perioder med mildvær etter kulde, og ikke under kraftig regn i sommerperioder.

Det er gjennomført flere undersøkelser, blant annet testing av sluk på taket og kontroll for å se om vann kan komme fra taket. Så langt har vi ikke klart å lokalisere kilden.

En utfordring i arbeidet er at problemet kun oppstår under bestemte værforhold. For å kunne finne årsaken må undersøkelser gjøres når lekkasjen faktisk oppstår.

Styret forstår at dette er frustrerende for beboere som blir berørt, og vi jobber videre for å finne årsaken og en permanent løsning. Det vil bli gitt nye oppdateringer dersom vi får mer informasjon i saken.

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.

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.

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 av områdene etter bygging av Kanalparken
- Oppfølging av bålpanneplass i parken
- Vedlikehold av stier på grøntområdene
- Opprettet Trollskogen med figurer og skilter langs stien bak rekkehusene
- Opprettet volleyballbane i parken

Elbilinfrastruktur

På ordinært årsmøte i april 2025 og ekstraordinært årsmøte i august 2025 vedtok sameiet å oppgradere og etablere en felles ladeinfrastruktur for parkeringsplassene i sameiet. Formålet med oppgraderingen er å sikre en fremtidsrettet løsning som gir alle parkeringsplasser mulighet for elbillading, samt tilstrekkelig kapasitet, lastbalansering og sikker drift av det elektriske anlegget.

Styret har i etterkant arbeidet med gjennomføringen av vedtaket, herunder etablering av ny infrastruktur som legger til rette for individuelle ladebokser for seksjonseiere som ønsker lading på sin parkeringsplass.

I forbindelse med gjennomføringen av prosjektet har enkelte seksjonseiere reist spørsmål knyttet til tidligere etablerte ladeinstallasjoner. Saken er per dags dato til behandling i forliksrådet. Styret følger saken i tråd med gjeldende prosesser og vil orientere sameiet dersom det skjer vesentlige utviklinger.

Økonomi

Styret har forvaltet sameiets økonomi. Inngående fakturaer vurderes og det jobbes aktivt for å holde sameiets kostnader nede. Styret har videreført tidligere strømreduserende tiltak i fellesarealer. Styret inngikk fastpris ved oppkobling av fjernvarmen som følge av reklamasjonssak som sameiet vant frem ovenfor utbygger Ø.M Fjeld. Sameiet gikk til anskaffelse av vakumpumpe som fjerner luft fra rørene, og fjernvarmen har vært driftssikker uten noe stans. Bare på denne løsningen har sameiet spart ca 150 000 kroner for året 2025.

Ved jevnlig oppfølging av regnskap, så valgte styret ikke å øke felleskostnaden i året 2025. Styret går over serviceavtaler og vurderer fortløpende om det er aktuelt for å reforhandle eller bytte leverandør.

Leverandøren Telia som leverer tv og bredbånd til sameiet, justerte sine priser i september 2025 som følge av økte leverandørkostnader i produktet TV. Selv med justeringen, valgte styret likevel å beholde samme pris på TV/Bredbånd ut året.

Sameiet hadde i 2025 et årsresultat på kr 854 318 før avsetninger. Det høye resultatet skyldes i hovedsak kapitalinnkalling på kr 590 000 i forbindelse med etablering og oppgradering av elbilanlegg. Kostnader til tiltaket er ført under vedlikehold og utgjør kr 660 281, slik at prosjektet i hovedsak er finansiert av innbetalinger fra seksjonseierne + tilskudd. Tilskuddet er regnskapsført som en overføring og fremkommer derfor ikke direkte i resultatregnskapet.

Sameiet har i tillegg hatt renteinntekter på kr 123 441 som følge av oppsparte midler.

Resultatet gir derfor ikke et uttrykk for ordinær drift alene, men må ses i sammenheng med gjennomførte tiltak og finansinntekter. Etter avsetning på kr 830 424 til vedlikeholdskontoen utgjør årets resultat kr 23 893.

Sameiets økonomi vurderes som solid, med god egenkapital og opparbeidede midler til fremtidig vedlikehold.

Styret har fram til november lest av strømforbruk for elbil-ladere og meldt dette inn til USBL som er ansvarlige for å distribuere fakturaer for forbruket til seksjonseiere med elbil -lader. Ny løsning med betaling gikk i full drift fra desember 2025.

Styret og møter

Styret har avholdt 11 styremøter. I tillegg har vi hatt 2 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 avsluttet sitt styreverv før periodens utløp.

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 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

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 Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift