



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 607 000
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELS GATE 41
Forretningsadresse: v/Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Braekhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2019

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	508 452	466 544
Annen driftsinntekt			100 000
Sum inntekter		508 452	566 544
Kostnader			
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	445 411	1 255 384
Sum kostnader		445 411	1 255 384
Driftsresultat		63 041	-688 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	10	7 507	1 899
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	18 039	10 225
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-10 532	-8 326
Ordinært resultat før skattekostnad		52 509	-697 165
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		52 509	-697 165
Totalresultat		52 509	-697 165
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			-697 165
Sum overføringer og disponeringer		0	-697 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	101 402	91 262
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	232 124	158 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		232 124	158 684
Sum omløpsmidler		333 526	249 946
SUM EIENDELER		333 526	249 946

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-212 479	-264 988
Sum opptjent egenkapital		-212 479	-264 988
Sum egenkapital	14	-212 479	-264 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 000	500 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	500 000	500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 318	1 707
Annen kortsiktig gjeld	16	8 687	13 227
Sum kortsiktig gjeld		46 005	14 934
Sum gjeld		546 005	514 934
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 526	249 946



PROTOKOLL

fra styremøte i SAMBIANT NIBLIS JNR 15 67.41

Avholdt: 8.11. - 2019
Tilstede: STEINAR - NYLUND JOHANSEN, TERJE ØSTERHUS OG
Sted: OSLO JENS P. TANDOLL

SAKSLISTE

Sak 1 Godkjenning av regnskap for 2018

Regnskapet som viser et over/underskudd på kr. 52.509,- er enstemmig godkjent og ble signert på møtet.

Sak 2 Godkjenning av årsmelding for 2018

Årsmeldingen ble enstemmig godkjent og ble signert på møtet.

Sak 3 Fullstendighetserklæringen fra revisor

Fullstendighetserklæringen fra revisor ble opplest og gjennomgått på møtet. Ingen innsigelser mot innholdet fremkom og styreleder signerte erklæringen.

Sak 4 Styremøtereferater

Det har totalt vært 3.. antall styremøter i perioden. Det bekreftes at alle referater er signert og sendt til forretningsfører slik at disse er tilgjengelig i forbindelse med revisjon av regnskapet.

Sak 5 Andre saker

Dato, 8.11. - 2019


Styreleder


Styremedlem


Styremedlem

Styremedlem



Styrets årsberetning 2018

Sameiet Niels Juels gt. 41

Tillitsvalgte:

Frem til 25.10. 2018 hadde styret følgende sammensetning:

Sjur Jensen – styreleder

Christian Lauritzen – styremedlem

Hege Moljord – styremedlem

Valgt på ekstraordinært sameiermøte 25.10. 2018:

Jens P. Tøndel – styreleder

Steinar Nylund Johansen – styremedlem

Terje Østerhus – styremedlem

June Mørheim – varamedlem

Likestilling:

Sameiets styre består av 3 menn, en kvinne er varamedlem. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligsekskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel er utført av Brækhus Dege Eiendom AS. Kontaktperson er Gry Sundet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Sameiet har ikke revisor

Bygårdsvaktmester AS leverer vaktmestertjenester og renholdstjenester.

Bymiljøetaten/Bygårdsvaktmester AS leverer brøyting.

Forsikringer:

Selskapet består av adressene Niels Juels gt. 41 og President Harbitz gate 9 i Oslo Kommune med gnr. 213, bnr. 265. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, polisenummer 86518356.

Møtevirksomhet:

Styrene har avholdt 3 styremøter.

Styret frem til 25.10.18 arbeidet med følgende:

- Fremdrift salg av loft
- Innhenting av tilbud på brannsikring av dører i oppgang A
- Vedlikehold av varmekabler i takrenner

Styret etter 25.10.18 har arbeidet med følgende saker:

- Budsjetten 2019
- Utarbeidelse av teknisk kravspesifikasjon for brannsikring og utbedring av eiendommen
- Tilbudsinnhenting på kjøp av loft og brannsikring og utbedring av eiendommen



- Reklamasjon på brann-detektorer
- 2 eierskifter har vært gjennomført i 2018

Godtgjørelse av styrets medlemmer:

Godtgjørelse av styret fastsettes av sameiermøtet. Det er ikke utbetalt honorar for styret i 2018.

Virksomhetens art:

Sameiet er organisert etter bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo.

Ansatte/arbeidsmiljø:

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø:

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter:

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi:

Forutsetningene for videre drift er tilstede og regnskapet er avgitt under forutsetning av dette. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 52.509,-. Det realiserede overskuddet er kr. 39541,- lavere enn det budsjetterte. Det negative avviket skyldes i hovedsak høyere andre driftskostnader og energikostnader og noe høyere kommunale avgifter. Sameiet har negativ egenkapital noe som skyldes høye vedlikeholdskostnader som har ført til stort underskudd og behov for låneopptak. Ved salg av loftet vil denne situasjonen endre seg betraktelig.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet.

Det bekreftes at alle inntekter og kostnader som sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 08.04.2019


Styrets leder


Styremedlem


Styremedlem





ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Sameiet Niels Juels gate 41

Tid: Onsdag 24. april 2019, kl 19:00

Sted: Niels Juels gate 41

SAKSLISTE:

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



SAMEIET NIELS JUELS GATE 41

Til seksjonseierne

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Niels Juels gate 41

Tid: Onsdag 24. april 2019, kl. 19:00

Sted: Niels Juels gate 41 - hos styreleder Jens P. Tøndel

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Andre saker

- 4.1 Orientering om salg av loft
- 4.2 Eventuell godtgjørelse til styret
- 4.3 Bodplass i kjeller for nye loftsseksjoner
- 4.4 Bodplass på loftet til eksisterende seksjonseiere
- 4.5 Muntlig orientering om brannalarmsystemet og husordensreglementet

5. Valg

Oslo, 11.04.2019
Sameiet Niels Juels gate 41

STYRET

Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til møtelokalet.



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte den 24.04.2019:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

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

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr. 52 509,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2019 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Andre saker

4.1 Orientering om salg av loft

Forslag til vedtak: Dette er en orienteringssak og krever ikke godkjenning.

4.2 Godtgjørelse til styret

Styremedlemskap i Niels Juels gt. 41 har hittil vært ubetalte verv. Slik bør det fortsette å være, men vi står nå overfor omfattende arbeider i forbindelse med salg og utbygging av loftet samt brannsikring og utbedring av hele eiendommen. For å få et best mulig resultat av dette arbeidet kreves det at styret har en god planlegging og oppfølging av salgsprosessen og loftsutbyggingen og ikke minst brannsikring og utbedring av eiendommen. Dette kommer i tillegg til det vanlige styrearbeidet. Totalt sett vil dette kreve atskillig mer tid brukt på styrearbeidet enn i et normalt driftsår. Styret har i dag tre medlemmer som alle har kompetanse på og erfaring fra planlegging, drift og oppfølging av salgs- og byggeprosesser. Prosessen i Niels Juels gt. 41 vil sannsynligvis pågå i 14 til 18 måneder før det hele er ferdigstilt og vil i hele denne perioden kreve at det brukes ekstra tid på å planlegge og følge opp dette arbeidet fra sameiets side.

Alternativet til at styremedlemmene bruker tid på oppfølging av byggeprosjektet er at vi leier inn en ekstern konsulent som kan representere sameiet. Å leie ekstern byggekonsulent vil sannsynligvis bli noe dyrere enn å honorere styret i denne perioden, men er dog et godt alternativ.

Vi foreslår at det avsettes midler til å ivareta sameiets interesser overfor utbygger under hele prosessen og at denne rollen primært bør ivaretas av sameiets styre. Det vil være en fordel om hele styret deltar i dette arbeidet slik at det er realistisk å kunne gjøre dette ved siden av full jobb.

Det bør avsettes en ramme på kr. 12.500.- per måned i den perioden planleggings og byggeprosessen varer, dette innebærer totalt kr. 225.000.- om plan- og byggeperioden blir 18 måneder slik utbygger har indikert. Utbetaling av eventuelt honorar foreslås å skje når det er mottatt kontantoppgjør for salg av råloftet.



Forslag til vedtak: Det avsettes en økonomisk ramme på kr.225.000.- dvs. 12.500.- kr per måned i 18 måneder til å honorere styremedlemmene for planlegging og oppfølging av byggeprosessene i forbindelse med ombygging av loft og utbedring av eiendommen. For 2019 vil dette utgjøre en utbetaling på 75 000.-.

4.3 Bodplass i kjeller for nye loftsseksjoner

Vi viser til tidligere vedtak fra årsmøte i sameiet 19.4.2016. her ble det gjort følgende vedtak når det gjelder utnyttelse av arealet i kjeller til boder:

1. Eksisterende bodareal i trappehus omfattes ikke i denne behandlingen og dagens tildeling opprettholdes.
2. A siden har 1 loftsbod og 2 kjellerboder - totalt 24 boder (fordelingsbrøk: 24/38 deler). B siden har 1 loftsbod og 1 kjellerbod - totalt 14 boder (14/38 deler). Det vil bli utarbeidet en ny plan for boder i kjeller hvor ny fordeling av boder vil følge denne brøken.
3. Nye loftsseksjoner skal ikke ha tilgang til bod i trappehus eller kjeller. Bodareal skal inngå i loftsarealet.
4. Arealet i kjelleren skal på best mulig vis optimaliseres ved at det eksempelvis installeres stålgitter mellom bodene.....»

De aktuelle kjøperne av loftet forutsetter at det avsettes tilstrekkelig bodplass i kjeller til de nye loftsleilighetene. Dette vil dreie seg om et areale på ca. 20 m2. Styret foreslår at vedtaket over opprettholdes, men at punkt 3. byttes ut med følgende:

Nytt pkt. 3. Det avsettes plass i kjeller tilsvarende 20 m2 til boder for nye loftsseksjoner.

Dette innebærer at eksisterende bodstruktur med antall boder til de ulike seksjonene, størrelse og plassering kan opprettholdes slik den er i dag. Nye boder vil kunne etableres i det som i dag er fellesrom som vaskerom, rullerom etc.

Forslag til vedtak: Det avsettes plass i kjeller tilsvarende 20m2 til boder for nye loftsseksjoner.

4.4 Bodplass på loftet til eksisterende seksjonseiere

I forbindelse med utbyggingen av loftet vil det sannsynligvis være et areal som vi ikke får betalt for fra kjøper pga takhøyde. Dette er i så fall et areal som sameiet da kan beholde og anvende til bodløsning. Hvor stort arealet er vet vi ennå ikke, men det vil bli avklart i løpet av byggeprosessen.

Vi foreslår at de 4 leilighetene i 4. etg. betaler 30 000,- hver for bodene i dette hjørnet på loftet. Dersom det er beboere i 4. etg som ikke ønsker å kjøpe bod kan disse selges til andre i sameiet. Fortrinnsvis til de i 3. etg. og nedover. Dersom bodene ikke blir solgt kan de beholdes av sameiet som fellesareal. Kjøpesum trekkes fra kontantutbetalingen ved salg av loftet. Ved kjøp av bod vil dette bli seksjonert til den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak: Eventuelt frigjort bodareal på loftet tilbys sameiere for kjøp til kr. 30.000.- etter prioritert rekkefølge som angitt ovenfor.

4.5 Muntlig orientering om brannalarmsystemet og husordensreglementet

Forslag til vedtak: Dette er en orienteringssak og krever ikke godkjenning.

Sak 5: Valg

Nytt styre ble valgt på ekstraordinært årsmøte 25.10.2018. I følge vedtektene §12 som omhandler sameiestyret tjenestegjør styremedlemmene i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Det er



derfor ingen styremedlemmer på valg i år. Bekrefter at styremedlemmene først er på valg på det ordinære årsmøtet 2021.



Styrets årsberetning 2018

Sameiet Niels Juels gt. 41

Tillitsvalgte:

Frem til 25.10. 2018 hadde styret følgende sammensetning:

Sjur jensen – styreleder

Christian Lauritzen – styremedlem

Hege Moljord – styremedlem

Valgt på ekstraordinært sameiermøte 25.10. 2018:

Jens P. Tøndel – styreleder

Steinar Nylund Johansen – styremedlem

Terje Østerhus – styremedlem

June Mørheim – varamedlem

Likestilling:

Sameiets styre består av 3 menn, en kvinne er varamedlem. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligseiskapet.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel er utført av Brækhus Dege Eiendom AS. Kontaktperson er Gry Sundet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Sameiet har ikke revisor

Bygårdsvaktmester AS leverer vaktmestertjenester og renholdstjenester.

Bymiljøetaten/Bygårdsvaktmester AS leverer brøyting.

Forsikringer:

Selskapet består av adressene Niels Juels gt. 41 og President Harbitz gate 9 i Oslo Kommune med gnr. 213, bnr. 265. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, polisenummer 86518356.

Møtevirksomhet:

Styrene har avholdt 3 styremøter.

Styret frem til 25.10.18 arbeidet med følgende:

- Fremdrift salg av loft
- Innhenting av tilbud på brannsikring av dører i oppgang A
- Vedlikehold av varmekabler i takrenner

Styret etter 25.10.18 har arbeidet med følgende saker:

- Budsjett 2019
- Utarbeidelse av teknisk kravspesifikasjon for brannsikring og utbedring av eiendommen
- Tilbudsinnhenting på kjøp av loft og brannsikring og utbedring av eiendommen



- Reklamasjon på branndetektorer
- 2 eierskifter har vært gjennomført i 2018

Godtgjørelse av styrets medlemmer:

Godtgjørelse av styret fastsettes av sameiermøtet. Det er ikke utbetalt honorar for styret i 2018.

Virksomhetens art:

Sameiet er organisert etter bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo.

Ansatte/arbeidsmiljø:

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø:

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter:

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi:

Forutsetningene for videre drift er tilstede og regnskapet er avgitt under forutsetning av dette. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 52.509,-. Det realiserede overskuddet er kr. 39541,- lavere enn det budsjetterte. Det negative avviket skyldes i hovedsak høyere andre driftskostnader og energikostnader og noe høyere kommunale avgifter. Sameiet har negativ egenkapital noe som skyldes høye vedlikeholdskostnader som har ført til stort underskudd og behov for låneopptak. Ved salg av loftet vil denne situasjonen endre seg betraktelig.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet.

Det bekreftes at alle inntekter og kostnader som sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 08.04.2019

Jens P. Tøndel /sign.
styreleder

Steinar Nylund Johansen /sign.
Styremedlem

Terje Østerhus /sign.
Styremedlem



BRÆKHUS

Resultatregnskap 2018

Sameiet Niels Juels gate 41
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	460 752	438 719	461 000	460 752
Andre leieinntekter	3	47 700	27 825	49 650	47 700
Andre inntekter		0	100 000	0	0
Sum driftsinntekter		508 452	566 544	510 650	508 452
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		32 212	31 816	32 900	34 000
Andre honorarer		0	2 500	0	0
Forsikringspremier		67 482	86 704	72 000	68 000
Energikostnader	4	23 897	9 301	7 000	8 000
Kommunale avgifter	5	133 244	124 834	128 000	145 000
Andre driftskostn. eiendom	6	168 059	135 548	138 700	145 000
Driftskostnader administrasjon	7	4 057	4 560	5 000	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	8	14 600	859 014	15 000	15 000
Andre kostnader	9	1 860	1 107	2 000	2 000
Sum driftskostnader		445 411	1 255 384	400 600	422 000
Driftsresultat		63 041	-688 839	110 050	86 452
Resultat av finansposter					
Finansinntekter	10	7 507	1 899	2 000	2 000
Finanskostnader	11	18 039	10 225	20 000	24 000
Resultat før skatt		52 509	-697 165	92 050	64 452
Arsresultat		52 509	-697 165	92 050	64 452



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2018

Sameiet Niels Juels gate 41

av Brækhus Eiendom AS

Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	101 402	91 262
Bankinnskudd og kontanter	13	232 124	158 684
Sum omløpsmidler		333 526	249 946
Sum eiendeler		333 526	249 946
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-264 988	-264 988
Årets resultat		52 509	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		-212 479	-264 988
Langsiktig gjeld			
Lån		500 000	500 000
Sum langsiktig gjeld 15		500 000	500 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fellesutgifter		2 532	2 530
Påløpte rentekostnader		1 666	1 666
Leverandørgjeld		37 318	1 707
Annen kortsiktig gjeld	16	4 489	9 031
Sum kortsiktig gjeld		46 005	14 934
Sum gjeld		546 005	514 934
Sum egenkapital og gjeld		333 526	249 946

OSLO, 08.04.2019

Styret for Sameiet Niels Juels gate 41

Jens P. Tøndel /sign.
styreleder

Steinar Nylund Johansen /sign.
Styremedlem

Terje Østerhus /sign.
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

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

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

Driftsinntekter

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

Økonomi

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

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

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

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

Selskapet er ikke revisjonspliktig.

Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Husleie fakturert	460 752	438 719
Sum fellesutgifter	460 752	438 719



Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Kabel TV	47 700	27 825
Sum andre leieinntekter	47 700	27 825

Note 4 Energikostnader

	2018	2017
Strøm	23 897	9 301
Sum energikostnader	23 897	9 301

Note 5 Kommunale avgifter

	2018	2017
Feieavgift	3 723	3 973
Renovasjonsavgift	53 591	48 542
Vannavgift	75 930	72 319
Sum kommunal avgifter	133 244	124 834

Note 6 Andre driftskostnader

	2018	2017
Andre driftskostnader, eiendom	37 001	0
Driftsmateriell	40	0
Kabel-tv/internett	48 290	49 795
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 284	0
Matteleie	3 060	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 974	2 365
Renholdsmidler	83	0
Skadedyrutryddelse	3 893	7 519
Snøbrøyting og strøing	3 492	2 249
Tilleggstjenester vaktmester	960	0
Trappevask/renhold	37 268	0
Vaktmestertjeneste, fast	30 714	70 806
Verktøy og redskaper	0	2 814
Sum andre driftskostnader eiendom	168 059	135 548

Note 7 Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	3 005	2 968
Porto	1 052	1 592
Sum driftskostnader administrasjon	4 057	4 560



Note 8 Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
Brannalarmanlegg	1 250	339 208
Egenandel forsikring	10 000	0
Elektrikerarbeid	3 350	0
Piper	0	6 660
Rørleggerarbeid	0	4 385
Vedlikehold og rep. bygning	0	508 762
Sum reparasjoner og vedlikehold	14 600	859 014

Note 9 Andre kostnader

	2018	2017
Andre kostnader	58	0
Bank og kortgebyr	1 800	1 157
Øre-/kroneavrunding	2	-50
Sum andre kostnader	1 860	1 107

Note 10 Finansinntekter

	2018	2017
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	5 871	0
Renteinntekter av bankinnskudd	1 170	1 152
Renter kundefordringer	466	747
Sum finansinntekter	7 507	1 899

Note 11 Finanskostnad

	2018	2017
Morarenter	23	0
Rentekostnader lån	18 016	10 225
Sum finanskostnader	18 039	10 225

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	10 474	12 991
Kunderestanse	2 532	2 530
Kundefordringer	13 006	15 521
Andre fordringer	0	3 675
Andre periodiseringer	7 385	0
Periodisering forsikring	31 219	23 775
Periodisering kabel TV	49 792	48 290
Andre kortsiktige fordringer	88 396	75 741
Sum kortsiktige fordringer	101 402	91 262



Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2018	2017
Bankinnskudd	156 696	83 672
Bankinnskudd	26 468	26 255
Bankinnskudd husleiekonto	48 960	48 758
Sum kontanter og bankinnskudd	232 124	158 684

Note 14 Egenkapital

	2018	2017
Annen egenkapital	-264 988	-264 988
Sum egenkapital 01.01	-264 988	-264 988
Årets resultat	52 509	0
Sum egenkapital 31.12	-212 479	-264 988

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Pantelån	500 000	500 000
Sum langsiktig gjeld	500 000	500 000

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 410.652,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Obosbanken. Lånet gjelder reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3.80%, og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2037.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	4 489	9 031
Sum annen kortsiktig gjeld	4 489	9 031



Husordensregler
for
Sameiet Niels Juels gt 41, 0257
Gnr 213 – Bnr 265 – Snr 1 til 15

YTRE ROM og FELLESOMRÅDER:

- 1. Gjenstander og Avfall**
 - 1.1 Det er forbudt å plassere gjenstander tilhørende sameier/beboer; så som kasser, sportsartikler, møbler, planter, ved, søppel, byggmateriale, etc i fellesområdene: gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepo, kjeller og loftsrom.
 - 1.2 Avfall skal legges i søppel-/papirkontainere i henhold til renholdsverkets bestemmelser. Søppel rundt kontainerene skal unngås.
Dersom det ikke er plass til gjenstandene/søppelet i kontainerene er det sameierens/beboers ansvar å få gjenstandene/søppelet fjernet på annen måte.
Om den aktuelle sameier/beboer, etter styrets anmodning om fjerning, ikke etterkommer denne anmodningen vil gjenstand/søppel bli fjernet for eiers regning.
- 2. Renhold – Skader - Oppussing**
 - 2.1 Trapper, trapperepo og fellesområder skal rengjøres etter styrets bestemmelser.
 - 2.2 Ved oppussing eller fraflytting av leiligheten, som medfører behov for ekstra renhold i fellesrom, skal renhold utføres og bekostes av den aktuelle sameier/beboer. Det samme gjelder utbedring av skader. Om ikke den enkelte sameier/beboer tar ansvar for dette, avgjør styret i hvert enkelt tilfelle når slikt behov er til stede og vil om nødvendig rette henvendelse om ekstra rengjøring eller utbedring til den aktuelle sameier/beboer for dennes regning.
- 3. Barnevogner**

Barnevogner kan plasseres på de nederste trapperepoene.
- 4. Sykler**
 - 4.1 Sykler skal parkeres på gårdsplassen i sykkelstativene.
 - 4.2 Sykler som ikke er i bruk over lengre perioder skal settes i kjellerbod.
- 5. Lufting av sengetøy og tepper etc**

Banking og lufting av sengetøy/tøy, møbler, tepper, etc kan gjøres i bakgården med styrets samtykke.
Risting av tøy og tepper etc fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.
- 6. Plakater etc**

Det er forbudt å anbringe plakater, bilder og oppslag av enhver art på eiendommen og i fellesområdene. Likeledes er det forbudt å male vinduer, dører, vegger, sette opp skilt, flaggstenger, antenner etc eller ha skilt eller plakater innenfor eiendommens vinduer.
- 7. Åpen ild**

Bruk av åpen ild/stearinlys eller fyrstikker/lightere er forbudt i alle boder og fellesområder.
- 8. Sikkerhet – dører og vinduer**

Port, inngangsdører og vinduer til fellesrom skal til enhver tid være lukket og låst.
- 9. Dyr**

Hunder og andre husdyr skal ikke luftes i bakgården.



10. Sameiere/beboere er pålagt å sørge for følgende:

- 10.1 At kjellervinduer og dører alltid skal være forsvarlig lukket.
Nødvendig lufting skal foretas under tilsyn.
- 10.2 At rom med vannledninger og avløpsrør skal være oppvarmet for å unngå frysing.
- 10.3 At rom hvor ved - **og kun tørr ved** – oppbevares, skal vedstablene isoleres og ikke legges direkte inn til bygningsverk, men med 10cm klaring mellom ved og gulv/vegger/tak.
- 10.4 At vinduer og dører i fellesområdene alltid er lukket om natten. Dersom sameier/beboer finner det nødvendig å lufte ved å åpne vinduer/dører, plikter denne sameier/beboer å påse at vinduene/dørene blir lukket før kvelden og ved regn.
- 10.5 At sameiere/beboere som har balkong selv plikter å fjerne is og snø fra disse.
- 10.6 At sameiere/beboere ikke lar uvedkommende personer komme inn i fellesområder/bakgård.
- 10.7 For alle ovenstående punkter kan styret beslutte at sameier/beboer som ikke følger disse reglene blir erstatningspliktig dersom skader inntreffer.

INDRE ROM - sameiers boareale:

11. Vaskemaskiner/Oppvaskmaskiner

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner skal være forskriftsmessig montert og må ikke brukes uten tilsyn. Sameiere/beboere blir stilt ansvarlig for enhver skade som oppstår, og vil bli pålagt å betale forsikringens egenandel.

12. Dyr

Styret skal informeres om hva slags dyr/hvilke dyr sameier/beboer har i leiligheten.

13. Musikk og fest

Høytalere må innstilles slik at de ikke virker sjenerende på naboer.

Som hovedregel skal det være nattero i perioden 23:00 – 07:00.

Selskap eller fest meldes fra til naboene ved oppslag på tavlen i inngangen.

GENERELT:

14. Som husordensregler gjelder også eventuelle særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr. Sameiere/beboere må straks etterkomme ytterligere bestemmelser som styret til enhver tid finner å pålegge, for å sikre sameiers/beboers interesser.
15. Tillatelser gitt av styret kan trekkes tilbake av styret eller sameiemøte. Sameiere/beboere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andre personer som sameier har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.
16. Lekkasjer, innbrudd og lignende som krever øyeblikkelig oppfølging skal umiddelbart meldes til et styremedlem eller fungerende vaktmester.

April 2012



NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./leil.nr.:

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

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

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, eier av seksjon nr.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 24.04.2019 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift





STEMMESEDDEL

☐-----

STEMMESEDDEL

☐-----

STEMMESEDDEL





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

Brækhus Eiendom AS

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

Brækhus Advokatfirma DA

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

BD VAT and Tax Services AS

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

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

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

Brækhus Eiendom AS

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

Brækhus Advokatfirma DA

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