

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 29.04.2026 kl 17:30

Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2025, budsjett 2026 og revisors beretning
Vedlegg 2	Endring av vedtektene og de originale vedtektene
Vedlegg 3	Utskiftning av vinduer og fordeling av vinduskostnad

Innkalte: Eiere i sameiet Jacob Aalls gate 18.

Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
---------	---------------------	--------

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 **Godkjenning av årsregnskap og revisors beretning**

Årsregnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

1.3 **Fastsetting av styrehonorar**

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:

Styret honoreres 70 000,-

1.4 **Styret**

Styret har i 2025 har bestått av:

Styreleder: Jan Fritsch

Styremedlem: Katrine Viknes

Styremedlem: Tobias Laundal

Styret velges for to år av gangen. Katrine Viknes har valgt å trekke seg grunnet utflytting. Ett verv er derfor på valg.

1.5 **Endring i vedtekter**

Forslagstiller: Ceulon Invest AS, Snr. 4

Se vedlegg 2

Forslag til vedtak: Vedtektene endres til slik det står i vedlegget

1.6 Bilder

Forslagsstiller: Morten Hodt, snr. 53

«Henge opp noen bilder i gangen mellom leilighetene. Det behøver ikke være mellom hver dør, men kanskje mellom annenhver dør eller der det er lengre avstand mellom leilighetsdørene. Dette gjøres i hver etasje så det er likt. Dette er for å unngå at veggene blir så nakne og litt vekk med den «land ufreshe»/fengsels følelsen»

Forslag til vedtak: Finne noen sort hvitt bilder (passer med den hvite veggen) på Desenio eller liknende billige nettsider som selger plakater. Jeg tenker str. 50x70cm på bildene fordi det er lettest å få tak i. Hvert bilde plakat koster et sted mellom 100-200kr og en ramme på Ikea koster 119kr. Ca. 300kr per og man trenger kanskje 6 bilder per gang, hvis man skal ha på begge sider. Eventuelt kan man ha på kun en side. Da blir investeringen på 3-4 bilder x 5 etasjer x 300kr = 6000kr (evt 12 000kr hvis man skal ha på begge sider) Fordelt på alle beboerne.

Man kan evt lage en kalkyle fordi de som bor helt i starten av gangen har mindre insentiv for å investere i dette enn de som bor lengst inn i gangen.

1.7 Vindusutskiftning

Forslagsstiller: Styre

Sameiet plikter å gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører som er over forventet levealder. Dette gjelder opptil en tredjedel av vinduene i bygget. Kostnaden er fellesutgift og må derfor dekkes av sameiet i fellesskap. Uten annet vedtak, kan seksjonseiere med slike vinduer i dag kreve utskiftning for sameiets regning.

Styret foreslår derfor total utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette vil maksimere verdien for denne pålagte kostnaden, og samtidig fremme byggets utseende, øke bokvaliteten, senke strømutgifter og øke verdien av seksjonene.

Vedtakene krever 2/3-flertall.

Se vedlegg 3

Forslag til vedtak A: Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved kontantoverføringer fra seksjonseierne.** Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

Forslag til vedtak B: **Forslag til vedtak (Alternativ B):** Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved at sameiet tar opp mer lån.** Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

1.8

Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Resultatregnskap for 2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 246 016	2 246 016	2 245 980	2 245 861
Internett		0	0	0	173 124
Parkering		71 250	61 321	68 400	67 375
Parkeringsleie eksternt		31 500	36 000	36 000	36 000
Bodleie		30 800	31 200	33 600	28 800
Vaskeripenger		0	15 900	0	0
Annen inntekt	3	74 761	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 454 327	2 390 437	2 383 980	2 551 160
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Arbeidsgiveravgift	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Strøm/lys/varme fellesarealer	5	-288 225	-440 708	-450 000	-350 000
Tv - internett		-14 427	0	0	-173 124
Kommunale avgifter		-517 811	-472 990	-540 000	-600 000
Løpende vedlikehold, rep	6	-99 177	-89 279	-100 000	-100 000
Utearealer, hage, gårds plass		-2 311	-47 529	-5 000	-5 000
Rep vedlikehold heiser	7	-52 708	-114 045	-55 000	-65 000
Rep vedlikehold vaskeri		0	-6 911	-10 000	-10 000
Vaktmestertjenester		-179 400	-175 226	-179 400	-180 000
Renhold	8	-109 096	-106 162	-98 805	-100 000
Ekstraord vedlikehold, rep	9	-341 594	-50 200	0	0
Revisjonshonorar	10	-19 000	-20 000	-11 500	-20 000
Honorar forretningsfører		-124 140	-162 750	-124 140	-130 000
Tilleggshonorar forr.førsel	11	-28 219	-27 344	-20 000	-20 000
Forsikringspremie		-326 502	-296 590	-326 000	-360 000
Egenandel forsikring		-30 000	0	-60 000	-30 000
Bank- og systemkostnad		-16 080	-15 532	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 228 559	-2 105 136	-2 074 715	-2 237 994
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		225 768	285 301	309 265	313 166
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		0	22 416	0	0
Renteinntekter	12	20 811	657	1 500	1 500
Annen rentekostnad		-89	-356	-400	-400
Rentekostnader lån.62565	13	-33 432	-68 901	-60 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 710	-46 184	-58 900	-2 900
ÅRSRESULTAT		213 058	239 117	250 365	310 266

Overføringer:

Resultatregnskap for 2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Til opptjent egenkapital		213 058	239 117	0	0

Balanse 31.12.2025

Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
<hr/>			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		33 977	21 612
Andre kunde fordringer		0	15 900
Periodisering	14	367 076	350 411
Bank drift.06495		369 703	410 134
Bank spar.40551		494 366	673 772
SUM OMLØPSMIDLER		1 265 121	1 471 829
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 265 121	1 471 829

Balanse 31.12.2025
Sameiet Jacob Aalls Gate 18

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		583 050	369 992
SUM EGENKAPITAL		583 050	369 992
LANGSIKTIG GJELD:			
Langsiktig lån.62565	13	166 738	642 628
SUM LANGSIKTIG GJELD		166 738	642 628
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		455 136	431 108
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 198	28 031
Purregebyr innkrevd		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		515 333	459 210
SUM GJELD		682 071	1 101 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 265 121	1 471 829

OSLO, 09.04.2026
Årsregnskap 2025 Sameiet Jacob Aalls Gate 18

Jan Fritsch
Styrets leder

Tobias Laundal
Styremedlem

Katrine Vikenes
Styremedlem

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Annen inntekt

Støtte fra Enova	kr	66 440
Viderefakturert beboer for arbeid ifm søppelhåndtering	kr	8 321
Sum andre inntekter	kr	74 761

4 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	70 000
Arbeidsgiveravgift	kr	9 870
Sum	kr	79 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

5 Strøm, lys, varme fellesarealer

Fortum strøm - desember 2024	kr	26 035
Fortum strøm 2025	kr	260 675
Eneas services - honorar for tjenesten samkjøp av kraft	kr	1 514
Sum	kr	288 225

6 Vedlikehold og reprasjon

Løpende vedlikehold, rep	kr	44 771
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke	kr	28 347
Drift, vedlikehold søppelhåndtering	kr	21 660
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør, vindu	kr	3 321
Løpende vedlikehold elektrisk anlegg	kr	1 078
Sum	kr	99 177

7 Rep vedlikehold heiser

Kone - feilsøk, bytte bateri ol	kr	24 111
Kone -kontrakt 2025	kr	23 909
Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten - sikkerhetskontroll	kr	4 688
Sum	kr	52 708

8 Renhold		
Fast renhold	kr	98 805
Matter	kr	10 291
Sum	kr	109 096
9 Ekstraord vedlikehold, rep		
Ekstraord vedlikehold, rep - Tb takk og fasade	kr	179 875
Ekstraord vedlikehold - Elektroarbeid	kr	126 391
Ekstraord vedlikehold, rep - Norva24 Gravco	kr	35 328
Sum	kr	341 594
10 Revisjonshonorar		
Revisjon 2024	kr	10 500
Interimrevisjon 2025	kr	8 500
Sum	kr	19 000
11 Tilleggshonorar forr.førsel		
Håndtering av av p-plass, utleie av bod, overtagelser, nye leietaker og oppsigelser, internetavtale ol	kr	28 219
Sum	kr	28 219
12 Renteinntekter		
Renter plasseringskonto	kr	20 599
Andre renteinntekter	kr	211
Sum	kr	20 811
13 Langsiktig gjeld		
Handelsbanken .62565	kr	642 628
Betalt avdrag	-kr	475 890
Sum	kr	166 738
Renter og gebyr pr. 31.12.2025 utgjør kr. 33 432,-		
Lånet forfaller i sinn helhet 2026.		
14 Forskuddsbetalte kostnader		
Kone Aksjeselskap tom desmber 2026	kr	25 105
Protector Forsikring tom desember 2026	kr	341 971
Sum	kr	367 076

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Oslo, 14. april 2026

15111 13028

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Jacob Aalls gate 18 som viser et overskudd på NOK 213.058.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 14. april 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Hei,

Vi ønsker vi å fremme forslag om endring i sameiets vedtekter når det gjelder beregningsgrunnlaget for felleskostnader for næringen.

Formålet er å sikre en mest mulig korrekt og rettferdig fordeling av kostnadene mellom næringsseksjoner og boligseksjoner. Vi legger derfor ved et forslag til endring som klart og tydelig skiller mellom hva næringsseksjonene skal dekke, hva boligseksjonene skal dekke, og hvilke kostnader som skal anses som felles. Dette kun som et mal :

Forslag til nytt vedtektsinnhold:

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene xx og xx (næring, handel og servering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(4) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse

- Bygningsforsikring

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til energiavregning, telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Vi ber om at dette tas opp som sak i sameiet for behandling på neste årsmøte, og at endringsforslaget innarbeides i vedtektene dersom det oppnår tilstrekkelig tilslutning.

VH

Lucas V. S.

Ceylon Invest AS

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JACOB AALLS GATE 18**

Sist endret på sameiermøtet 24 april 2006.

1.

Sameiet Jacob Aalls gate 18 (organisasjonsnr. 975 419 975 – heretter kalt sameiet) har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og forvaltning av eiendommen gnr. 215, bnr. 128 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Det består av 63 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 9. september 1980 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 10. mai 2002.

2.

Med de unntak som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt pantsette, selge og bortleie seksjonen. Salg og bortleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

3.1.

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret for ett år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder deres felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak gjort av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gjøre vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan skje bare på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

3.2.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet, som holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minst åtte og høyst 20 dagers varsel til alle sameiere.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller dersom sameiere som eier minst åtte eierseksjoner, framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med en frist på minst tre dager.

På sameiermøtet gir hver seksjon en stemme.

Vedtektsendring krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter. Dog kan vedtektene ikke endres når det gjelder pkt. 3.5, pkt. 4.2 og pkt. 8.2.

Andre vedtak gjøres med alminnelig flertall, med mindre de etter loven krever høyere flertall eller enstemmighet.

En sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

3.3.

På ordinært sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og ett varamedlem.
3. Valg av revisor.
4. Godtgjørelse til styre og revisor.
5. Budsjett med vedlikeholdsprogram.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

3.4.

Sameiermøtet treffer bestemmelse om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene og fellesrom blir holdt ryddet og rengjort.

3.5.

Majorstuveien 36 har vederlagsfri rett til å benytte vaskeriet i Jacob Aalls gate 18. Dog må brukerne av vaskeautomatene m.v. selv erlegge de nødvendige mynter på maskinens myntinnkast. Dette forhold kan ikke endres.

3.6.

Som sameiets husordensregler gjelder «Husordensregler for bolig» utarbeidet av Huseiernes Landsforbund.

4.1.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Sameierne er solidarisk ansvarlige etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, dog gjelder dette ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører. Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlige for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Eierne av garasjeseksjonene betaler selv alt innvendig vedlikehold og reparasjoner i sine seksjoner.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på sameiermøtet for godkjenning.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall.

4.2.

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameierbrøken, dog med følgende unntak:

Utgiftene som representerer garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) settes til 3 % av de utlignede felleskostnader for eiendommen.

Som fellesutgifter som garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) skal betale 3 % av, regnes også kostnader til eiendommens utvendige vedlikehold. Dog skal garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) alene forestå og betale for vedlikehold av hele nedkjørselen til garasjen fra bakkeplan til og med garasjeport. Vedlikeholdsansvaret omfatter også alle arbeider forbundet med sandfanger, samt de driftstiltak av enhver art som er nødvendig for bruk av garasjenedkjørselen. I tillegg til ansvaret for horisontalplanet, omfatter drifts- og vedlikeholdsansvaret også nedkjørselens vertikale flater (vanger) opp til bakkeplan, samt takflater i helt/delvis overdekket del av nedkjørselen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også dører og porter fra snr. 1, 2, 3 og 5 som går inn til innvendig fellesareal, nabøer, andre sameiere eller bruksberettigede. Eier av snr. 1, 2, 3 og 5 har ansvaret for driften og vedlikeholdet av ventilasjonsanlegget som betjener/skal betjene disse seksjoner og gjelder også for senere erververe av seksjonene. Dersom snr. 1, 2, 3 og 5 er eiet av flere eiere fordeles alle fellesutgifter samt vedlikeholdsforpliktelser mellom dem forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøkene, men slik at de som til enhver tid eier snr. 1, 2, 3 og 5, overfor sameiet er solidarisk ansvarlige for forpliktelsene.

Disse forhold kan ikke endres.

4.3.

Sameierne skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av deres andel av de årlig budsjetterte felleskostnader. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene er mislighold fra sameiers side.

4.4.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende sameiers regning.

5.

Bygningsmessige ombygninger av seksjonene kan foretas bare med styrets godkjenning.

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og sameiermøtet har vedtatt det, samt at godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.1.

Eiendommene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygningens fellesforsikring, må sameieren selv sørge for forsikring.

6.2.

Dersom bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesarealer osv. avgjør sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnelig flertalls hvordan det skal forholdes.

6.3.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer sameieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at sameieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som sameiet har på bygningen.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som felleskostnad.

7.1.

Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 5.000 i den enkelte seksjon til dekning av felleskostnader. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst uten opptrinnsrett.

Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann.

7.2.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8.1.

For så vidt annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

8.2.

Sameierne er kjent med de tinglyste erklæringer på eiendommen om rett og plikt for Kirkeveien 51 til å leie 17 garasjeplasser, adkomstrett m.v., plikt til utleie av 24 garasjeplasser til Eckersbergs gate 30/32, adkomstrett over eiendommen for Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57 m.v. De tinglyste erklæringer kan ikke endres.

Utskiftning av vinduer

Sameiet plikter å gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører som er over forventet levealder. Dette gjelder opp til en tredjedel av vinduene i bygget. Kostnaden er fellesutgift og må derfor dekkes av sameiet i fellesskap. Uten annet vedtak, kan seksjonseiere med slike vinduer i dag kreve utskiftning for sameiets regning.

Styret foreslår derfor total utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette vil maksimere verdien for denne pålagte kostnaden, og samtidig fremme byggets utseende, øke bokvaliteten, senke strømutgifter og øke verdien av seksjonene.

Vedtakene krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak (Alternativ A): Styret skal organisere utskiftning av alle vinduer og balkongdører i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden fordeles som en fellesutgift etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved kontantoverføringer fra seksjonseierne.**

Forslag til vedtak (Alternativ B): Styret skal organisere utskiftning av alle vinduer og balkongdører i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden fordeles som en fellesutgift etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved at sameiet tar opp mer lån (økte månedlige fellesutgifter).**

Bakgrunn

Jacob Aalls gate 18 ble oppført i 1970. Flere av vinduene i bygget er fra byggeåret, og er derfor godt over forventet levetid. Mange av disse fungerer ikke tilfredsstillende og kan for eksempel ikke lukkes ordentlig eller har begynt å få sprekker. Dette gjelder både vinduer i fellesarealer og i seksjonene. Flere seksjonseiere har tatt kontakt med styret om dette.

Gjennomføring

Dersom et av alternativene blir vedtatt, vil styret jobbe med de eksisterende tilbudene og hente inn nye tilbud. Deretter blir det beste tilbudet innenfor budsjettrammen valgt basert på kvalitet og pris. Om mulig, legges det opp til at seksjonseiere selv kan velge å oppgradere til dyrere løsninger (for eksempel lydvinduer) mot at de betaler prisforskjellen. For balkongdører skal også seksjonseiere få medbestemmelse i slagretning på dørene.

Ved vedtak, kan seksjonseiere velge å beholde sine eksisterende vinduer/balkongdører, men dette fritar dem ikke fra felleskostnaden for utskiftning av vinduer. Dette vil ikke være økonomisk hensiktsmessig for seksjonseieren. Skulle dette behovet likevel oppstå, mister disse seksjonseierne retten til at sameiet skal betale for senere utskiftning av disse vinduene.

Dersom ingen av alternativene blir vedtatt, må styret likevel gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører over forventet levealder. Seksjonseiere må da rapportere inn vinduer med behov for utskiftning og styret må gjøre en vurdering om hvert vindu er dysfunksjonelt eller ikke.

Ved kun slik nødvendig utskiftning av vinduer er det naturlig at styret undersøker muligheten for å la seksjonseiere selv betale for å skifte ut ikke-dysfunksjonelle vinduer for egen kostnad gjennom det samme prosjektet. Som nevnt under, gir dette mye bedre priser enn utskiftning av ett og ett vindu, og påfører ikke resten av sameiet noen større kostnad.

Tilstand på vinduer

Sameiet har aldri organisert utskiftning av vinduer. Flere seksjoner har likevel byttet vinduer på eget initiativ og for egen regning. Dette gjør at tilstanden på vinduene og balkongdørene varierer mye mellom seksjonene.

Styret sendte i januar 2025 ut en epost til alle seksjonseiere med spørsmål om tilstand på vinduer. Det kom inn 19 svar, hvorav 8 rapporterte behov for utskiftning, og 4 var usikre. En visuell gjennomgang av fasaden gir også at omtrent en tredjedel av vinduene kan være originale fra byggeåret.

I tillegg til vinduer med behov for utskiftning, fremstår fasaden i dag ikke som helt enhetlig. Det er noe variasjon på fargenyanse i vinduskarmene, betydelig variasjon i farge på vannbrettene og variasjon i om vinduene har luftespalte eller ikke.

Styret har også fått gjennomført en energianalyse av bygget, som viser at overgang til energieffektive vinduer kan spare sameiet totalt 210 MWh i året på oppvarming. Med 0,50 kr/kWh i strømpris og nettleie på 0,50 kr/kWh, gir dette en årlig innsparing på 210 000 kr i strømutfgifter totalt for alle seksjonene i sameiet.

Ansvar for utskiftning

Sameiets vedtekter presiserer i avsnitt 4.1 at vinduer skal vedlikeholdes av seksjonene selv:

*Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Sameierne er **solidarisk ansvarlige etter sameiebrøken** for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, **dog gjelder dette ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører.***

Styret har vært i kontakt med Huseiernes landsforbund for å høre om dette også må tolkes som at det gjelder utskiftning av vinduer. Huseierne har vært tydelige på at med disse vedtektene, er **sameiet fortsatt solidarisk ansvarlig for nødvendig utskiftning av vinduer** som er over forventet levetid.

At sameiet er ansvarlig i fellesskap for utskiftning av vinduer følger også av Eierseksjonsloven § 32. Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten, i ledd første, andre og femte ledd:

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. [...]
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som [...]
i. vinduer og ytterdører.
[...]
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, **men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.**

Styrets tolkning er derfor at sameiet plikter å skifte ut alle vinduer som er over forventet levetid og ikke lenger fungerer tilfredsstillende.

Dette betyr at alle seksjonseiere i dag som har originale vinduer som ikke fungerer tilfredsstillende, **kan kreve at sameiet bytter disse for sameiets regning.**

Kostnad for utskiftning

Styret har hentet inn 6 tilbud på utskiftning av vinduer i sameiet. Disse har tatt utgangspunkt i fullstendig utskiftning av alle vinduer. Det har vært skriftlig dialog med flere av disse, og én leverandør har vært på befaring.

Det tilbudet styret vurderer som mest seriøst var på rett over 7 000 000 kr. Andre tilbud var fra 5 til 8 000 000 kr. Uavhengig energirådgiver estimerte pris på utskiftning av vinduer til 11 900 000 kr. Beløpene er inklusive MVA.

På befaring kom det frem at prosjektet kan halveres mot omtrent en halvering i pris – altså blir det ikke drastisk dyrere per vindu ved færre vinduer. Seksjonseiere som har hentet inn pris på utskiftning av ett og ett vindu har fått langt høyere priser. Disse tilbudene har vært dobbelt så dyre per vindu sammenlignet med tilbudene styret nå har hentet inn. Dersom det kun blir utskiftning av dysfunksjonelle vinduer, risikerer vi derfor høyere enhetspris.

Støtteordninger

Styret har i 2025 engasjert energirådgiver for å skaffe dokumentasjon med tanke på mulig søknad til Enova. Enova støtter prosjekter i sameier som tilstrekkelig forbedrer energieffektiviteten i bygget, med opp til 25 % av utbedringskostnaden. Energianalyse av bygget viser at utskiftning av alle vinduer til nye energieffektive vinduer ville gitt en reduksjonsgrad på 27,5 % av sameiets energibruk – 210 MWh per år.

Enova prioriterer prosjekter etter kostnad i forhold til energireduksjon, og sameiet kan derfor mest sannsynlig ikke få fulle 25 % støtte for vindusutskiftning. Støtte vil uansett kun være aktuelt om alle vinduene byttes. Oslo kommune har en lignende ordning som dekker inntil 20% av innkjøpsprisen på energieffektive vinduer. Men etter nylige endringer i vilkår kan ikke disse ordningene lengre brukes samtidig.

Det er en utfordring med energieffektive vinduer i bygget, fordi glassflatene er store. Ved energieffektive glass vil totalvekten bli så høy at denne type vinduer normalt sett kun leveres som fastkarm (kan ikke åpnes). Dette er et problem for kjøkken/soveromsvinduer i bygget som det da ikke vil være mulig å komme til for å vaske utenfra. Det må her undersøkes videre om det finnes alternative løsninger.

Finansiering og fordeling av kostnad som fellesutgift

Sameiet i fellesskap er ansvarlig for nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer. Dette er en felleskostnad som skal fordeles på alle seksjoner i sameiet. I vedtektenes avsnitt 4.2 står det beskrevet hvordan felleskostnader skal fordeles. Sameiebrøken er førende, men seksjonsnummer 1, 2, 3 og 5 (parkeringskjeller) skal stå for 3 % av felleskostnadene (ikke totalt 41 % som sameiebrøken tilsier).

Fullstendig utskiftning av vinduer og balkongdører går utover vedlikeholdsplikten til sameiet. Vedtaksforslagene innebærer likevel at kostnaden fordeles som fellesutgifter. Dette fordi forslagene bygger på det nødvendige vedlikeholdet, i helhet kan ses som preventivt vedlikehold, og ellers kommer sameiet som helhet til gode.

De to alternative vedtaksforslagene har forskjellig finansiering. Alternativ A gjelder kontantoverføring fra seksjonene til sameiet, og medfører at sameiet vil kreve inn kostnaden for prosjektet direkte som en engangsbetaling fra hver av seksjonseierne. Alternativ B gjelder finansiering over ekstra lån til sameiet, som medfører økte månedlige fellesutgifter. Styret har vært i dialog med Handelsbanken, hvor sameiet allerede har lån, for å bekrefte at det er mulig å få lån til dette prosjektet.

Vedlagt ligger et regneark med kostnad per seksjon ved kontantoverføring og ved lån. Det er tatt utgangspunkt i 7% rente over 15 år.

Flertallskrav for vedtak

Sameiets vedtekter spesifiserer i avsnitt 4.1 at «*Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall*». Samtidig krever avsnitt 3.2 at «*Vedtektsendringer krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer [...] Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter.*» Altså er det konflikt i vedtektene på hva flertallskravet er.

Eierseksjonsloven § 49 (andre ledd) slår imidlertid fast at: «*Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven*». Kommunal- og distriktsdepartementet har i [tolkningsuttalelse av 16.03.2023](#) bekreftet at «*Vedtektene kan bare fastsette lempeligere flertallskrav – ikke strengere.*» Altså kan vedtektenes krav om kvalifisert flertall kun gjelde om dette kravet også fremkommer i loven.

Eierseksjonsloven § 49 presiserer at «***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.***»

Vedtaksforslagene gjelder utskiftning av alle vinduer, ikke bare dysfunksjonelle vinduer, og kan derfor sies å «*gå ut over vanlig [...] vedlikehold.*» Siden det er snakk om en

betydelig utgift, gjøres vedtakene derfor med kvalifisert flertall på to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Eksempel på fordeling av kostnad for utskiftning av vinduer og balkongdører

Totalbeløp kr 8 000 000,00
 Lånedurasjon [år] kr 15,00
 Lånerente 7%

Serienummer	Eierbrøk	Betaler 3%	Omtrent areal [m2]	Forholdstall	Kontantkostnad	Avdrag
SNR 01	1954/10142	SANN	977	86,87	kr 112 703,68	kr 1 013,01
SNR 02	89/10142	SANN	44,5	3,96	kr 5 133,38	kr 46,14
SNR 03	1838/10142	SANN	919	81,71	kr 106 012,98	kr 952,87
SNR 04	164/10142	USANN	82	164,00	kr 212 780,47	kr 1 912,53
SNR 05	280/10142	SANN	140	12,45	kr 16 149,96	kr 145,16
SNR 06	287/10142	USANN	143,5	287,00	kr 372 365,83	kr 3 346,93
SNR 07	107/10142	USANN	53,5	107,00	kr 138 826,28	kr 1 247,81
SNR 08	97/10142	USANN	48,5	97,00	kr 125 851,86	kr 1 131,19
SNR 09	122/10142	USANN	61	122,00	kr 158 287,91	kr 1 422,74
SNR 10	114/10142	USANN	57	114,00	kr 147 908,38	kr 1 329,44
SNR 11	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 12	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 13	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 14	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 15	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 16	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 17	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 18	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 19	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 20	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 21	79/10142	USANN	39,5	79,00	kr 102 497,91	kr 921,28
SNR 22	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 23	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 24	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 25	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31
SNR 26	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr 94 713,26	kr 851,31

SNR 27	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 28	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 29	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 30	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 31	87/10142	USANN	43,5	87,00	kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 32	100/10142	USANN	50	100,00	kr	129 744,19	kr 1 166,18
SNR 33	69/10142	USANN	34,5	69,00	kr	89 523,49	kr 804,66
SNR 34	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 35	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 36	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 37	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 38	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 39	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 40	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 41	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 42	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 43	87/10142	USANN	43,5	87,00	kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 44	100/10142	USANN	50	100,00	kr	129 744,19	kr 1 166,18
SNR 45	69/10142	USANN	34,5	69,00	kr	89 523,49	kr 804,66
SNR 46	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 47	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 48	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 49	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 50	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 51	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 52	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 53	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 54	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 55	87/10142	USANN	43,5	87,00	kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 56	100/10142	USANN	50	100,00	kr	129 744,19	kr 1 166,18
SNR 57	69/10142	USANN	34,5	69,00	kr	89 523,49	kr 804,66
SNR 58	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 59	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 60	73/10142	USANN	36,5	73,00	kr	94 713,26	kr 851,31

SNR 61	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 62	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 63	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 64	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 65	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 66	73/10142	USANN	36,5	73,00 kr	94 713,26	kr 851,31
SNR 67	87/10142	USANN	43,5	87,00 kr	112 877,45	kr 1 014,57
SNR 68	181/10142	USANN	90,5	181,00 kr	234 836,98	kr 2 110,78
SNR 69	109/10142	USANN	54,5	109,00 kr	141 421,17	kr 1 271,13
SNR 70	131/10142	USANN	65,5	131,00 kr	169 964,89	kr 1 527,69
SNR 71	116/10142	USANN	58	116,00 kr	150 503,26	kr 1 352,77
SNR 72	119/10142	USANN	59,5	119,00 kr	154 395,59	kr 1 387,75
SNR 73	142/10142	USANN	71	142,00 kr	184 236,75	kr 1 655,97
Totalt				6165,98 kr	8 000 000,00	

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Jacob Aalls gate 18

Tid: 29.04.2026 kl 17:30

Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap for 2025, budsjett 2026 og revisors beretning
Vedlegg 2	Endring av vedtektene og de originale vedtektene
Vedlegg 3	Utskiftning av vinduer og fordeling av vinduskostnad

Til stede: Jacob Aalls Parkeringshus AS (snr. 1), Jan Fritsch (snr. 6), Elin Eikeland (snr. 13), Kåre-Gunnar Bergstøl og Målfrid Toeneiet (Snr. 29), Sander Johnsen (snr. 31), Nadja Grozdanic (snr. 34), Mette Hauge Nilsen (snr. 37), Tea Eskeland (snr. 39), Monica Skildheim (snr. 42), Truls Lang (snr. 49), Eirik Ildahl (snr. 50), Kristianne Kruse (snr. 52), Katarina Charlotte Guderud (snr. 55), Tobias Laundal (snr. 56), Nora Nicoline Collett (snr. 58), Mads Aarvaag Hansteen (snr. 67), Lina Galaasen Lund (snr. 69), Øyvind Torsvik (snr. 70), Britt Bergheim (snr. 71), Judith Caspersen (snr. 72),

Fullmakt: Vivian Sjølie Røyrvik (snr. 25)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar
----------------	----------------------------	---------------

0.1. GENERELT**0.1.1. Gjennomføring av møte**

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING**1.1 Konstituering****A. Opptak av navnefortegnelse**

Forslag til vedtak:

Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,

Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll

En eier må velges sammen med møteleder.

**Tobias Laundal signerer sammen med møteleder
William Wong**

1.2 Godkjennelse av årsregnskap og revisors beretning

Årsregnskapet går igjennom.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap og revisors beretning foreslås vedtatt.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:

Styret honoreres 70 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.4 Styret

Styret har i 2025 har bestått av:

Styreleder: Jan Fritsch

Styremedlem: Katrine Viknes

Styremedlem: Tobias Laundal

Styret velges for to år av gangen. Katrine Viknes har valgt å trekke seg grunnet utflytting. Ett verv er derfor på valg.

Styre i 2026 vil bestå av:

Styreleder: Jan Fritsch

Styremedlem: Tobias Laundal

Styremedlem: Per W. Johnsen

1.5 Endring i vedtekter

Forslagstiller: Ceulon Invest AS, Snr. 4

Se vedlegg 2

Forslag til vedtak: Vedtektene endres til slik det står i vedlegget

Vedtak: Forslaget ble enstemmig ikke vedtatt.

1.6**Bilder**

Forslagsstiller: Morten Hodt, snr. 53

«Henge opp noen bilder i gangen mellom leilighetene. Det behøver ikke være mellom hver dør, men kanskje mellom annenhver dør eller der det er lengre avstand mellom leilighetsdørene. Dette gjøres i hver etasje så det er likt. Dette er for å unngå at veggene blir så nakne og litt vekk med den «land ufreshe»/fengsels følelsen»

Forslag til vedtak: Finne noen sort hvitt bilder (passer med den hvite veggen) på Desenio eller liknende billige nettsider som selger plakater. Jeg tenker str. 50x70cm på bildene fordi det er lettest å få tak i. Hvert bilde plakat koster et sted mellom 100-200kr og en ramme på Ikea koster 119kr. Ca. 300kr per og man trenger kanskje 6 bilder per gang, hvis man skal ha på begge sider. Eventuelt kan man ha på kun en side. Da blir investeringen på 3-4 bilder x 5 etasjer x 300kr = 6000kr (evt 12 000kr hvis man skal ha på begge sider) Fordelt på alle beboerne.

Man kan evt lage en kalkyle fordi de som bor helt i starten av gangen har mindre insentiv for å investere i dette enn de som bor lengst inn i gangen.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig ikke vedtatt

1.7 **Vindusutskiftning** Forslagsstiller: Styre

Sameiet plikter å gjennomføre nødvendig utskiftning av dysfunksjonelle vinduer og balkongdører som er over forventet levealder. Dette gjelder opptil en tredjedel av vinduene i bygget. Kostnaden er fellesutgift og må derfor dekkes av sameiet i fellesskap. Uten annet vedtak, kan seksjonseiere med slike vinduer i dag kreve utskiftning for sameiets regning. Styret foreslår derfor total utskiftning av vinduer og balkongdører. Dette vil maksimere verdien for denne pålagte kostnaden, og samtidig fremme byggets utseende, øke bokkvaliteten, senke strømutfgifter og øke verdien av seksjonene. Vedtakene krever 2/3-flertall.

Se vedlegg 3

Forslag til vedtak A: Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved kontantoverføringer fra seksjonseierne**. Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

Forslag til vedtak B: **Forslag til vedtak (Alternativ B)**: Styret skal organisere **utskiftning av alle vinduer og balkongdører** i bygget, med et budsjett på opp til 8 000 000 kr. Kostnaden er en fellesutgift og fordeles etter sameiebrøken. **Arbeidet finansieres ved at sameiet tar opp mer lån**. Seksjonseiere kan velge å selv ta på seg ansvaret for utskiftning, men må da fortsatt være med å finansiere resten av fellesutskiftningen.

13 stemmer for utskiftning av vinduer, 5 stemmer imot utskiftning av vinder og 3 blankt. 2/3 flertall er oppfylt.

Alternativ A: 10 stemmer for
Alternativ B: 8 stemmer for
Blankt: 3 stemmer

Vedtak: Alternativ A ble vedtatt.

1.8 **Budsjett 2026** Vedlagt budsjett gjennomgås.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende