



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 525 953
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLS GT 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 925 108	1 357 200
Sum inntekter		2 925 108	1 357 200
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 413
Annen driftskostnad		2 716 613	1 381 745
Sum kostnader		2 807 893	1 473 158
Driftsresultat		117 215	-115 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 394	14 065
Sum finansinntekter		15 394	14 065
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 394	14 065
Ordinært resultat før skattekostnad		132 609	-101 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 609	-101 893
Årsresultat		132 609	-101 893
Totalresultat		132 609	-101 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 609	-101 893
Sum overføringer og disponeringer		132 609	-101 893



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		160 414	90 092
Sum fordringer		160 415	90 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		310 517	249 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 517	249 271
Sum omløpsmidler		470 932	339 363
SUM EIENDELER		470 932	339 363

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		318 470	185 861
Sum opptjent egenkapital		318 470	185 861
Sum egenkapital		318 470	185 861
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		131 586	117 448
Annen kortsiktig gjeld		20 876	36 054
Sum kortsiktig gjeld		152 462	153 502
Sum gjeld		152 462	153 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470 932	339 363



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358761

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 525 953
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JACOB AALLS GT 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 525 953
SAMEIET JACOB AALLS GT 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 925 108	1 357 200
Sum inntekter		2 925 108	1 357 200
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 413
Annen driftskostnad		2 716 613	1 381 745
Sum kostnader		2 807 893	1 473 158
Driftsresultat		117 215	-115 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 394	14 065
Sum finansinntekter		15 394	14 065
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 394	14 065
Ordinært resultat før skattekostnad		132 609	-101 893
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 609	-101 893
Årsresultat		132 609	-101 893
Totalresultat		132 609	-101 893
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 609	-101 893
Sum overføringer og disponeringer		132 609	-101 893



Organisasjonsnr: 975 525 953
SAMEIET JACOB AALLS GT 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		160 414	90 092
Sum fordringer		160 415	90 092
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		310 517	249 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 517	249 271
Sum omløpsmidler		470 932	339 363
SUM EIENDELER		470 932	339 363
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		318 470	185 861
Sum opptjent egenkapital		318 470	185 861



Sum egenkapital	318 470	185 861
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	131 586	117 448
Annen kortsiktig gjeld	20 876	36 054
Sum kortsiktig gjeld	152 462	153 502
Sum gjeld	152 462	153 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	470 932	339 363



Organisasjonsnr: 975 525 953
SAMEIET JACOB AALLS GT 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

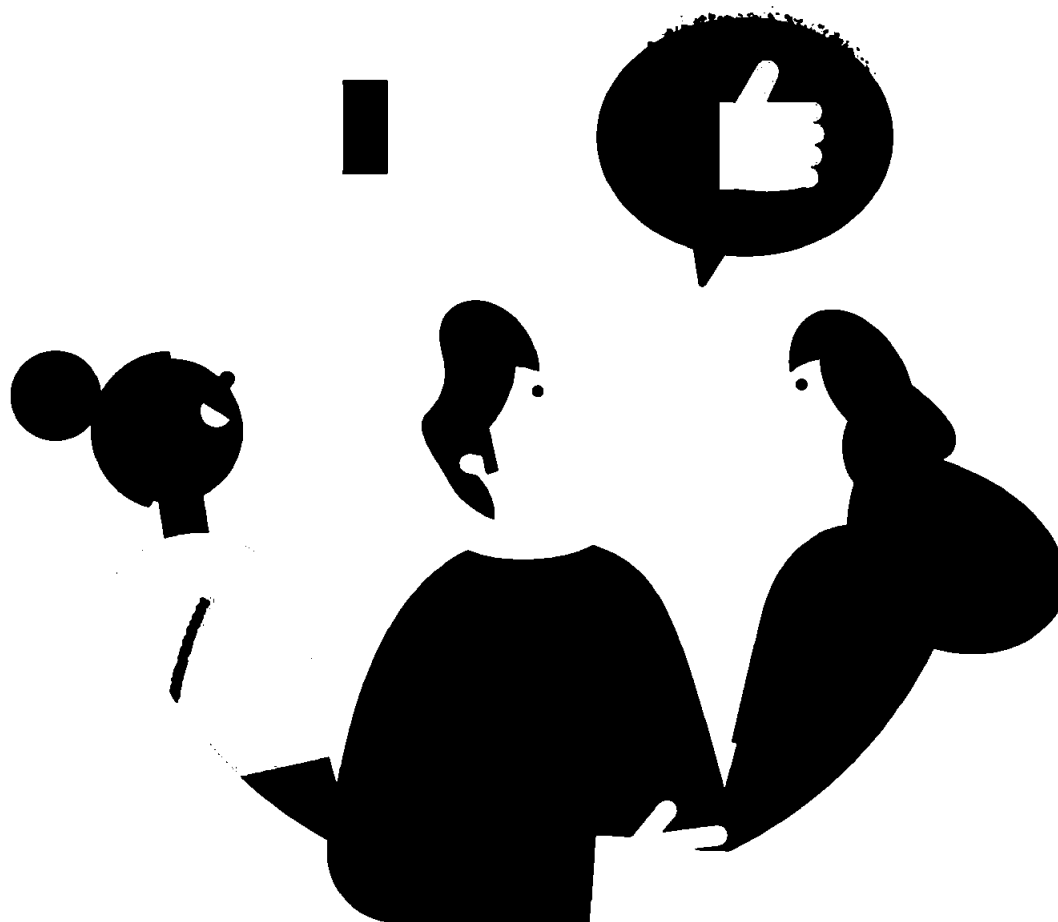
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5209 Jacob Aalls Gate 5 Sameie





Til seksjonseierne i Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mars 2023 kl. 18:00 på Majorstuen Skole, Inngang C i Kantinen 1. etg / underetasjen.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jacob Aalls Gate 5 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jacob Aalls Gate 5 Sameie
avholdes onsdag 22. mars 2023 kl. 18:00 på Majorstuen Skole, Inngang C i Kantine
1. etg / underetasjen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installasjon av ISTA individuell varmemåling
- B) Forbruksbasert fordeling av faktisk forbruk
- C) Informasjon fra styret til sameierne
- D) Utredning av energieffektivitet og fyringsutgifter
- E) Utskiftning av porttelefoner

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret i Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Ole Peder Aannestad Anne Catherine Ardem Hans-Christian Donjem

Geir Kristian Rogstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Peder Aannestad	Nordengveien 79 D
Styremedlem	Anne Catherine Ardem	Jacob Aalls Gate 5 B
Styremedlem	Hans-Christian Donjem	Jacob Aalls Gate 5 A
Styremedlem	Geir Kristian Rogstad	Jacob Aalls Gate 5 B
Varamedlem	Siv Sortungstad Birkeland	Jacob Aalls Gate 5 B
Varamedlem	Håkon Myhre Refsum	Jacob Aalls Gate 5 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jacob Aalls Gate 5 Sameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Jacob Aalls Gate 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975525953, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 113

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Jacob Aalls Gate 5 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2022

Styret har i foregående periode avholdt 4 styremøter, og utover dette har styret hatt jevnlig kontakt på e-post og telefon.

Ellers har arbeidsoppgavene gjennom året, vært å få utført de oppgaver som ble besluttet på årsmøte 21.mars 2022

Heisoppgradering:

Da ingen i styret har kompetanse til å utarbeide de tekniske spesifikasjoner i forbindelse med installasjon av nye heisstyringer, benyttet vi Heisrådgiveren AS som konsulenter til denne oppgaven.

Fem mulige leverandører ble invitert, hvorav fire møtte til en felles befaring, ledet av Erik Kristiansen fra Heisrådgiveren AS. Det var allerede fra begynnelsen av konkludert med at heisene var i mekanisk teknisk god stand, så det var kun styringene som måtte byttes. Vi mottok tilbud både på komplette heiser og kun styringer. De innkomne tilbudene ble evaluert av Heisrådgiveren, og vi endte opp med Heiskompaniet AS. De var rimeligst på pris, i tillegg ha kjente produkter, videre var vi på befaring av to anlegg som Heiskompaniet AS hadde levert.

Oppstartmøte for heisene ble avholdt 4. august. Arbeidene startet først i oppgang A, da det var der det hadde vært mest driftsstans. Hele heisoppgraderingen ble gjennomført på ca. seks uker med overtagelses møte 1.10.2022, garantien løper fram til 1.10.2027. Det var en del driftsstans på heisen de første to ukene, men etter en nærmere gjennomgang og justering har det ikke vært noe problem.

Nytt brannalarmanlegg:

Brannalarmanlegget ble installert etter at heisoppgraderingen var avsluttet. Tom Bråthen fra Gowens AS (leverandøren) var til sted på årsmøtet og presentert sitt tilbud og alarmanlegg. Årsmøte besluttet som bekjent, enstemmig å gå til anskaffelse av brannalarmsentral. Monteringen ble utført i løpet av en uke.

Varmemåling:

Det ble informert på årsmøte at styret hadde besluttet å gå til innkjøp av et anlegg fra Ista Norge, som vil medfører individuelle registrering av varmekonsum. Det er dokumenterte erfaringer på at slike avregninger vil gi besparelser på fyringskostnadene med 20-30 %. Kostnader med installasjonen beløper seg til kr 52 000. Styret så på dette som en måte til å redusere felleskostnadene.

Det ble hevdet på årsmøte at en kostnad i den størrelse var for stor til at styret kunne ta en slik avgjørelse, samt at anledning til å avvike fra beregning av fyringskostnaden fra sameierbrøk til individuell avregning lå utenfor styrets mandat. Styret har lagt fram begge disse påstandene for juridisk avd. hos OBOS, og fått full støtte i begge tilfellene, men pga diskusjon har ikke Ista blitt installert og styret har valgt å ta det opp til avstemming på årsmøte. Se vedlagt uttalelse fra juridisk avd. i OBOS.

**Vedlikehold uteområder:**

Utearealene våre, hekker og plen, ble klippet av Bygårdvaktmesteren. Forhagen, mot gata, ble pleiet og vedlikehold av gårdens beboere med Geir Rogstad som primus motor. I forbindelse med julen hadde vi også et juletre på plenen i bakgården.

Sikring av kjeller/loft:

I tillegg har låskassene i dørene til kjeller og loft er blitt bygd om til smekklåser slik at dørene automatisk blir låst når de lukkes. Dette ble gjort for å unngå tyverier, det hadde i lengre tid vært et gjentakende problem med ulåste dører.

Felleskostnader:

På de siste årsmøtene har det blitt påstått at felleskostnadene i JA5 er urimelig høye og det har kommet spørsmål om hva styret gjør for å redusere disse. Vi har gjort våre egne undersøkelser og felleskostnadene hos naboene våre i JA7 f.eks som det er naturlig å sammenligne seg med har høyere fellesutgifter enn oss. Siden det er helt naturlig å være opptatt av kostnader har vi også bedt OBOS om å få tall for gjennomsnittlig nivå på felleskostnader for sameier som har inkludert varmt vann/oppvarming inkludert. Vi avventer disse for å få et enda bedre tallgrunnlag.

Det er også å bemerke at JA 5 har innleid styreleder, noe som medfører at styrehonoraret totalt er noe høyere enn i sameier som har alle styremedlemmer blant sine egne seksjonseiere.

Forøvrig har det framkommet i vår veldig foreløpig undersøkelse at et sameie som hadde individuell avlesing av varmekostnader hadde lavere fyringskostnader pr. m2 enn de øvrige.

Oppvarming og varmt vann står for en stor del av felleskostnadene, og som et tiltak for å redusere disse besluttet styret å installere et system fra ista Norge for individuell avlesning og avregning av varmekostnader. Kostnaden for en slik installasjon med avlesning på hver radiator vil koste ca kr. 50 000. Våre totale energikostnader for fjernvarme beløp seg til kr 431 000 for fjoråret, hvorav ca. kr 300 000 til oppvarming.

Styret har vært i kontakt med Gjensidige med mål om å få redusert forsikringspremien, da vi har hatt få skader som har belastet forsikringen vår, samt ikke minst installert brannvarslings sentral.

Framover:

Selv om det nå er dyrtid med høye energikostnader og kraftig økning i kommunale avgifter, har sameiet så god økonomi at ikke styret ser seg nødt til å øke felleskostnadene i denne omgang. Det er heller ingen presserende nye store prosjekter, men vi vil anbefale at det nye styret prioriterer maling/vedlikehold av fellesareal.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinære innbetalinger i forbindelse med drift/vedlikehold av heisanlegg og brannsikring.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes at det ikke ble tatt opp lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 318 470.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jacob Aalls Gate 5 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Jacob Aalls Gt 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jacob Aalls Gt 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JQ23F-IBNQU-YFH8G-0T1SH-3JL10-DA8H0



SAMEIET JACOB AALLS GT 5
ORG.NR. 975 525 953, KUNDENR. 5209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 425 108	1 357 200	1 425 000	1 425 000
Andre inntekter	3	1 500 000	0	5 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 925 108	1 357 200	1 430 000	1 425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 413	-13 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 418	-7 608	-7 000	-8 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-86 735	-84 290	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-10 090	-42 022	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 592 176	-231 025	-1 525 000	-95 000
Forsikringer		-127 540	-119 896	-130 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-229 745	-221 174	-226 000	-260 000
Energi/fyring	10	-453 390	-465 077	-325 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 622	-109 246	-110 000	-125 000
Andre driftskostnader	11	-91 897	-101 408	-100 000	-94 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 807 893	-1 473 158	-2 678 000	-1 303 380
DRIFTSRESULTAT		117 215	-115 958	-1 248 000	121 620
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 394	14 065	0	0
Finanskostnader		0	0	-52 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 394	14 065	-52 000	0
ÅRSRESULTAT		132 609	-101 893	-1 300 000	121 620
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-101 893		
Til opptjent egenkapital		132 609	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		217	68
Kundefordringer		1	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 953	90 024
Andre kortsiktige fordringer	13	72 244	0
Driftskonto OBOS-banken		306 872	245 656
Sparekonto OBOS-banken		3 645	3 615
SUM OMLØPSMIDLER		470 932	339 363
SUM EIENDELER		470 932	339 363
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		318 470	185 861
SUM EGENKAPITAL		318 470	185 861
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 876	36 054
Leverandørgjeld		131 586	117 448
SUM KORTSIKTIG GJELD		152 462	153 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470 932	339 363
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023
Styret i Sameiet Jacob Aalls Gt 5

Ole Peder Aannestad/s/

Anne Catherine Ardem/s/

Hans-christian Donjem/s/

Geir Kristian Rogstad/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 425 108
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 425 108

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innbetalinger ihht til vedtak på årsmøtet 2022	1 500 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 500 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 418.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 090
SUM KONSULENTHONORAR	-10 090

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 075
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 297 571
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-254 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 592 176

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-124 631
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-99 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 745

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 478
Fjernvarme	-430 912
SUM ENERGI / FYRING	-453 390

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 631
Lyspærer og sikringer	-371
Vaktmestertjenester	-26 119
Renhold ved firmaer	-36 934
Snørydding	-8 332
Gressklipping	-4 717
Andre fremmede tjenester	-332
Trykksaker	-685
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-2 717
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 897

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 173
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	329
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 862
SUM FINANSINNEKTER	15 394

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ekstra innbetaling ihht til vedtak på årsmøtet 2022	72 244
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 244



4) Inkomne forslag

4 A) Installasjon av ISTA individuell varmemåling

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Etter oppfordring fra årsmøtet har styret vurdert tiltak for å redusere sameiets kostnadsbase og dermed husleien. Sameiets største utgift er fjernvarme og utgjør i normalår mellom 20-30% av de totale utgiftene. En reduksjon av kostnadene til fjernvarme vil dermed kunne føre til lavere husleie for sameierne. I den forbindelse foreslår styret at det installeres individuelle målere på samtlige radiatorer i sameiet slik at faktisk forbruk kan måles per sameieenhet. Ifølge leverandøren av systemet vil opp til 70% av varmtvannsforbruket gå med til oppvarming, slik at det trolig er et betydelig innsparingspotensiale for sameiet. Kostnaden for installasjonen er ca. kr. 50.000.

I første omgang ønsker styret årsmøtets godkjenning av installasjon av ISTA-målere på radiatorene slik at vi kan begynne å samle inn målinger av faktisk forbruk. Målingene vil deretter kunne gi informasjon om faktisk forbruk og dermed potensiell mulighet for innsparing av felleskostnadene.

<https://www.ista.com/no/tjenester/avlesning-av-maalere/>

Forslag til vedtak:

"Årsmøtet godkjenner installasjon av ISTA-målere på samtlige av sameiets radiatorer. Styret gis fullmakt til å implementere løsningen, herunder nødvendige avtaler og beslutninger."

4 B) - Forbruksbasert fordeling av faktisk forbruk**Forslagsstiller: Styret****Flertallskrav: Alminnelig flertall**

Forutsatt at årsmøtet vedtar installasjon av forbruksmålere, oppstår spørsmålet om felleskostnaden knyttet til denne delen av regnskapet skal fordeles på sameierne basert på faktisk bruk fremfor etter sameierbrøken slik den er i dag. Det mest effektive tiltaket for å redusere husleien vil være å fordele kostnaden til fjernvarme, som er sameiets største kostnad, på faktisk forbruk fremfor etter areal. Hver sameier vil på den måten få kontroll over eget forbruk og kostnader. Ifølge leverandøren er normal innsparing etter innføring av slik fordeling på 15-25% mot tidligere kostnader.

Slik fordeling vil baseres på den enkeltes faktiske forbruk av radiatorvarme målt ved hjelp av ISTA-målerne. Radiatorene er normalt i drift i perioden ca. 15. september til ca. 15. mai. Øvrig bruk av varmtvann (dusj og kran) vil ikke måles eller fordeles. Leverandøren antyder at kostnaden til annet enn oppvarming normalt utgjør ca. 30% av totale fjernvarmeutgifter.

<https://www.ista.com/no/tjenester/forbruksavregning/>

Det kan være ønskelig å opparbeide et tilstrekkelig datagrunnlag ved hjelp av målinger før årsmøtet fatter vedtak om forbruksfordeling av kostnaden, og styret har derfor vurdert om vedtaket om fordeling bør utsettes til neste årsmøte slik at vedtaket kan besluttes på et reelt datagrunnlag.

Imidlertid var spørsmålet drøftet på forrige årsmøte, og styret ønsker derfor å tilrettelegge for at årsmøtet kan ta stilling til spørsmålet allerede nå dersom årsmøtet ønsker det.

Forslag til vedtak:

"Årsmøtet vedtar at fordeling av kostnader til fjernvarme forbundet med oppvarming med radiatorer skal fordeles etter faktisk forbruk basert på installerte målere. Fordelingen skal skje med virkning fra og med høsten 2023 i forbindelse med at radiatoranlegget settes i sesongdrift."

4 C) - Informasjon fra styret til sameierne

Forslagsstiller: William Ekås Sæter
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styret gjør en meget viktig jobb på sameiernes vegne. Derfor er det viktig med løpende kommunikasjon mellom styret og sameierne. Dette gjør at sameierne kan sette seg inn i saker og bereder grunnen for god kommunikasjon. Det sikrer mulighet for dialog og medbestemmelse i saker som styret behandler på vegne av sameiet.

Det har de senere år imidlertid fremstått å være noe begrenset kommunikasjon fra styret til sameierne. I saken om mulig installasjon av individuelle varmemålere har det f.eks. ikke vært noe kommunikasjon siden saken ble utsatt i høst.

Sameiet har en Facebookgruppe som later til å fungere godt for sosial kommunikasjon og avklaring av enkelte dagligdagse, praktiske spørsmål. Facebookgruppen er imidlertid en kanal som i stor grad angår det å bo i sameiet, og må således være å anse som en kanal også for de beboere som ikke er sameiere som f.eks. leietagere.

Dette gjør Facebook til en mindre egnet kanal for saker som angår sameierne i egenskap av å eie en seksjon. Det er en særlig uegnet kanal for vurdering og diskusjon rundt kostnadskrevende tiltak i sameiet. Ikke alle sameiere kan forventes å ha tilgang til Facebook, og selv de sameiere som har det kan ikke forventes jevnlig å følge med.

Det bør derfor jevnlig kommuniseres skriftlig til sameierne om styrets pågående arbeid. Dette kan gjøres ved fordeling av informasjonsskriv i postkassen eller elektronisk på en måte som sikrer at sameierne mottar informasjonen. E-post kan være et egnet format såfremt styret holder oppdaterte e-postlister.

Eierseksjonsloven stiller krav om at det skal føres protokoll fra styremøtene. Denne protokollen har oversikt over alle vedtak som fattes og er således et viktig dokument i den løpende driften av sameiet. For protokollen fra årsmøtet er det krav i eierseksjonsloven om at den skal være tilgjengelig for sameierne til enhver tid. Da styret umulig kan ha noen skjermingsverdig interesse i å holde sine beslutninger skjult for sameierne, bør samme krav også gjelde for styreprotokollen. Åpenhet og innsyn i styrets arbeid vil bidra til bedre samarbeid og avklaring av viktige saker.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal kvartalsvis orientere sameierne skriftlig om pågående arbeid. I saker hvor det kan tenkes at årsmøtet bør fatte beslutning i saken skal det orienteres oftere ved behov.
2. Styret gjør protokoll og eventuelt referat fra styremøtene tilgjengelig for sameierne til enhver tid.

Styrets innstilling:

1. Med kun 23 seksjoner i sameiet, få løpende saker, årsmøtebehandling av alle saker av betydning og en velfungerende Facebook-gruppe, kan ikke styret se at det skal være behov for å pålegges ytterligere informasjonsplikter. Det skjer

svært lite i sameiet som sameierne ikke allerede er informert om.
Styret anbefaler at forslaget avvises

2. Det er ikke ønskelig at styreprotokollene gjøres offentlige da de kan inneholde opplysninger om enkelte sameiere (manglende betaling, klager, spørsmål og henvendelser) og at de er styrets arbeidsdokumenter som ikke er ment for offentliggjøring. Se vedlagt e-post fra juridisk avdeling i OBOS.
Styret anbefaler at forslaget avvises

4 D) - Utredning av energieffektivitet og fyringsutgifter

Forslagsstiller: William Ekås Sæter
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Det er samfunnsmessig gode for vårt sameie å bruke mindre energi. Samtidig vil reduksjon i energiforbruket redusere sameiets kostnader. Det er således også en interesse for sameiet i å redusere energikostnadene. Dette må imidlertid sees opp mot kostnaden ved tiltakene så vel som de enkelte seksjonseierers rettigheter etter eierseksjonsloven.

Styret la før årets fyringssesong opp til at det skulle installeres individuelle varmemålere i hver enkelt seksjon og at kostnadene til fyring skulle antas å være 70% av de totale fjernvarmekostnader (varmtvann og fyring) og således at 70% av totalkostnadene skulle fordeles på seksjonene etter forbruk. Installasjon av slike målere og endring i fordelingen av felleskostnadene ble imidlertid utsatt etter at styret ble gjort oppmerksom på at å kunne måle forbruket ikke er tilstrekkelig for å omfordele felleskostnadene til fyring. Fyring i sameiet er en fellesressurs som noen kan bruke mer av enn andre, men som i stor grad er knyttet til hvor stor enheten er. Disse forskjellene er det allerede tatt hensyn til i sameierbrøken. Uansett må endring av kostnadsfordeling fattes ved gyldig vedtak på årsmøtet, som ikke var gjort i denne saken.

Det er ikke opplagt at fordeling av fyringsutgifter etter forbruk vil bidra til å redusere det totale forbruket, da sameierbrøken allerede tar hensyn til enhetenes forskjellige størrelse. Hvorvidt en annen fordeling enn sameierbrøken oppfattes mer rettfærdig er for øvrig ikke et tilstrekkelig kriterium for å omfordele kostnadene, som slått fast i Høyesteretts dom av 14. november 2013 (sak 2013-596).¹ Fordeling etter sameiebrøken er både forutsigbart for den enkelte sameier og administrativt effektivt. Gevinstene ved fakturering etter forbruk er uklare. Styret har heller ikke kommunisert med sameierne om saken i etterkant av utsettelsen av installasjonen.

Etter sameiets vedtekter § 7 er varmeanlegget i de enkelte enheter fellesanlegg hvor sameiet har vedlikeholdsplikt. Anlegget er av eldre karakter og det er ventelig et varmetap fra fyrrømmet hvor fjernvarmen tas inn til leilighetene. Samtidig fastslår rapport fra Norsk energi på vegne av NVE at den enkelte beboers mulighet til å regulere bruk av energi til oppvarming er mindre enn bruk av energi til varmtvann.² Det bør unngås at en fastsatt fordeling i praksis medfører å subsidiere de seksjoner med høyest varmtvannsforbruk. I tillegg må det sikres at varmeanlegget er i tilsvarende

¹ <https://www.domstol.no/globalassets/upload/hret/avgjorelser/2013/saknr2013-596.pdf>

² «Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling» (2019), [Ekstern rapport \(nve.no\)](#)

stand i enhetene og at sameieren har en reell mulighet til å regulere temperaturen.

Rapporten viser også at kapital- og driftskostnadene ved individuell varmemåling også kan medføre at de totale kostnadene øker, siden det kreves betydelig varmebesparelse for å gå i null. Det anslås at mulig besparelse ved måling vil kunne være opp mot 15%-20%, men tallene er usikre. Dessuten vil normalt kostnadene ved måling være høyere enn besparelsen ved 15% eller mindre varmereduksjon. Det fremstår som en meget beskjeden gevinst tross lavere energibruk. Det er også viktig at en ordning ikke gjør at folk skrur varmen av ved fravær, da dette kan føre til sopp- og muggvekst og andre betydelige skader på gården som kunne vært unngått om det ble fyrte.³

I sum tilsier dette at varmemåling må veies opp mot andre tiltak, og at en eventuell andel av energikostnadene som skal faktureres individuelt på bakgrunn av varmemåling nok bør ligge betydelig under 70%. Det krever utredning å fastslå en egnet fordeling.

I en annen rapport fastslår Multiconsult på vegne av NVE dessuten at installasjon av individuelle varmemålere er et tiltak med høy kostnad innenfor energioppfølging. Det er derfor viktig at sameiet også får vurdere andre tiltak som bidrar til å redusere energiforbruket, f.eks. installasjon av termostatiske ventiler og utskifting av tetningslister på vinduer og balkongdører. Det bør også være et alternativ ikke å iverksette tiltak. Det bør nemlig først avdekkes om vårt sameie bruker over gjennomsnittlig med energi.

Styret bør få fullmakt til å utrede og vurdere forslag som så legges frem for årsmøtet. Ved behov kan det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å behandle dette.

Forslag til vedtak:

1. Eventuelt vedtak om omfordeling av kostnader til fyring utsettes til tiltaket kan vurderes opp mot alternative tiltak for energieffektivisering.
2. Styret utarbeider forslag til tiltak for energieffektivisering som legges frem for årsmøtet, på bakgrunn av økonomisk analyse av ulike tiltaks effektivitet og treffsikkerhet. Forslagene til tiltak skal ivareta interessene til de enkelte seksjonseiere så vel som sameiet som fellesskap.
3. På bakgrunn av forslagene vil årsmøtet beslutte hvilke, om noen, tiltak som iverksettes

Styrets innstilling:

Deler av dette forslaget blir behandlet av årsmøtet under saken om forbruksbasert fordeling. Det gjenstående er hvorvidt styret skal pålegges å utarbeide en analyse og forslag til energieffektivisering for sameiet.

Styret har ikke kompetanse til å gjennomføre en slik utredning selv, og vil i tilfelle måtte kjøpe ekstern bistand. Styret kan riktignok ikke se at en slik utredning og analyse vil være tid- eller kostnadssvarende målt opp mot en relativt lav installasjonskostnad for ISTA.

Styret foreslår derfor at forslaget avvises.

³ Strømkrisen: Advarer mot å skru ned varme og ventilasjonsanlegg - VG



4 E) - Utskifting av porttelefoner

Forslagsstiller: Louise Nippierd
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styret har mottatt forslag fra en seksjonseier om at sameiet skifter ut porttelefonanlegget med et moderne system med kamera og videoskjerm i leilighetene slik at man kan se hvem som ringer på. Basert på erfaring fra sammenliknbare prosjekter er det anslått at kostnaden for dette vil komme på ca. kr. 100.000 + mva.

Styret foreslår at årsmøtet stemmer over om styret skal gå videre med denne saken og innhente tilbud som kan vedtas på neste årsmøte.

Forslag til vedtak:

"Årsmøtet ber styret om å innhente tilbud på utskifting av sameiets porttelefonløsning med et nytt system med kamera og skjerm i hver seksjon. Styret skal levere sin innstilling til det mest aktuelle tilbudet på neste årsmøte."



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84125729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Oppgradering av heisanlegg og brannsikringsanlegg	
2020	Renset ventilasjonskanaler	
2019	Beplantning utearealer	
2018	Drenering og nedgraving avfallsbrønner	Finansiert med sameiets midler, samt kapitalinnkreving av seksjonseierne etter eierbrøk.
2015 - 2015	Oppussing av oppgangene	
2014 - 2014	Rehabilitering av fasade og balkonger	
2010 - 2011	Rør- og våtromsrehabilitering	
2009 - 2009	Heismodernisering	
2008 - 2008	Fjernvarme tilknytning	
2006 - 2006	Brannbalkong rehab.	



5209 Jacob Aalls Gate 5 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Uttalelse fra juridisk avdeling i OBOS vedrørende tilgjengeliggjøring av styreprotokoller

Hei,

Se vedlagt.

Når det kommer til hans forslag om at styreprotokoller skal legges ut og tilgjengelig for alle eierne har han ikke rett i at dette er vanlig eller anbefalt. Det gjelder ikke samme krav som for årsmøteprotokoller.

Styremøteprotokoller er styrets interne arbeidsdokumenter, og bør også forbli det. Protokollene kan også inneholde informasjon om seksjonseierne som er taushetsbelagt fra styrets side, eller diverse avtalesensitivt informasjon (overfor leverandører osv) som ikke bør ligge åpent tilgjengelig utav lojalitetshensyn. Det er slått fast i en dom (Solhaug byggeselskap) i HR at styret ikke har en plikt til å legge frem styreprotokoller eller andre interne styredokumenter osv for eierne. Denne dommen gjaldt et AS men den anvendes også for boligselskaper. Styret bør derfor fraråde dette. Om det blir fattet vedtak om at dette er noe felleskapet ønsker, bør ikke styret ukritisk legge ut alt da det gjelder en taushetsplikt om personlige forhold osv. Styret orienterer om sitt arbeid i årsberetningen, samt løpende i aktuelle fora der det er behov.

Det er bare å ta kontakt dersom det er noen flere spørsmål til dette eller noe var uklart.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Løseth
Advokat

Advokatene i OBOS, MNA





Vedr. overgang til individuell måling av varme

1. Sakens bakgrunn

Sameiet består av 23 leiligheter som pr. nå har oppvarming inkludert i felleskostnadene som fordeles etter brøk.

Styret har via ekstern leverandør (ISTA) innhentet råd om energisparende tiltak og sameiets styre har konkludert med at de vil installere individuell måling av varmekonsumet og fordele dette etter forbruk for hver enkelt leilighet.

2. Er det anledning til å installere individuelle målere og fordele utgiftene til varme etter forbruk?

Hovedregelen om fordeling av felleskostnader er at disse skal fordeles etter sameierbrøk, jf. esl. § 29, samt vedtektene deres som sier det samme. Men, det kan der særlige grunner (3. pktm) gjør seg gjeldene kreves fordeling etter forbruk eller nytte. Bestemmelsen er ment å være en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller hvor hovedregelen virker urimelig, og det kreves derfor særlig grunner for å anvende den.

Forbruksfordeling er særlig aktuelt der forbruk relativt enkelt lar seg måle. Det som er verdt å merke seg her er at forbruksfordeling er en rettighet for den enkelte om vilkårene først er oppfylt – det er altså ikke noe årsmøtet egentlig har myndighet til å bindende vedta/avvise, og spørsmålet må i siste instans avgjøres av domstolene om det blir satt på spissen.

Enkeltkostnader skal fordeles på en måte som avviker fra felleskostnadsnøkkelen dersom særlige grunner taler for at dette er en kvalifisert rimeligere løsning enn fordeling etter brøk. Ytelse som er forbruksbaserte og klart målbare, kan man rimelig fritt fordele etter forbruk. Her er det også et moment om at betaling av strøm eller varme etter forbruk i praksis nesten alltid leder til at forbruket går ned, noe som også er ønskelig i et større samfunnsperspektiv. Her har man også innhentet tilbud fra en anerkjent leverandør som sier det samme.

Sameiet har etter dette anledning til å installere individuelle målere og fordele utgiftene til varmtvann etter forbruk.



3. Hvordan kan et vedtak om endring fattes?

Hovedregelen er at årsmøte fatter sine vedtak med alminnelig flertall (50%). Noen vedtak krever etter eierseksjonsloven § 49 to tredjedeler (2/3) av stemmene for seg, det gjelder blant annet:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet*
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter*
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt*
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum*
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a*
- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning*

Spørsmålet er om saken om innstallering av målere gjelder en endring som går utover vanlig forvaltning, og dermed trenger 2/3 flertall.

Etter min oppfatning vil installasjon av målere ikke representere en endring av bebyggelsen som går utover vanlig forvaltning; sånn jeg ser det vil tilrettelegging for forbruksbasert fordeling representere en forvaltningsmessig beslutning om drift av eiendommen i tråd med utviklingen ellers i samfunnet, og etter hva jeg forstår forholdene i sameiet, f.eks på lik linje med installasjon av ladeanlegg. At alminnelig flertall er tilstrekkelig synes også å være forutsatt i sak som ble behandlet av Oslo tingrett (vedlegges som bilag 1 til dette notat), selv om den saken for så vidt ikke direkte omhandlet akkurat denne problemstillingen.

Bilag 1: Oslo tingrett november 2011 - Fordeling av felleskostnader etter forbruk



4. Konklusjon

Konklusjonen blir etter dette at sameiet har anledning til å vedta at det skal installeres målere slik at utgiftene til varme kan fordeles etter forbruk for alle leilighetene. Et slikt vedtak om installering av vannmålere kan vedtas på årsmøte med alminnelig flertall (50%).



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.