



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 976 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammerborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.03.2023





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		881 112	859 560
Sum inntekter		881 112	859 560
Kostnader			
Lønnskostnad	2	31 948	31 926
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	814 384	617 072
Sum kostnader		846 332	648 999
Driftsresultat		34 780	210 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	14 674	14 395
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			375
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 674	14 021
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		49 454	224 582
Totalresultat		49 454	224 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 454	224 582
Sum overføringer og disponeringer		49 454	224 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	11	177 470	184 299
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	591 747	516 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 747	516 141
Sum omløpsmidler		769 217	700 440
SUM EIENDELER		769 217	700 440

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	13	519 111	469 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 654	141 405
Annen kortsiktig gjeld	14	121 452	89 378
Sum kortsiktig gjeld		250 106	230 783
Sum gjeld		250 106	230 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		769 217	700 440



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 150617

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 976 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammerborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.03.2022



Organisasjonsnr: 983 976 786
SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		881 112	859 560
Sum inntekter		881 112	859 560
Kostnader			
Lønnskostnad	2	31 948	31 926
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	814 384	617 072
Sum kostnader		846 332	648 999
Driftsresultat		34 780	210 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	14 674	14 395
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			375
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 674	14 021
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		49 454	224 582
Totalresultat		49 454	224 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		49 454	224 582
Sum overføringer og disponeringer		49 454	224 582



Organisasjonsnr: 983 976 786
SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	11	177 470	184 299
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	591 747	516 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 747	516 141
Sum omløpsmidler		769 217	700 440
SUM EIENDELER		769 217	700 440

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	13	519 111	469 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 654	141 405
Annen kortsiktig gjeld	14	121 452	89 378
Sum kortsiktig gjeld		250 106	230 783
Sum gjeld		250 106	230 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		769 217	700 440



Organisasjonsnr: 983 976 786
SAMEIET JACOB AALLSGATE 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3948.00	2964.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28000.00	28963.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31948.00	31927.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Jacob Aalls gate 25

Tid: Mandag 14.03.2022, kl. 18:30

Sted: Jacob Aalls gate 25



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i sameie

Tid: Mandag 14.03.2022, kl. 18:30

Sted: jacob Aalls gate 25, hos Sønstelie, 4 etg

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret

3. Årsregnskapet for 2021

4. Godkjenning av styrehonorar

5. Andre saker.

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av et styremedlem
- 6.3 Valg av to varamedlemmer

Oslo, 05.03.2022
Jacob Aalls gate 25
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at overskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 28 000.

Sak 5: Andre saker.

5.1 Asfaltering utenfor A trapp til det samme nivå som utenfor B trappe -Innsendt av Marjatta Nicolaysen.

Styrets kommentar:

Asfalten på fortauet utenfor Jacob Aalls gate A og i noe grad også utenfor B kunne trengt utbedring. Dette er på sannsynligvis på kommunal grunn, og behovet for utbedring er sendt kommunen med bilder.

5.2 Plante et tre utenfor Jac.Aallsgate 25 – innsendt av Marjatta Nicolaysen

Styrets kommentar:

Det er ikke tilstrekkelig jordsmonn til å plante flere trær i sameiet. Styret prioriterer stell og sikring av de gamle bjerketrærne vi har i dag slik at de lever lengst mulig. Gress, busker, asfalt og kantsteiner er allerede i varierende grad «ofre» for røttene på bjerketrærne som har et svært stort behov for vann og plass.



- 5.3 Lydisolering i leiligheten hvor det øves musikk – Innsendt av Marjatta Nicolaysen

Styrets kommentar:

Styret har ikke anledning til å gi oppfordre eller pålegge en sameier å utbedre lydisoleringen i sin leilighet. Hvis en sameier ikke overholder husordensreglene, vil styret gi beskjed om at reglene må overholdes. Dette er så langt styret har fått opplyst ikke tilfellet her. Styret påpeker at eventuelle uenigheter og problemer mellom naboer som hovedregel må løses ved direkte kontakt mellom partene det angår. Naboer bør etter styrets oppfatning ta hensyn til hverandre, også utover det som er nedfelt i reglene, så langt det er mulig. Styret har vært i kontakt med begge parter i denne saken tidligere i et forsøk på å bidra til å løse problemene, men uten at det har lyktes oss. Styret er av den oppfatning av dette ikke er en sak som kan behandles eller løses på sameiets årsmøte.

- 5.4 Muligens en representant til fra A trappe, det finnes en dag i dag Innsendt av Marjatta Nicolaysen

Styrets kommentar:

Styret mener det er positivt om begge oppganger er noenlunde likt representert i styret. I dag består styret av to representanter fra B og én fra A. I tillegg er begge dagens varamedlemmer fra B. Styret ser gjerne at aktuelle kandidater fra A som er villige til å ta et verv og gjøre en innsats for fellesskapet stiller til valg.

- 5.5 Oppussingsreglement – Fremmet av styret, side 17 og 18

Styret har mottatt innspill fra et par sameiere som mener at oppussingsreglementet i sameiet bør være noe mer konkret enn gjeldende reglement. Styret har foretatt noen forslag til endringer og et utkast til nytt reglement ligger vedlagt. Styret mener at det bør være relativt enkelt å forstå hva man er forpliktet til og ikke i forbindelse under en oppussing. Beboernes interesser må ivaretas under en oppussing. Samtidig må det være praktisk mulig å gjennomføre en oppussing eller renovering av sin leilighet ved behov.

Sak 5: Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år.

Det innstilles på gjenvalg av Lin Muus Bendiksen

- 5.2 Valg av et styremedlem for 2 år.

Det innstilles på gjenvalg på Tom Furulund

- 5.3 Valg av to varamedlemmer for 1 år

Det innstilles på Ann-Kristin Sønstelie og Aslak Syse



Årsoppgjør

**Sameiet Jacob Aallsgate 25
2021**

Sameiet Jacob Aallsgate 25 Org.nr. 983976786

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2021

Sameiet Jacob Aallsgate 25
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		881 112	859 560	859 000	925 212
Sum driftsinntekter		881 112	859 560	859 000	925 212
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	31 948	31 926	34 000	34 000
Revisjonshonorar		0	1 000	3 000	0
Forretningsførerhonorar		31 713	31 180	36 000	37 000
Andre honorarer	3	1 305	0	0	0
Forsikringspremier		116 656	108 361	120 000	132 000
Energikostnader	4	231 180	102 218	177 000	181 000
Kommunale avgifter	5	166 662	163 993	179 000	180 000
Andre driftskostn. eiendom	6	183 090	175 712	179 000	186 000
Driftskostnader administrasjon	7	17 782	5 819	5 000	7 500
Reparasjoner og vedlikehold	8	60 559	22 998	120 000	120 000
Andre kostnader	9	5 439	5 791	3 000	5 000
Sum driftskostnader		846 332	648 999	856 000	882 500
Driftsresultat		34 780	210 561	3 000	42 712
Finansinntekter	10	14 674	14 395	12 000	12 000
Finanskostnader		0	375	0	0
Resultat av finansposter		14 674	14 021	12 000	12 000
Årsresultat		49 454	224 582	15 000	54 712

Resultatrapport 2021 for Sameiet Jacob Aallsgate 25

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2021

Sameiet Jacob Aallsgate 25
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	11	177 470	184 299
Bankinnskudd og kontanter	12	591 747	516 141
Sum omløpsmidler		769 217	700 440
Sum eiendeler		769 217	700 440
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		469 657	469 657
Årets resultat		49 454	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 13		519 111	469 657
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		62 276	57 214
Leverandørgjeld		128 654	141 405
Annen kortsiktig gjeld	14	59 176	32 164
Sum kortsiktig gjeld		250 106	230 783
Sum gjeld		250 106	230 783
Sum egenkapital og gjeld		769 217	700 440

OSLO, /
Styret for Sameiet Jacob Aallsgate 25

Lin Signe Muus Beniksen
Styrets leder

Tom Furulund

Sverre Magnus Karstensen

Balanserapport 2021 for Sameiet Jacob Aallsgate 25

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligger på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekrefte i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Revisjon

Sameiet har valgt bort revisor.

Note 2 Lønnskostnader

	2021	2020
Andre honorarer	0	963
Arbeidsgiveravgift	3 948	4 084
Redusert sats 3.termin 2020	0	-1 120
Styre- og møtehonorar	28 000	28 000
Sum lønnskostnader	31 948	31 926

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 3 Andre honorar**

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	-127	0
Teknisk honorar	1 431	0
Sum andre honorar	1 305	0

Note 4 Energikostnader

	2021	2020
Fjernvarme	221 078	96 271
Oppgangs, vei- og gårdslys	10 102	5 947
Sum energikostnader	231 180	102 218

Note 5 Kommunale avgifter

	2021	2020
Feieavgift	3 420	2 894
Renovasjonsavgift	58 425	57 847
Vannavgift	104 816	103 252
Sum kommunal avgifter	166 662	163 993

Note 6 Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	2 836	2 951
Brannalarm	7 284	2 295
Containerleie/tømming	0	700
Driftsmateriell	1 989	0
Dugnad, kostnader	898	0
Kabel-tv/internett	48 860	48 044
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 355	660
Matteleie	2 953	2 706
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	3 566
Renholdsmidler	358	0
Trappevask/renhold	45 072	43 632
Vaktmestertjeneste, fast	71 485	70 860
Verktøy og redskaper	0	298
Sum andre driftskostnader eiendom	183 090	175 712

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Datakommunikasjon	6 420	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 524	2 482
Ikke fradragsberettigede gaver	1 534	0
IT kostnader	2 510	1 958
Kontingent HL	1 490	0
Kurs for styremedlemmer	1 900	0
Porto	1 403	1 380
Sum driftskostnader administrasjon	17 782	5 819

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Reparasjon og vedlikehold		
	2021	2020
Egenandel forsikring	0	10 000
Elektrikerarbeid	0	8 265
Garasjeport/inngangsdører	0	1 408
Gartnerarbeid - grøntanlegg	3 446	3 326
Rørleggerarbeid	15 613	0
Vedlikehold og rep. bygning	41 500	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	60 559	22 998
Note 9 Andre kostnader		
	2021	2020
Andre kostnader	0	2
Bank og kortgebyr	5 439	5 789
Sum andre kostnader	5 439	5 791
Note 10 Finansinntekter		
	2021	2020
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	13 985	13 348
Renteinntekter av bankinnskudd	343	750
Renter kundefordringer	347	297
Sum finansinntekter	14 674	14 395
Note 11 Kortsiktige fordringer		
	2021	2020
Kundefordringer	-62 276	-38 431
Kunderestanse	62 276	57 214
Kundefordringer	0	18 783
Periodisering forsikring	126 886	116 656
Periodisering kabel TV	50 584	48 860
Andre kortsiktige fordringer	177 470	165 516
Sum kortsiktige fordringer	177 470	184 299
Note 12 Kontanter og bankinnskudd		
	2021	2020
Bankinnskudd	591 747	516 141
Sum kontanter og bankinnskudd	591 747	516 141
Note 13 Egenkapital		
	2021	2020
Annen egenkapital	469 657	469 657
Sum egenkapital 01.01	469 657	469 657
Årets resultat	49 454	0
Sum egenkapital 31.12	519 111	469 657
Note 14 Annen kortsiktig gjeld		
	2021	2020
Andre påløpte kostnader	59 176	32 164
Sum annen kortsiktig gjeld	59 176	32 164

Dokumentet er elektronisk signert




Årsoppgjør rapport

Name
Karstensen, Sverre Magnus

Date
2022-02-23

Identification

 **Karstensen, Sverre Magnus**

Name
Furulund, Tom

Date
2022-03-02

Identification

 **Furulund, Tom**

Name
Bendiksen, Lin Signe Muus

Date
2022-02-24

Identification

 **Bendiksen, Lin Signe
Muus**



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



Årsberetning for sameiet Jacob Aalls gate 25 2021

1. Sameiet

Sameiet Jacob Aalls gate 25 er organisert etter bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for de 16 seksjonene.

2. Styret

Styret har i perioden fra det ordinære årsmøtet 31. mai 2021 bestått av

- o Lin Muus Bendiksen, styreleder
- o Tom Furulund, styremedlem
- o Sverre Karstensen, styremedlem
- o Ann-Kristin Sønsteli, varamedlem
- o Aslak Syse, varamedlem

3. Forretningsførsel – revisjon – ansatte

Hammersborg Eiendomsforvaltning har hatt forretningsførselen og Ulf Brynjar Karlsen er fortsatt sameiets forvalter.

Sameiet valgte i 2021 bort revisor for det kommende året. Sameiets regnskap føres av et autorisert regnskapsførerselskap. Plikt til å ha godkjent revisor, det vil si registrert eller statsautorisert revisor, gjelder kun for sameier med 21 eller flere seksjoner. Styret så av den grunn ikke behov for å engasjere ekstern autorisert revisor.

Sameiet har ingen ansatte.

4. Vaktmestertjenester og HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Vaktmestertjenesten for sameiet utføres fortsatt av firma Kim Jessen.

Trappevask utføres ukentlig/annenhver uke av 1 Hjelpende Hånd.

Styret er pålagt å ha et aktivt forhold til HMS, særlig brannvern. Årsmøtet har vedtatt reglement for brannsikkerhet som sendes nye sameiere sammen med husordensreglene ved innflytting. Reglene finnes også på oppslagstavlene.

Sameiet har serviceavtale som medfører jevnlig oppfølging av Brannservice Østlandet. I mars 2021 gjennomførte Brannservice Østlandet ettersyn og testing av brannvarslingsanlegget i leiligheter og fellesarealer. Videre ble samtlige brannslukningsapparater i oppgangene sjekket med tilfredsstillende resultat. Dette gjøres hvert annet år. Det mellomliggende året gjennomføres kontroll av varslingsanlegget.

Styret er ikke kjent med at sameiet påvirker det ytre miljøet på en negativ måte.

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert



5. Møter

Styret har hatt fire ordinære styremøter i løpet av kalenderåret, og sameierne har fått tilsendt referat fra disse per e-post. I tillegg har styret hatt en del mindre møter/diskusjoner per e-post, telefon og på Teams. Sameierne har i tillegg mottatt enkelte påminnelser og orienteringer om aktuelle saker fra styret per e-post. Dette gjelder eksempelvis høst- og julebrev og informasjon om vedlikehold.

I slutten av mai ble det avholdt en vellykket felles dugnad med mat og drikke etterpå. I tillegg åpnet styret for å få tildelt arbeidsoppgaver som kunne løses en annen dag, enten fordi tidspunktet for dugnaden ikke passet dem, eller på grunn av frykt for smitte e.l.

I desember inviterte styret til julegløgg og tenning av juletre i bakhagen.

6. Eiendommens drift

Sommeren 2020 ble det oppdaget av duer hadde tatt seg inn og bygget reir på loftet. Selve reiret ble fjernet etter at det var forlatt og styret fikk deretter utført rengjøring av de berørte områdene. For å hindre at dette skulle gjenta seg, fikk styret satt opp netting foran luftelukene før lukene ble satt i åpen stilling våren 2021. Ved et tilfelle ble det oppdaget at nettingen av uviss grunn var brettet til side foran én av de åpne lukene. Styret minner om at det er en god grunn til at nettingen er montert og ber innstendig om at nettingen ikke fjernes.

Det er ca 5 år siden forrige inspeksjon og trimming av de fire gamle bjørketrærne i sameiet. Trærne må holdes jevnlig under oppsyn og pleies slik at levetiden forlenges og for å forhindre skade på folk eller eiendom hvis grener eller hele trær faller ned. Styret har inngått avtale med Norsk Trepleie om at dette arbeidet skal utføres 9. mars 2022. I tillegg til bjørketrærne i forhagen skal denne gang de to trærne i bakhagen vår også inspiseres og trimmes.

Sameierne har tidligere blitt orientert om at det er observert klesmøll på loftet, og det er rapportert om noen skader som skyldes møll på klær og tepper i enkelte boder. Nokas Skadedyrkontroll, samarbeidspartner med vårt forsikringselskap Gjensidige, foretar for tiden egne undersøkelser. Nokas har satt ut møllfeller på loftet i sameiet. I tillegg har alle leilighetene fått utlevert møllfeller til bruk inne hos seg selv og som blir hentet inn og sjekket i mars/april. Det *kan* etter hvert bli aktuelt å spraye mot møll i boder og eventuelle andre berørte områder. Dette vil avhenge av de råd eller pålegg vi får av Nokas.

Erstatning for eventuelle ødelagte eiendeler på grunn av møll-angrep må rettes til eget forsikringselskap uavhengig av om det er i leilighet eller i bod. Vilårene for den enkeltes innboforsikring avgjør om man har rett på å få utbetalt forsikring derfra.

I mars 2021 gjennomførte Brannservice Østlandet test av varslingsenheter og sirener i oppganger og leiligheten. De kontrollerte også brannslukningsapparatene i oppgangene.

I mai 2021 ble det utført fasadevask, vask av vinduer mot gate og bakhage og fjernet løv fra takrenner mot gate og bakhage. Det var da to år siden sist.

Trappene i sameiet vaskes av 1 Hjelpende Hånd hver onsdag eller torsdag i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret. Baktrapper vaskes en gang i måneden. Styret ber beboerne om å ikke plassere gjenstander utenfor inngangsdørene i for- og baktrappene. Det hindrer rengjøringen.

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert



I forbindelse med dugnaden ble det investert i en ny grovstøvsuger til bruk i kjeller og på loftet. Den gamle var ikke lenger i brukbar stand. Støvsugeren er plassert i 'vaktmesterboden' ved enden av baktrappen til B.

Sameiets fjernvarmeanlegg kan bygges ut slik at det også kan produsere varmtvann og erstatte private varmtvannsberedere i seksjonene. Etter nærmere undersøkelser besluttet styret at kostnadene til utbygging av anlegget, og de praktiske og kostnadmessige ulempe i hver leilighet, er så store sammenlignet med fordelene at styret ikke ønsket å gå videre med et slikt prosjekt.

Styret er i ferd med å opprette et nettsted for sameiet. Hensikten med nettstedet er at det skal bli enklere å finne informasjonen man er ute etter når alt er på ett og samme sted, fremfor å måtte lete gjennom gamle e-poster og dokumenter fra styret og forretningsfører. Det minsker også sårbarheten ved skifte av styre, flytting, utleie og så videre. Det gjenstår fortsatt en del arbeid før siden kan lanseres.

En enhet har fått dekket utgifter til utskiftning av soilrør i forbindelse med renovering av bad i 2021.

Det er ikke solgt noen seksjoner i sameiet siste år.

Styreleder og ett styremedlem har deltatt på høstseminar for styret i regi av OBOS.

7. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr.50498360.

Fullverdigrunnlaget er kr 103 518 871 ,og premien for 2021 er kr 116 656,-.

Utbytte fra Gjensidige i 2021 var kr 13 985,-

8. Økonomi

Som sameierne kjenner til er utgiftene til elektrisitet, og dermed fjernvarme, rekordhøye denne fyringssesongen. Dette kan tydelig leses ut av årsregnskapet hvor man kan se at energikostnadene i sameiet er mer enn dobbelt så høye i 2021 som i 2020. Tilsvarende kommer til å gjøre seg gjeldende i første kvartal 2022 og sannsynligvis også neste høst og vinter.

Styret har måttet foreta strenge prioriteringer på grunn av den økonomiske situasjonen som har oppstått i forbindelse med økningen i oppvarmingskostnadene. Det innebærer at en del oppgaver eller planer styret kunne tenkt seg å gå i gang med har måttet nedprioriteres eller skyves på.

Regnskapet for 2021 avlegges under forutsetning av fortsatt drift.

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Regnskapet viser et overskudd på kr 49 454,- og en egenkapital på kr 519 111,-.

Felleskostnadene betales som hovedregel regelmessige den første i hver måned. Styret oppfordrer sameierne til å betale sin andel av felleskostnadene ved forfall og fortrinnsvis benytte seg av automatisk Avtalegiro.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller sameiets økonomiske stilling utover det som er nevnt tidligere om kostnadene til oppvarming.

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert



Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 5 % fra 1. januar 2022 for å møte den generelle, varslede prisøkningen på varer og tjenester som inngår i husleien. Da økningen ble vedtatt kjente styret ikke til den ekstraordinært høye prisen på oppvarming det har vist seg at vi har fått i vinter. På grunn av en ordnet økonomisk situasjon og streng prioritering har vi unngått å måtte kalle inn ekstrabidrag fra sameierne.

Budsjettet bes tatt til orientering på sameiets årsmøte.

9. Oppsummering

Styret ser tilbake på et krevende og arbeidsomt år. At man til dels har hatt restriksjoner mot fysiske møter har vært en ekstra utfordring. Enkelte planlagte oppgaver har av hensyn til arbeidsbyrde og økonomi måttet utsettes. Sameierne har tidligere blitt orientert om dette gjennom møtereferatene, som vi oppfordrer til at blir lest.

Styret vil særlig takke de som har påtatt seg ansvar og arbeidsoppgaver uten å være i styret; Sigurdjon Einarsson og Marianne Skjulhaug for oppgaver i tilknytning til bakhagen, Marjatta Nicolayssen for servering på dugnaden, Claes Bendiksen for oppfølging av fjernvarmeanlegget og duesikring, Jan Tore Hageskal for reparasjon av ytterdør og tidligere styreleder Karin Beate Theodorsen for innkjøp, rådgivning og erfaringsoverføring til sittende styre.

Styret takker sameierne for samarbeidet i styremøteperioden.

Oslo, 28. februar 2022

Lin Muus Bendiksen (s)	Tom Furulund (s)	Sverre Karstensen(s)
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Ann-Kristin Sønstelie (s)	Aslak Syse (s)	
Varamedlem	Varamedlem	

BESKYTTET

Dokumentet er elektronisk signert




Årsberetning JA...

Name
Karstensen, Sverre Magnus

Date
2022-03-06

Identification

 **Karstensen, Sverre Magnus**

Name
Furulund, Tom

Date
2022-03-04

Identification

 **Furulund, Tom**

Name
Bendiksen, Lin Signe Muus

Date
2022-03-06

Identification

 **Bendiksen, Lin Signe
Muus**



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



Oppussingsreglement for sameiet Jacob Aalls gate 25

Reglementet er et tillegg til sameiets vedtekter og en del av ordensreglene. Hensikten med reglementet er å utdype og presisere hvilke krav som stilles til eieren av en leilighet i forbindelse med oppussing.

Med oppussing menes i dette reglement alle former for oppussing og renovering av leilighetene.

1. Melding om oppussing

Oppussing skal meldes til styret og øvrige beboere i egen, gjerne i begge oppganger før oppstart. Melding kan gjøres i form av 1) e-post til sameierne og 2) oppslag i oppgangen. Meldingen skal inneholde informasjon om;

- Oppstart (dato)
- Forventet sluttdato
- Kort om hva som skal utføres
- Hvilke konsekvenser oppussingen vil få for øvrige beboere (støy, stenging av vann osv.)
- Eiers navn og kontaktinformasjon
- Oppussingsfirmaets navn/adresse og kontaktperson

Ved forsinkelser i arbeidet i forhold til tidligere angitt, eller spesielle situasjoner som oppstår under oppussingen som kan tenkes å ha betydning for beboerne, skal eier gi ny melding.

2. Ro under oppussing

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00 jf. sameiets ordensregler.

Boring, banking og annen støy i tilknytning til oppussing skal ikke forekomme mellom klokken 20.00 og 07.00, eller på søn- og helligdager.

3. Sikkerhet under oppussing

Inngangsdører og dør til portrom skal *aldri* stå åpne eller ulåste uten tilsyn jf. sameiets ordensregler. Det er ikke tillat å benytte dørstoppere for å forhindre at inngangsdørene går i lås, eller å la døren til portrommet stå åpen. Skader som oppstår på ytterdører, portrom og trappeopp ganger er oppussers ansvar.

Det er eiers plikt å informere oppussingsfirmaer om oppussingsreglementet.

Eier må passe på at eventuelle nøkler som lånes ut til håndverkere blir levert tilbake til eier etter at arbeidet er slutført.

4. Rengjøring under oppussing

Det er eiers ansvar å sørge for nødvendig, ekstra rengjøring av trapper og fellesarealer under oppussingen. I de fleste tilfeller vil det være behov for daglig trappevask/feing i oppussingsperioden.

5. Oppbevaring av materialer og avfall under oppussing

Lagring av materialer i fellesarealer må skje med minst mulig ulempe for beboerne. Eier av leiligheten må sørge for tilstrekkelig og egnet oppsamling av avfall og emballasje som stammer fra oppussingen, samt raskbortkjøring av dette. Containere eller sekker for oppsamling av avfall kan ikke henges på sameiets eiendom uten skriftlig tillatelse fra styret. Avfall eller emballasje som stammer fra oppussing skal ikke plasseres i eller utenfor sameiets søppel-beholdere.



6. Særlige forsiktighetsregler i forbindelse med oppussing

Alle bygningsmessige endringer i leilighetene må meldes styret før arbeidet igangsettes. Ingen må foreta bygningsmessige endringer som kan svekke eiendommens konstruksjon eller føre til skade eller ulempe for andre. Styret har rett til å be om en inspeksjon av leiligheten dersom det er skjellig grunn til mistanke om skade eller fare for skade, og om nødvendig få rettet opp skaden for eiers regning. For øvrig vises det til vedtektenes punkt 5.2 hvor det fremgår at planer om ombygging, påbygging osv. må behandles av årsmøtet og få tilslutning av to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Ved planer om flytting eller installasjon av ny peis eller ovn må styret kontaktes i forkant. Noen av de opprinnelige pipeløpene i sameiet er lukket og kan ikke lenger benyttes.

Utskifting av vann- og avløpsrør samt tilkobling til disse må gjennomføres med forsiktighet og ved hjelp av kvalifisert arbeidskraft. Rørene er gamle flere steder og det er viktig å forsøke å unngå lekkasjer og vannskader. I visse tilfeller kan sameiet bidra til deler av kostnaden til utskifting av rør i forbindelse med oppussing.

Fjernvarmeanlegget er sameiets eiendom. Anlegget er basert på radiatoroppvarming. Det er ikke tillatt for leilighetene å koble anlegg for vannbåren varme eller lignende til dette.

7. Ansvar

Materielle skader på fellesarealer eller utstyr som oppstår i forbindelse med oppussing skal erstattes av eier av leiligheten.

Eier som bryter reglementet, gjør skade eller foretar endringer på andre beboeres eller sameiets eiendom i forbindelse med oppussing, kan pålegges økonomisk ansvar for forholdet og/eller ansvar for tilbakeføring til opprinnelig stand.

Eier er likeledes økonomisk ansvarlig for eventuelle kostnader til konsulenter eller rådgivere som er nødvendig for at styret kan ta stilling til skade eller skadeomfanget.



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift