



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 976 786
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLSGATE 25
Forretningsadresse: Jacob Aalls gate 25
0364 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 01.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	711 068	710 668
Sum inntekter		711 068	710 668
Kostnader			
Lønnskostnad	4	24 102	24 243
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	674 150	628 834
Sum kostnader		698 252	653 077
Driftsresultat		12 816	57 591
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	17 201	14 860
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 201	14 860
Ordinært resultat før skattekostnad		30 016	72 451
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		30 016	72 451
Totalresultat		30 016	72 451
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			72 451
Sum overføringer og disponeringer		0	72 451



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	14	145 072	110 662
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	516 256	395 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		516 256	395 735
Sum omløpsmidler		661 328	506 397
SUM EIENDELER		661 328	506 397

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		357 875	327 858
Sum opptjent egenkapital		357 875	327 858
Sum egenkapital	16	357 875	327 858
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		143 549	114 780
Annen kortsiktig gjeld	17	159 904	63 759
Sum kortsiktig gjeld		303 453	178 539
Sum gjeld		303 453	178 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		661 328	506 397



ORDINÆRT ÅRSMØTE

Jacob Aalls gate 25

Tid: Mandag 18. mars 2019, kl 18:00

Sted: Jacob Aalls gate 25, Oslo

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2018 -
Budsjett 2019 - Innkomne saker - Valg



BRÆKHUS



Sameiet Jacob Aallsgate 25

Til sameierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Jacob Aallsgate 25

Tid: Mandag 18.mars 2019 kl 18:00

Sted: Karin Beate Theodorsen, Jacob Aallsgate 25

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Arsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret med resultatregnskap 2018 og budsjett 2019

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Valg av revisor

6. Andre saker

7. Valg

Oslo, 07.03.2019
Sameiet Jacob Aallsgate 25

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 12. mars 2018:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Arsmelding fra styret

Arsmelding for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Arsoppgjøret

Resultatregnskap 2018, balanse pr. 31.12.2018 og budsjett for 2019 følger vedlagt.

3.1 Resultatregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 30 016 anbefales godkjent.

3.2. Budsjett for 2019 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret og revisor

Forslag til godtgjørelse til styret og revisor for det forløpne år framlegges på årsmøtet.

Sak 5: Valg av revisor

Styrets innstilling til valg av revisor blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 6: Andre saker

6.1 Vedtektsendring

Vedtektsendring paragraf 2.2. Vedlikehold

Forslag til nytt avsnitt 3:

«Eier av seksjon 3 er pålagt utvidet vedlikeholdsplikt og ansvar som følger av omlegging til gulvvarme i denne seksjonen, jfr tinglyst avtale av 16.12.2018 som følger som vedlegg til sameiets vedtekter»

6.2 Forslag til nye ordensregler. Forslag vedlagt side 16

6.3 Forslag til oppussingsreglement. Forslag vedlagt på side 17-18

6.4 Forslag til brannreglement. Forslag vedlagt side 19

6.5 Søknad om erverv av fellesarealer og ombygging av seksjon 16. Se vedlegg sidene 20-21



Styrets innstilling til vedtak:

Årsmøtet avslår søknaden fra seksjon 16 om å bygge en ark i sameiets 5 etasje. Årsmøtet avslår søknaden om å kjøpe deler av fellesarealet (loftet) av sameiet.

6.6 Sak fra Klara Lie. Se side 22

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar notatet fra Klara Lie om støyp lager i forbindelse med utleie av seksjon 16 til etterretning. Årsmøtet er bekymret for hennes bosituasjon og har vedtatt noen endringer i ordensreglene samt et nytt oppussingsreglement i et forsøk på å bedre den fremtidige bosituasjonen for Klara Lie. Årsmøtet forventer at forholdene vil bli endret når eierne av seksjonen overtar sommeren 2019.

6.7 Orientering om sameiebrøken. Se vedlegg side 23

6.8 Forslag fra Marianne Skjulhaug om regler ved oppussing.

Forslag til vedtak: Forslaget tas til etterretning. Styret viser til sine vedlagte forslag til nye regler for sameiet, og mener disse vil dekke sameiets behov for rammer rundt byggesaker i sameiet.

6.9 Forslag fra Marianne Skjulhaug om å benytte annen Kostnadsfordeling ved utskifting av vinduer.

For fremtidig oppussing av fasade med utskifting av vinduer – Grunn; etter innsetting av balkonger mot bakgård er allerede en rekke vinduer skiftet ut, dette bør påvirke kostnadsfordeling.

Forslag til vedtak: Kostnader med oppgradering av fasader med unntak av vinduer fordeles etter sameiebrøk. Skifte av vinduer beregnes etter antall vinduer som skiftes ut i hver leilighet.

Styret viser til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven som definerer utskifting av vinduer som sameiets ansvar. Sameiet kan beslutte en annen kostnadsfordeling for deler av driften. Dette krever derimot et tilslutningsvedtak. (alle sameiere må slutte seg til en slik endring)

Styrets innstilling til vedtak: Saken utsettes

Sak 7: Valg av styre

7.1 Valg av styreleder for 1 år

7.2 Valg av to medlemmer til styret for 1 år

7.3 Valg av to varamedlem til styret for 1 år

Styrets innstilling blir lagt frem på årsmøtet



Sameiet Jacob Aallsgt 25. Årsberetning for 2018

1. Sameiet

Sameiet Jacob Aallsgt 25 er organisert etter de 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 12.mars 2018 – 18.mars 2019 bestått av

Karin Beate Theodorsen	Styreleder
Lin Signe Muus Bendiksen	Styremedlem
Hans- Geir Syversen	Styremedlem
Ann-Kristin Sønstelie	Varamedlem
Sverre Karstensen	Varamedlem

3. Forretningsførsel – revisjon – ansatte

Brækhus Eiendom AS har forretningsførselen for Sameiet. Forvalter er Ulf Brynjar Karlsen. Styret er fornøyd med forvalters service overfor Sameiet

Ole Jakob Skeie har også i 2018 vært Sameiets revisor

Sameiet har ingen ansatte

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

Vaktmestertjenesten for Sameiet utføres fortsatt av firma Kim Jessen

Styret er pålagt å ha et aktivt forhold til HMS, særlig brannvern. Avtalen med Brannservice Østlandet fungerer tilfredsstillende. Noen av sameierne har fått installert egen brannsirene inne i leilighetene for egen regning. Styret har vært særlig opptatt av at de nye eierne i seksjon 16, som leier ut til 7 studenter, har tilfredsstillende ordninger når det gjelder forebygging av brann, og har påpekt helt nødvendige tiltak, som Styret regner med er iverksatt.

I referat fra styremøte 8.november 2018 er det et eget omfattende punkt om brannsikkerheten i sameiet.

Miljøet særlig i oppgang B har i perioden oktober – desember vært preget av den omfattende renoveringen som har vært gjennomført i seksjon 3, med svært mye tråkk, støy og uro. Miljøet har også vært preget av det høye antallet studenter som i 2018/2019 leier i seksjon 16. Støy og uro har særlig rammet nære naboer i oppgang B, jfr. sak til årsmøtet fra Klara Lie.

Styret er ikke kjent med at Sameiet påvirker det ytre miljøet på en negativ måte, med unntak av at bygningsmateriell har blitt stående noe for lenge utenfor inngangene før det er blitt kjørt bort.



5. Møter

Ved styreperiodens utløp har det vært avholdt 9 styremøter. Det er regelmessige møter mellom vaktmester og styreleder, og hyppig og nødvendig kontakt med forvalter i BE.

Det ble gjennomført 2 års befaring 7.juni 2018 etter oppussing av hoved- og baktrapper i Sameiet i 2016. Orientering om befaringen er tilsendt sameierne.

I tillegg har det vært avholdt møter med de nye eierne av seksjon 16, ikke minst i forbindelse med at leiligheten ble utleid uten at Styret var informert på forhånd. Kontakten med de nye eierne er nå tilfredsstillende. Styreleder har også hatt eget møte med de 7 studentene og orientert om ordensregler i Sameiet og brannsikkerhetstiltak. En av studentene flytter nå ut, etter å ha sterkt forstyrret sine medstudenter og beboerne i oppgangen.

I forbindelse med renoveringen av seksjon 3 er det avholdt en rekke møter med eier av seksjonen, Marcus Longem, særlig fordi eier la inn gulvvarme fra Sameiets fjernvarmeanlegg, uten å ha innhentet tillatelse fra verken Styret eller Årsmøte. Det ble også nødvendig med eget møte med innleid konsulent, med etterfølgende rapport og forslag til videre oppfølging vedr denne saken. Her møtte hele styret, i tillegg til fjernvarmeansvarlig, Claes Bendiksen.

Det ble avholdt dugnad 15.mai, godt ledet av «dugnadsgeneral» Ann-Kristin Sønstelie. Styret minner sameierne om dugnadsgebyret på kr. 400,- for de som ikke kan stille opp den dagen. I 2018 kom det kun inn kr. 400,- i dugnadsgebyr.

Styret takker også Sigurdjon Einarsson for god innsats i forbindelse med opprydding foran vintersesongen.

6. Eiendommens drift

Det har vært stor aktivitet i Sameiet i 2018. 3 sameiere har solgt sine leiligheter (seksjon 3, 6 og 16). Det har vært omfattende renovering av seksjon 3, noe som i stor grad har berørt beboerne i oppgang B. De nye eierne av seksjon 16 leide ut sin seksjon til 7 studenter, uten å informere styret. For mange leietakere, mye uro og dårlig isolering av vindeltrappa mellom 4. og 5.etasje har berørt særlig seksjon 12. (se egen sak til årsmøtet fra Klara Lie), men også de andre beboerne i oppgangen. I forbindelse med innflytting i seksjonen ble oppgangen påført en del skader. Truls Bratfoss har vært på befaring og taksert skadene til rundt kr. 12.000,-. Eierne er informert og vil dekke kostnadene ved påførte skader. I oppgang A har det pågått renovering av seksjon 5 over lengere tid, uten at Styret har mottatt klager.



Det er byttet ut soilrør i seksjon 3 i forbindelse med renoveringen. Det ble oppdaget lekkasje fra soilrør i seksjon 9 i forbindelse med kjøkkenrenovering. Nye soilrør ble da byttet helt ned til seksjon 1. Sameiet har dekket utgiftene til bytte av soilrør, som til sammen beløp seg til kr. 79 447, inkludert gebyr til Oslo kommune og obligatorisk godkjenning av sertifisert firma.

Det er inngått avtale med rengjøringsfirmaet Hjelpende Hånd AS om trappevask. I vinterhalvåret vaskes det hver uke, i sommerhalvåret annen hver uke. Baktrappene vaskes en gang i måneden. Styret er godt fornøyd med kvaliteten på arbeidet så langt.

Eier av seksjon 3 har akseptert å betale en viss sum for rengjøring av fasaden ut mot Trudvangveien, i tillegg til utgifter Sameiet vil få for nødvendig reparasjon av plenen ut mot Trudvangveien og deler av Jacob Aallsgate. Eieren har også akseptert å betale en viss sum for rengjøring av kjeller og reparasjon av ytterdør og justering av lås i oppgang B

Styret er nå i gang med å innhente tilbud for utskifting av vannrør i kjelleren. Dette arbeidet har ikke vært mulig å få gjort ut fra stort arbeidspress for Styret. Styret har også funnet det best å utsette maling av portromsdør og inngangsdører til det meste av renoveringen er ferdig i begge oppganger. Styret vil også prøve å få ny asfalt utenfor særlig oppgang A, etter sterkt ønske fra en av beboerne (Marjatta Nicolayssen).

Saker som legges frem som forslag til vedtak på årsmøtet.

I forbindelse med både renoveringen, særlig i seksjon 3 og utleievirksomheten i seksjon 16, har Styret utarbeidet nytt forslag til «Oppussingsreglement» for Sameiet, i tillegg til reviderte «Ordensregler» for Sameiet. Det vises f.eks. til nytt forslag vedr hundehold, etter ønske fra sameier i oppgang A, og til regler om bruk av vaskemaskin, etter innspill fra sameier i oppgang B. I tillegg har Styret utarbeidet forslag til revidering av vedtektenes paragraf 2.2 i forbindelse med den private tilkoplingen til Sameiets fjernvarmeanlegg eier av seksjon 3 foretok seg uten tillatelse fra Sameiet. I den forbindelse har styret inngått avtale med eier av seksjon 3. Avtalen tinglyses og vedlegges vedtektene. Styret vil foreslå at gebyret som skal betales ved skifte av leietaker (vedtektenes paragraf 3.1) økes til kr. 500.-.

7. Forsikring

Eiendommen ble bygget i 1914 og er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr. 50498360. Fullverdigrunnlaget er kr 93.459.608. Premien for 2019 er kr 97.892. Utbytte fra Gjensidige i 2018 var kr 14.575.



8. Økonomi

Økonomien i Sameiet er fortsatt tilfredsstillende. I hovedsak betales felleskostnadene regelmessig. Regnskapet for 2018 er gitt under forutsetning av fortsatt drift. Regnskapet viser et overskudd på kr 30.016 og egenkapitalen blir kr 357.875.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller Sameiets økonomiske stilling.

Styret har funnet det nødvendig å øke innkallingen til dekning av fellesutgifter for 2019 med 10% i forhold til budsjettet for 2018, pga. kostnadene ved skifte av vannrør i kjelleren, sterkt økende energikostnader og innleie av rengjøringsfirma til trappevask. Det kalles inn kr 765.600 i 2019.

Budsjettet bes tatt til orientering på Sameiets årsmøte.

9. Oppsummering

Styret ser tilbake på et krevende og arbeidsomt år.

Styret takker Claes Bendiksen som årvåken oppfølger av fjernvarmeanlegget.

Styret takker sameierne for samarbeidet i styremøteperioden.

Oslo mars 2019.

Karin Beate Theodorsen(s)	Lin Signe Muus Bendiksen(s)	Hans- Geir Syversen(s)
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sverre Karstensen(s)	Ann-Kristin Sønstelie(s)
Varamedlem	Varamedlem



BRÆKHUS

Resultatregnskap 2018

Sameiet Jacob Aallsgate 25

av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	710 268	710 268	696 000	781 356
Andre leieinntekter	3	800	400	0	0
Sum driftsinntekter		711 068	710 668	696 000	781 356
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	4	24 102	24 243	28 000	29 000
Revisjonshonorar	5	1 000	1 000	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar		29 694	29 330	32 000	33 000
Andre honorarer	6	10 812	0	0	0
Forsikringspremier		94 588	101 313	95 000	99 000
Energikostnader	7	176 151	144 240	151 000	200 000
Kommunale avgifter	8	139 313	130 675	149 000	162 000
Andre driftskostn. eiendom	9	91 302	129 493	128 000	120 000
Kabel TV / Internett		45 757	45 197	45 000	47 000
Driftskostnader administrasjon	10	5 782	4 403	6 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	76 663	40 819	70 000	130 000
Andre kostnader	12	3 089	2 364	3 000	3 000
Sum driftskostnader		698 252	653 077	708 000	830 000
Driftsresultat		12 816	57 591	-12 000	-48 644
Finansinntekter	13	17 201	14 860	12 000	12 000
Resultat av finansposter		17 201	14 860	12 000	12 000
Årsresultat		30 016	72 451	0	-36 644



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2018

Sameiet Jacob Aallsgate 25
av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte fakturaer	14	145 072	110 662
Bankinnskudd og kontanter	15	516 256	395 735
Sum omløpsmidler		661 328	506 397
Sum eiendeler		661 328	506 397
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		327 858	327 858
Årets resultat		30 016	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		357 875	327 858
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesutgifter		64 373	39 443
Leverandørgjeld		143 549	114 780
Annen kortsiktig gjeld	17	95 531	24 316
Sum kortsiktig gjeld		303 453	178 539
Sum gjeld		303 453	178 539
Sum egenkapital og gjeld		661 328	506 397

OSLO,
Styret for Sameiet Jacob Aallsgate 25

Karin Beate Theodorsen
Styrets leder

Lin Signe Muus Bendiksen
Styremedlem

Hans Geir Syversen
Styremedlem



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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned 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

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

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

Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Fellesutgifter fakturert	710 268	710 268
Sum fellesutgifter	710 268	710 268

Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Andre inntekt	16 213	0
Dugnadstillegg	400	400
Viderefakturert kostnad - motkonto	-15 813	0
Sum andre leieinntekter	800	400



Note 4 Lønnskostnader

	2018	2017
Andre honorarer	1 000	0
Arbeidsgiveravgift	3 102	3 243
Motkonto 5390	-1 000	0
Styre- og møtehonorar	21 000	21 000
Sum lønnskostnader	24 102	24 243

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden.

Note 5 Revisjonshonorar

	2018	2017
Revisjonshonorar	1 000	1 000
Sum revisjonshonorar	1 000	1 000

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2018	2017
Andre tjenester/honorarer	1 875	0
Teknisk honorar	8 937	0
Sum andre honorar	10 812	0

Note 7 Energikostnader

	2018	2017
Fjernvarme	167 860	137 260
Oppgangs, vei- og gårdslys	8 291	4 361
Strøm	0	2 619
Sum energikostnader	176 151	144 240

Note 8 Kommunale avgifter

	2018	2017
Feieavgift	3 133	3 343
Renovasjonsavgift	50 830	46 042
Vannavgift	85 350	81 291
Sum kommunal avgifter	139 313	130 675



Note 9 Eiendommens drift

	2018	2017
Andre driftskostnader, eiendom	1 908	1 898
Annet renhold	0	35 938
Brannalarm	0	7 840
Driftsmateriell	499	0
Dugnad, kostnader	832	0
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	450	425
Matteleie	2 223	2 223
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	158	12 380
Trappevask/renhold	14 544	0
Vaktmestertjeneste, fast	70 688	68 790
Sum andre driftskostnader eiendom	91 302	129 493

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 364	2 335
Ikke fradragsberettigede gaver	270	0
IT kostnader	801	778
Porto	1 310	1 290
Trykksaker, kopiering	1 037	0
Sum driftskostnader administrasjon	5 782	4 403

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
Elektrikerarbeid	0	8 681
Gartnerarbeid - grøntanlegg	3 943	5 643
Porttelefon	0	4 620
Rørleggerarbeid/soilrør	64 823	21 875
Varmeanlegg	1 077	0
Godkjenning soilreparasjon	6 820	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	76 663	40 819

Note 12 Andre kostnader

	2018	2017
Bank og kortgebyr	2 844	2 152
Kostnader gen.fors/årsmøter	245	212
Sum andre kostnader	3 089	2 364

Note 13 Finansinntekter

	2018	2017
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	14 575	13 587
Renteinntekter av bankinnskudd	2 034	1 067
Renter kundefordringer	591	206
Sum finansinntekter	17 201	14 860



Note 14 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	0	16 074
Periodisering forsikring	97 892	94 588
Periodisering kabel TV	47 180	0
Andre kortsiktige fordringer	145 072	94 588
Sum kortsiktige fordringer	145 072	110 662

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2018	2017
Bankinnskudd	514 231	393 710
Bankinnskudd for skattetrekk	2 025	2 025
Sum kontanter og bankinnskudd	516 256	395 735

Note 16 Egenkapital

	2018	2017
Annen egenkapital	327 858	327 858
Sum egenkapital 01.01	327 858	327 858
Årets resultat	30 016	0
Sum egenkapital 31.12	357 875	327 858

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	95 390	24 034
Skyldig arbeidsgiveravgift	141	282
Sum annen kortsiktig gjeld	95 531	24 316



Til årsmøtet i sameiet Jacob Aalls gate 25

Revisjonsberetning for 2018

Min oppgave overfor årsmøtet er å uttale meg om årsberetning og årsregnskap. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noter. Årsregnskapet og styrets årsberetning er avgitt av sameiets styre og forretningsfører.

Jeg har gått gjennom bilagene og regnskapsrapportene som underbygger informasjonen i årsregnskap hos forretningsfører og kontrollert at innstående i banken pr 31.12. 2018 stemmer med regnskapet. Forretningsfører har gitt svar på spørsmål og etterkommet anmodninger om å få se aktuelle dokumenter.

Jeg har gjennomgått styrets forslag til årsberetning samt årsregnskapet med noter og det fremlagte regnskapsmaterieell for regnskapsåret 2018 på forretningsførers kontor.

Jeg har kontrollert opplysningene i styrets årsberetning om årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskuddet.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 30.016. Egenkapitalen er etter tillegg av årets overskudd kr 357 875.

Basert på denne gjennomgangen mener jeg å ha et forsvarlig grunnlag for å mene at:

- Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et riktig uttrykk for sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2018 og for resultatet i regnskapsåret.
- Ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og forsvarlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.
- Opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslaget til disponering av overskuddet er i overensstemmelse med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrift.

Asker den 8.mars 2019

Ole Jakob Skeie
Valgt revisor



Ordensregler for sameiet Jacob Aalls gate 25

1. Beboerne plikter å følge ordensreglene i sameiet, og er ansvarlige for at reglene overholdes av samtlige medlemmer i husstanden. Eiere/leietakere er videre ansvarlige for at besøkende som de gir adgang til sameiet kjenner til og respekterer ordensreglene.
2. Dyrehold skal godkjennes av styret etter søknad jfr. sameiets vedtekter punkt 2.1 fjerde ledd. Dyreholdet må ikke være til ubehag eller urimelig sjenanse for andre beboere.
3. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Mellom klokken 23.00 og klokken 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vaskemaskin bør ikke benyttes i samme tidsperiode.
4. Boring, banking og annen støyende aktivitet som kan sjenere andre beboere må kun utføres mellom klokken 08.00 og klokken 20.00 og ikke på søn- og helligdager. Forøvrig vises det til sameiets Oppussingsreglement.
5. Det er ikke adgang til å plassere eller oppbevare gjenstander i oppgangene. Unntak gjelder for barnevogner som er i jevnlig bruk av småbarn og for rullator som er i jevnlig bruk av eldre/funksjonshemmede. Disse kan plasseres under trappen i hver av hovedinngangene. Sykler kan plasseres i sameiets sykkelstativ i bakgården. Av hensyn til snørydding skal sykler som ikke benyttes i vinterhalvåret oppbevares i egen bod.
6. Beboerne plikter å holde inngangsdører til hoved- og baktrapper samt døren til portrommet lukket og låst til enhver tid. Det må utvises stor forsiktighet hvis man slipper personer inn i sameiet som man ikke venter eller kjenner til selv.
7. Beboerne plikter å bestille og sette opp trykket navneskilt på postkassen.
8. Alle beboere må kjenne plasseringen av hovedkranen i sameiet og plikter å stenge den hvis det oppstår lekkasje eller oversvømmelse. Hovedkranen er merket.
9. Ny peis eller ovn må ikke installeres eller flyttes uten samtykke fra styret. Enkelte av de opprinnelige pipeløpene er ikke lenger i bruk, og styret har oversikt over hvilke det gjelder.
10. Avfall skal sorteres og plasseres i søppelkassene i portrommet. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor kassene. Pappesker må slås sammen før sortering. Søppelkassene er ment for avfall fra alminnelig/daglig bruk, spesialavfall som stammer fra oppussing, større mengder pappesker fra flytting o.l. må kjøres bort av den enkelte beboer.
11. Ved oppussing eller annen aktivitet som medfører ekstraordinært behov for rengjøring av trapper og andre fellesarealer, skal beboer/eier sørge for nødvendig rengjøring. Det vises for øvrig til sameiets Oppussingsreglement og vedtektenes punkt 2.2 fjerde ledd.
12. Materielle skader skal erstattes av skadevolder. Hvis skadevolder er besøkende hos en beboer, vil denne bli gjort ansvarlig for skaden som er forvoldt.
13. Ved fester og spesielle anledninger som kan medføre uro, skal det gis melding til øvrige beboere i god tid. Nabovarselet bør inneholde tid for start og slutt samt arrangørens kontaktinformasjon.
14. Uteplassen i bakgården må ryddes og rengjøres etter bruk.
15. Styret kan etter søknad gi skriftlig samtykke til å fravike disse reglene.



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, eventuelt begge oppganger før oppstart. Melding kan gjøres i form av oppslag i oppgangen, gjerne også i form av e-post i tillegg. 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

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.

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

Eier må sørge for nødvendig, ekstra rengjøring av trapper og fellesarealer under oppussingen. I de fleste tilfeller vil det *minst* være behov for trappevask hver annen dag i oppussingsperioden.

5. Oppbevaring av materialer og avfall under oppussing

Materialer som skal benyttes i oppussingen skal ikke lagres i sameiets fellesarealer ute eller inne. Eier av leiligheten må sørge for tilstrekkelig og egnet oppsamling av avfall og emballasje som stammer fra oppussingen, samt bortkjøring av dette. Containere eller sekker for oppsamling av avfall kan ikke hengesettes 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.



Reglement for brannsikkerhet i sameiet Jacob Aalls gate 25

Hvis brannalarmen går må alle beboere straks undersøke om det dreier seg om en reell situasjon eller om brannalarmen har blitt utløst ved et uhell. Displayet i oppgangene viser hvilken seksjon alarmen har blitt utløst i (samtidig som det lyser rødt i detektoren i den aktuelle leiligheten).

Alarmen må *ikke under noen omstendighet* slås av uten at man er helt sikker på at brannalarmen er utløst ved en feil. Kode for å slå av alarmen er 1234.

Hvis det dreier seg om en brann, branntilløp eller en uavklart situasjon skal bygningen evakueres hurtigst mulig, og brannvesenet må kontaktes. Meldingstelefon for brann er 110.

Styret har vedtatt at felles møtested for sameiet er på hushjørnet til den rosa bygården vis a vis oss, Jacob Aalls gate 34.

Sameiere som ikke hører brannalarmen godt nok inne i leiligheten, kan avhjelpe dette ved å montere ekstra sirene inne som «snakker» med meldingsanlegget i oppgangene. Disse kan bestilles hos vår samarbeidspartner Brannservice Østlandet og må bekostes av sameierne selv.

Branndørene ned til kjelleren blir av og til stående på klem og dette svekker brannsikkerheten. Alle bes passe godt på at dørene lukker seg helt etter at man har vært i kjelleren.

Eierne av seksjon 16 (Hveding/Molenaar) søker årsmøtet i Sameiet om tillatelse til å

1. heve taket i deler av 5. etasje ved å bygge en ark (se vedlagte illustrasjon)
2. kjøpe en del av loftet fra sameiet for å utvide leilighetens areal i 5. etasje

I begge tilfellene dreier det seg om såkalte bygningsmessige endringer, og med bakgrunn i eierseksjonsloven § 49 og Sameiets vedtekter punkt 5.2 krever slike vedtak tilslutning fra minst to tredjedeler av avgitte stemmer på årsmøtet.

Eierne av seksjon 16 har gitt følgende begrunnelse (utdrag, litt omarbeidet):

Vi ønsker å bli boende lenge i sameiet, og derfor har vi hyret et arkitektfirma som kan hjelpe oss med å få til drømmeleiligheten vår.

Arkitektene har høye ambisjoner på kvalitet og gode detaljer. Navnet er R21 Arkitekter.

Vi er meget matinteresserte og ønsker derfor et kjøkken med «stå høyde» over hele, se vedlagte illustrasjon. Tegningen er enkel og det er ikke tegnet inn detaljer rundt arken, så den fremstår litt tykkere enn den kommer til å bli. Arken vil være på 5600 mm i bredde og 2800mm i høyde.

Fordel for sameiet er nytt tak på store deler av huset som hjelper til med vedlikeholdskostnader. Tiltaket påvirker ikke de øvrige leilighetene på noen måte og reduserer ikke bokvalitet på noen måte.

Byggeperiode skal begrenses, største delen av ombyggingen (på loftet) skjer ovenfor vår egen leilighet, så det reduserer støy ned til de underliggende leiligheter i byggeperioden.

Videre ønsker vi å kjøpe 20-30 kvm av loftet. Dette er for få ett stort soverom oppe. Det vil da til sammen være 3 soverom i leiligheten. Det foreligger fra lang tid tilbake en opsjon på kjøp av kvm på loftet knyttet til leiligheten vår.

Foruten om beløpet/prisen (vi blir enige om) inn til sameiet vil vi gjerne få muligheten til å kunne bidra litt ekstra på fellesområdene som gagnar alle som bor der.

Etter å ha diskutert saken har styret følgende begrunnelse for sitt forslag til vedtak:

Styret presiserer at det ikke foreligger noen opsjon på å få kjøpe deler av loftet. I realiteten dreier det seg kun om et styrevedtak (ikke årsmøtevedtak) så langt tilbake som i 1989 om at man var positive til å selge en mindre del av loftet (ca 15 kvadratmeter). Daværende eier av seksjon 16 tok aldri saken videre til årsmøtet og senere eiere har ikke utvist interesse for kjøp.

Styret ønsker ikke at deler av loftet selges. Loftet er i dag i aktiv bruk av sameierne, som alle har boder der. Økonomien i Sameiet er tilfredsstillende, og uansett ville styret ikke funnet det riktig å finansiere drift av sameiet, vedlikehold eller utbedringer ved salg av Sameiets felles arealer.

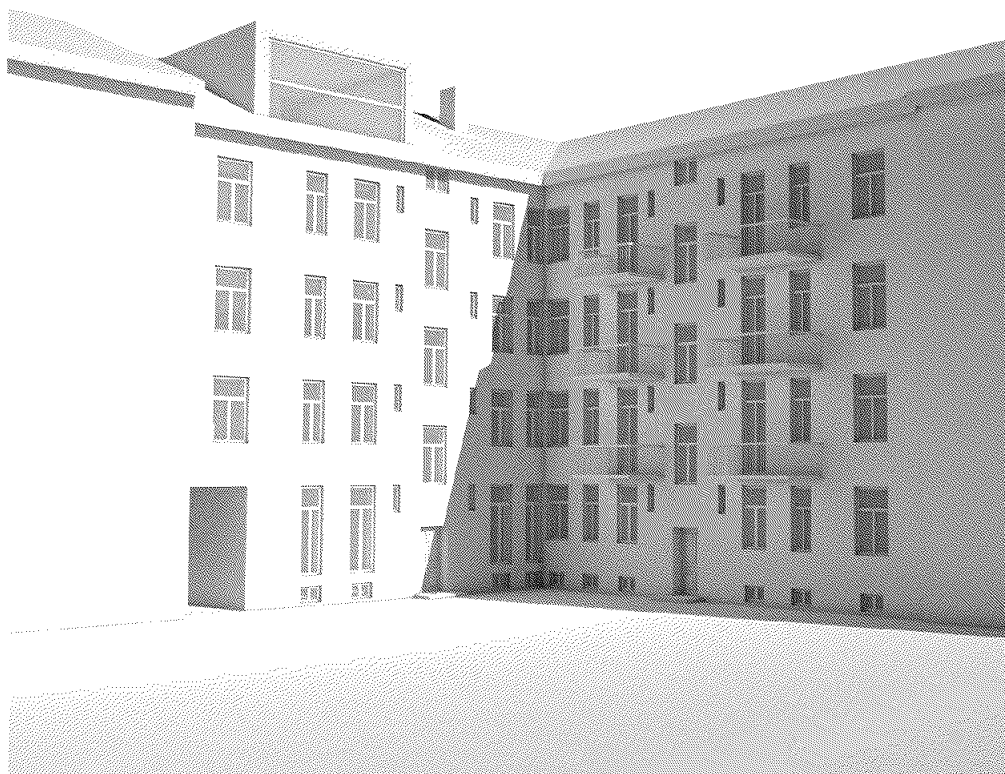
Styret ønsker ikke at det blir gitt tillatelse til heving av taket og utbygging av en ark. En ark på 5600 mm i bredde og 2800 mm i høyde vil klart endre husets karakter, og vil være til ulempe hva gjelder soltilgang og utsikt for beboerne og i særdeleshet for beboerne i oppgang A.

Styret vil understreke at eierne av seksjon 16 er velkomne som beboere i sameiet og ønsker dem lykke til med renoveringen innenfor dagens bruttoareal på 175 kvadratmeter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet avslår søknaden fra seksjon 16 om å bygge på en ark i Sameiets 5. etasje. Årsmøtet avslår søknaden om å kjøpe deler av fellesarealet (loftet) av Sameiet.

Illustrasjon av takoppløft mot bakgård





klara-li@online.no

Til: Ulf B.Karlsen
Kopi: Karin Beate Theodorsen
Emne: Til Årsmøtet, mars 2019 i Jacob Aalls gt.25....FRA KLARA LIE

Styret er godt kjent med mine ubehageligheter 2018/2019. «Logg-notater» levert ukentlig til styret, med kopi til eierne Molenaar/Hveding. Telefon til Molenaar daglig i 3 uker ga intet svar. Jeg har **INGEN** kontakt med eierne. Mitt forslag om sameiermøte sept.2018 ble ikke møtt. Seksjon 16 ble Kollektiv i 4/5 etasje med 7 studenter ! Jeg bor i seksjon under, i 3 etasje. Gården er dårlig isolert og dermed **meget lytt mellom etasjene, trapper, musikk og støy** „ 2.sept-2018 kontaktet jeg Plan-og Byggningssetaten, svar 01/18 avsluttet med at «Hovedfunksjonene er ivaretatt, men påpekte **at inndelingen av rommene fremsto som lite heldig!** « Bydel Frogner svarte at støy og husbråk var styrets ansvar.

Roland Furst bodde her ca20 år. I brev av 20/08-2018,sa han var uvitende om kjøpers plan om å lage kollektiv, og frarådet dette sterkt. Han er vel den som kjenner bygget best!

Kjente styret til «vilkår for seksjonering»?

Jeg har notert støy 24 netter siden innflytting (august-18 til januar-19) ! Må bruke sovemedisin fast. Styreleder stoppe festen 19.sept. Innleid forsterker og lyden ljommet i alle

rom. Naboer kontaktet politi. Jeg besvimte og lege ble tilkalt. Har 3 netter gått opp og invitert studenter til å komme ned for selv å høre. De beklaget og lovet bedring.

Vaskemaskin igangsettes sent på kveld og durer til langt på natt (se notat) Ga dempe-klosser men med o virkning. Iblan både 1 og 2 programmer.

Jeg vil påpeke følgende forhold:

- : Støyende musikk til alle døgnets tider.
 - : Fester/nachspiel også etter kl.23.
 - : Vaskemaskin går langt på natta....gjern flere vaskeprogram.
 - : Verst er VINKEL-TRAPPA MELLOM 4 OG 5.ETASJE. (er rett under soverom !) Mangler totalt ISOLASJON!! Trappa forårsaker et u-utholdelig ståk. Det TRAMPES opp og ned, Klage over særlig mye bråk er sendt styret og de 2 eierne...som er konfrontert med eierne/utleierne med saken. Eiernes svar var at reparasjon av Vindeltrappa/isolering må utsettes til høsten 2019.....når deres plan om den store renoveringen settes i gang!
- Jeg finner dette svaret uakseptabelt. Jeg har bodd her med enn 30 år og akter fortsette å bo her. Min helse må tas hensyn til! Trappa må isoleres RASKT!
- Jeg vil også hevde at styret ikke har tatt nok hensyn til det bråk og de uroligheter jeg har holdt ut.....og forlanger at eierne av seksjon 16, isamarbeid med styret ordner opp i denne uholdbare situasjonen.

Vennligst hilsen

Klara Lie.



Seksjoner	Areal	Brøk	Fellesutgifter i hht brøk	Faktureres pr.mnd
Seksjon 1	138	6,92423482	4509	4508
Seksjon 2	101	5,06773708	3300	3299
Seksjon 3	159	7,97792273	5195	5196
Seksjon 4	125	6,27195183	4084	4085
Seksjon 5	103	5,16808831	3365	3364
Seksjon 6	101	5,06773708	3300	3299
Seksjon 7	159	7,97792273	5195	5196
Seksjon 8	103	5,16808831	3365	3364
Seksjon 9	103	5,16808831	3365	3364
Seksjon 10	101	5,06773708	3300	3299
Seksjon 11	159	7,97792273	5195	5196
Seksjon 12	103	5,16808831	3365	3364
Seksjon 13	103	5,16808831	3365	3364
Seksjon 14	101	5,06773708	3300	3299
Seksjon 15	159	7,97792273	5195	5196
Seksjon 16	175	8,78073256	5717	5720
Totalt	1993	100	65113	65113



Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhets-områder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no
www.braekhus.no



BRÆKHUS



Til årsmøtet i sameiet Jacob Aalls gate 25

Revisjonsberetning for 2018

Min oppgave overfor årsmøtet er å uttale meg om årsberetning og årsregnskap. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noter. Årsregnskapet og styrets årsberetning er avgitt av sameiets styre og forretningsfører.

Jeg har gått gjennom bilagene og regnskapsrapportene som underbygger informasjonen i årsregnskap hos forretningsfører og kontrollert at innstående i banken pr 31.12. 2018 stemmer med regnskapet. Forretningsfører har gitt svar på spørsmål og etterkommet anmodninger om å få se aktuelle dokumenter.

Jeg har gjennomgått styrets forslag til årsberetning samt årsregnskapet med noter og det fremlagte regnskapsmaterieell for regnskapsåret 2018 på forretningsførers kontor.

Jeg har kontrollert opplysningene i styrets årsberetning om årsregnskapet og styrets forslag til anvendelse av overskuddet.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 30.016. Egenkapitalen er etter tillegg av årets overskudd kr 357 875.

Basert på denne gjennomgangen mener jeg å ha et forsvarlig grunnlag for å mene at:

- Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et riktig uttrykk for sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2018 og for resultatet i regnskapsåret.
- Ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og forsvarlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.
- Opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslaget til disponering av overskuddet er i overensstemmelse med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrift.

Asker den 8.mars 2019

Ole Jakob Skeie
Valgt revisor