



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 432 769
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELS GATE 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 304 020	1 242 862
Sum inntekter		1 304 020	1 242 862
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 040 505	889 416
Sum kostnader		1 097 555	946 466
Driftsresultat		206 465	296 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 569	1 728
Sum finansinntekter		5 569	1 728
Annen finanskostnad		151 854	106 365
Sum finanskostnader		151 854	106 365
Netto finans		-146 285	-104 637
Resultat før skattekostnad		60 180	191 759
Årsresultat		60 180	191 759
Totalresultat		60 180	191 759
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 180	191 759
Sum overføringer og disponeringer		60 180	191 759



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		91 459	85 440
Sum fordringer		91 459	85 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 844	479 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		448 844	479 909
Sum omløpsmidler		540 304	565 348
SUM EIENDELER		540 304	565 348

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 722 802	1 782 982
Sum opptjent egenkapital		-1 722 802	-1 782 982
Sum egenkapital		-1 722 802	-1 782 982
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 157 843	2 210 167
Sum annen langsiktig gjeld		2 157 843	2 210 167
Sum langsiktig gjeld		2 157 843	2 210 167
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 818	733
Leverandørgjeld		82 169	127 758
Annen kortsiktig gjeld		4 276	9 673
Sum kortsiktig gjeld		105 263	138 164
Sum gjeld		2 263 106	2 348 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 304	565 348



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359762

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 432 769
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELS GATE 6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 975 432 769
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 304 020	1 242 862
Sum inntekter		1 304 020	1 242 862
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 040 505	889 416
Sum kostnader		1 097 555	946 466
Driftsresultat		206 465	296 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 569	1 728
Sum finansinntekter		5 569	1 728
Annen finanskostnad		151 854	106 365
Sum finanskostnader		151 854	106 365
Netto finans		-146 285	-104 637
Resultat før skattekostnad		60 180	191 759
Årsresultat		60 180	191 759
Totalresultat		60 180	191 759
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 180	191 759
Sum overføringer og disponeringer		60 180	191 759



Organisasjonsnr: 975 432 769
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		91 459	85 440
Sum fordringer		91 459	85 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		448 844	479 909
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		448 844	479 909
Sum omløpsmidler		540 304	565 348
SUM EIENDELER		540 304	565 348
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 722 802	1 782 982
Sum opptjent egenkapital		-1 722 802	-1 782 982



Sum egenkapital	-1 722 802	-1 782 982
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 157 843	2 210 167
Sum annen langsiktig gjeld	2 157 843	2 210 167
Sum langsiktig gjeld	2 157 843	2 210 167
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 818	733
Leverandørgjeld	82 169	127 758
Annen kortsiktig gjeld	4 276	9 673
Sum kortsiktig gjeld	105 263	138 164
Sum gjeld	2 263 106	2 348 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	540 304	565 348



Organisasjonsnr: 975 432 769
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5255

Niels Juelsgt. 6 Sameie



Velkommen til årsmøte i Niels Juelsgt. 6 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 19:30, Styreleders leilighet i Niels Juels gate 6a.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett inneværende år
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedlikehold av bakgård mv.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Niels Juelsgt. 6 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Daniel Løken Høgtun leder møtet.

Forslag til vedtak
Daniel Løken Høgtun er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner bes det om en av de fremmøtte melde seg.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 5255 Årsrapport.pdf

Sak 6

Budsjett inneværende år

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til sameiet vedtekter skal sameiermøtet (ordinært årsmøte) godkjenne budsjettforslag for inneværende år, herunder fastsette månedlig akontobeløp

Styrets innstilling
Budsjett 2024 vedtas som fremlagt i årsrapporten.

Forslag til vedtak
Budsjett 2024 vedtas som fremlagt i årsrapporten.



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-

Sak 8

Vedlikehold av bakgård mv.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i lengere tid arbeidet med gjennomføring av nødvendig vedlikehold av bakgården (for ytterligere informasjon vises det til styrets redegjørelse for 2022). Vedlikeholdet som er planlagt består hovedsakelig i:

- Vedlikehold/utskiftning av dekke i bakgården:•Dekket er slitt og bør må generelt grunnlag vedlikeholdes•Det er en lekkasje gjennom dekket (bl.a. ved inngangen til garasjen)
- Vedlikehold/utskiftning av sluk i bakgård som betjener overflatevann i bakgården (vann fra bakgården til sameiet og sameiet Niels Juels gate 8):•Det er generelt et behov for vedlikehold/utskiftning da slukene ofte blir tette•Det er betydelig lekkasje inn i garasjeseksjon
- Utbedring av lekkasje langs takrenne fra sameiet Niels Jules gate 8 sitt tak som går i rør inn i garasjen til dreneringskummen (takrennen som er nærmest trappen ut fra bakgården)
- Utbedring av betydelig lekkasje inn i garasjeseksjon fra lysbrønner som er åpne•Lekkasje gjennom lysbrønnene er forsterkes av at (i)vann fra en av takrennene, som er oppført som ledd i oppføring av balkonger til Niels Juels gate 8, dreneres ut i bakgård rett ved lysbrønnene og ikke direkte til dreneringskummen og (ii) at en av takrennene til Niels Jules gate 8 er tett, slik at vann fra tak ender opp i en av lysbrønnene istedenfor direkte til dreneringskummen
- Inspeksjon av felles dreneringskum (inspeksjon kan lede til at det avdekkes vedlikeholdsbehov)

Styret har henvendt seg til sameiet Niels Juels gate 8 om vedlikeholdet av bakgården, da styret er av den oppfatning at kostnader knyttet til vedlikehold av bakgården skal deles, slik at Niels Juels gate 8 dekker kostnader knyttet til det som anses som felles eller som må anses å gjelde Niels Juels gate 8 alene (f.eks. at 50 % av kostnader til vedlikehold/utskiftning av dekke skal dekkes av Niels Juels gate 8 og at kostnader til vedlikehold av felles infrastruktur for håndtering av vann fra tak og bakgård skal deles 50/50).

Sameiet Niels Juels gate 8 har avvist at de har ansvar for vedlikehold eller skal dekke kostnader knyttet til vedlikehold av bakgården, da de er av den oppfatning at det enten er garasjeseksjonen eller sameiet Niels Juels gate 6 som er ansvarlig for alt vedlikehold. Styret har hatt betydelig korrespondanse med sameiet Niels Juels gate 8, fått utarbeidet et notat fra en advokat som bl.a. beskriver deres ansvar og det er avholdt en felles befaring for å forklare sameiets syn på deres vedlikeholdsansvar, herunder plikt til å dekke kostnader ved vedlikehold, men dette har ikke resultert i at styret til Niels Juels gate 8 har endret sitt standpunkt om at de



ikke har ansvar for vedlikehold eller kostnadsdekning ved vedlikehold av bakgården. Styret har også forklart sameiet Niels Juels gate 8 at rettslige skritt vil vurderes.

Som følge av at det ikke er mulig å oppnå enighet med sameiet Niels Juels gate 8 ønsker styret at det fattes vedtak i sameiermøtet om veien videre, da de ulike valgene kan pådra sameiet vesentlige kostnader.

Med tanke på veien videre gjøres det oppmerksom på at sameiet har rettshjelpsforsikring som dekker sameiets advokatkostnader opp til 400 000, slik at sameiets kostnader ved rettslige skritt kan reduseres gjennom forsikringsdekning. Styret har vært i kontakt med sameiets forsikringsselskap, som har bekreftet at forsikringen gjelder. En ytterligere mulighet for kostnadsreduksjon er å kjøre saken som en fullmektigsak, slik at en advokatfullmektig prosederer saken for retten. Det er også viktig å være klar over at sameiet kan bli ansvarlig for motpartens sakskostnader hvis sameiet helt eller delvis taper saken.

Det gjøres også sameierne oppmerksom på at sameiet og næringsseksjonen antagelig bør gå til søksmål samlet, da sameiet Niels Juels gate 8 har meddelt at det er garasjeseksjonen og/eller sameiet Niels Juels gate 6 som er ansvarlig for vedlikehold.

Etter styrets vurdering står sameiet ovenfor tre ulike handlingsalternativer:

(i) Sameiet går til rettslige skritt for å avklare sameiet Niels Juels gate 8 sitt vedlikeholdsansvar

Styrets vurdering: Styret anbefaler denne løsningen, da sameiet får endelig avklart sameiet Niels Juels gate 8 sitt vedlikeholdsansvar før vedlikehold igangsettes.

(ii) Sameiet vedlikeholder hele bakgården mv. (re. ovenfor) for egen regning og etter gjennomført vedlikehold fremmes det et krav om kostnadsdekning basert på det som må anses å være sameiet Niels Juels gate 8 sin andel

Styrets vurdering: Styret anbefaler ikke denne løsningen, da sameiet må legge ut for hele vedlikeholdskostnaden og med all sannsynlighet må gå til rettslige skritt for å få kostnader dekket av sameiet Niels Juels gate 8, slik at sameiet uansett må gjennom en rettsprosess som i alternativ (i).

(iii) Sameiet gjennomfører vedlikeholder av sameiets del av bakgården (halve bakgården), samt sluk, og retter krav mot sameiet Niels Juels gate 8 basert på deres antatte andel av kostnader knyttet til felles infrastruktur

Styrets vurdering: Styret anbefaler ikke denne løsningen, da det anses uhensiktsmessig å vedlikeholde halve bakgården, herunder at det er risiko for økte kostnader og økt risiko for lekkasjer.

Forslag til vedtak 1

(i) Sameiet går videre med løsning (i) og gir styret fullmakt til å gå til rettslige skritt mot sameiet Niels Juels gate 8 for å avklare deres vedlikeholdsansvar, herunder avgjøre om saken bør gjennomføres som en fullmektigsak for å redusere kostnader.

Forslag til vedtak 2

(ii) Sameiet går videre med løsning (ii). Eventuelle rettslige skritt vil vurderes i sameiermøte hvis sameiet Niels Juels gate 8 velger å ikke betale krav om dekning av kostnader.

Forslag til vedtak 3

(iii) Sameiet går videre med løsning (iii).

Sak 9



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erdem Topal
- Lars Kristian Gjelstad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Løken Høgtun	Niels Juels Gate 6 A
Styremedlem	Lars Kristian Gjelstad	Niels Juels Gate 6 A
Styremedlem	Karianne Strand	Terningbekk 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post nielsjuelsgt6@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Niels Juelsgt. 6 Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Niels Juelsgt. 6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975432769, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 168

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

Niels Juelsgt. 6 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Sittende styre har gjennomført 7 digitale styremøter i perioden, i tillegg til at styret løpende holdt mer uformell kontakt om en rekke saker. Styret har også gjennomført møter med bydel Frogner, næringsseksjonen og Sameiet Niels Jules gate 8. Det har vært omfattende oppgaver å håndtere for styret i perioden.

Søppelhåndtering

Styret har gjennom 2023 fortsatt arbeidet med å finne en permanent løsning for sameiets søppelhåndtering/plassering.

Sameiet har fått avslag på søknad om å plassere søppelspann på kommunens tomt (re. omtale i styrets beretning for 2022). Videre har sameiet fått avslag på flere anmodninger om at kommunen må bistå sameiet med å finne en permanent løsning. Som følge av kommunens mangel på samarbeidsvilje har det heller ikke i 2023 kommet på plass en permanent løsning for søppelhåndtering.

Som følge av at styret ikke har identifisert en hensiktsmessig permanent løsning som ikke vil medføre vesentlige kostnader og/eller involverer velvillighet/samarbeid med tredjepart kommer styret til å omplasseres søppelspannene, slik at de plasseres inntil veggen hjørnet Niels Juels gate /Terningbekk. Dette er ikke en plassering som er godkjent av kommunen, men Renholdsetaten har akseptert denne løsningen per telefon, slik at søppelhenting ikke vil bli negativt påvirket av omplasseringen. Plasseringen vil innebære at søppelspannene i det vesentlige vil stå på egen tomt, og plasseringen er således bedre enn dagens plassering på fortauet. Som tidligere påpekt i styrets beretning for 2022, må plassering inntil sameiets vegg avklares med sameiets forsikringsselskap.

Forsøpling

Styret har også i 2023 brukt mye tid på å rydde rundt søppelspannene som står i Terningbekk, samt fjerne gjensatt møbler mv. Det er også i 2023 kommet klager fra naboer, beboere og kommunen.

Styret understreker viktigheten av at hver enkelt seksjonseier og beboer tar ansvar når søppel kastes. Alt søppel skal oppi søppelspannene, ingenting skal settes på bakken. All papp må flatpakkes, slik at pappen ikke tar opp unødvendig plass.

Om større gjenstander skal kastes, skal det ikke legges i søppelspannene eller settes ved siden av søppelspannene, men leveres til kommunalt returpunkt. Smestad har gratis returpunkt for Oslo beboere.

Takterrasse

Styret har byttet gulv på sameiets felles takterrasse. Hovedbegrunnelsen for utskiftningen var sameiets HMS ansvar, som styret vurderte som ikke overholdt, da tidligere gulv ble så varmt at det var betydelig risiko for brannskader. Andre forhold som redusert støy, brukervennlighet, tilgang til sluk og sikring mot dyr/innsekter ble også vektlagt.

For å holde kostnadene ved bytte av gulv nede har styremedlemmer, med bistand fra andre sameiere, byttet gulvet, slik at det kun er materialkostnader som er dekket av sameiet. Styret har således spart sameiet for vesentlige kostnader.

Callinganlegg oppgang A (Niels Jules gate 6)

Callinganlegget til oppgang A (Niels Jules gate 6) sluttet å fungere tilfredsstillende og ble skiftet ut i 2023. Utskiftningen innebærer at callinganleggene i begge oppgangene er skiftet ut i nyere tid.



Vedlikehold av dekket i bakgården mv.

Styret har gjennom 2023 arbeidet svært mye med å få igangsatt vedlikehold av dekket i bakgården til sameiet. Som følge av uenighet om ansvar med sameiet Niels Juels gate 8 er dette arbeidet ikke blitt igangsatt. Det vises til omtale i egen beslutningssak og omtale i styrets redegjørelse for 2022.

Annet vedlikehold

- *Dørpumper:* Flere av sameiets dørpumper er vedlikeholdt og skiftet ut i 2023. Flere av sameiets dørpumper er gamle og sameiere som opplever at dørpumper ikke fungerer tilfredsstillende bør gi beskjed til styret.
- *Sameiets vinduer over inngangsdørene er skiftet ut*
- *Alarm i heiser:* Som følge av nedleggelse av 2G nettet er det installert nytt alarmsystem i heisene til sameiet
- *Diverse mindre vedlikehold mv.:* Fikse lampene over inngang oppgang Terningbekk, feste håndløpere som har løsnet, løfte heisdør oppgang Niels Juels gate, grundig vask av gulv inngangsparti Niels Juels gate mv.

Planlagt vedlikehold mv. for 2024

- *Dekke mv. i bakgård (avhengig av sameiets vedtak om videre håndtering)*
- *Vedlikehold av inngangspartier/fasade for å unngå vanninntrenging*
- *Vedlikehold av yttervegg/mur mot Terningbekk 4*
- *Etablere ny søppelplassering*
- *Inspeksjon av rør mv.*
- *Maling av oppgang Terningbekk (beror på midler / eventuell frivillighet)*
- *Vedlikehold av gulv i trappeoppganger Niels Jules gate og Terningbekk (beror på midler)*
- *Potteriet: Styret arbeidet med å klargjøre potteriet for bruk av sameiet. Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon*

Ny serviceavtale for heiser

Etter langvarig uenighet med Otis etter deres renovering av sameiets heiser og utløp av serviceavtale mv. inngått som ledd i Otis sin renovering er det inngått ny serviceavtale mv. med Schindler.

Dugnad

Styret vil kalle inn til dugnad i slutten av april. Det vil i dugnaden fokuseres på rydding og vasking av sameiet, herunder fjerning av oppsamlet søppel. I tillegg planlegges det at sykkelstativ, samt sykler, i bakgården fjernes.

Styret har mange arbeidsoppgaver og det er vanskelig for styret å ha full kontroll. Sameierne må også i større grad melde inn behov for løpende vedlikehold/utskiftning og forhold som bør/må repareres. Eksempelvis dersom det oppdages feil på brannvarslingsanlegget, oppfordrer vi beboere til å melde dette inn til styret så snart som mulig. Styrets styremail (nielsjuelsgt6@styrerommet.net) må da benyttes for å sikre sporbarhet i sameiet.

Styret har ellers i 2023 hatt korrespondanse med beboere mv. om diverse saker og i forbindelse med kjøp/salg. Det er også håndtert klager i 2022 med tanke på bråk og støy fra seksjoner mv., men styret opplever at hyppigheten på slike klager har vært lavere enn i tidligere år. Styret minner om sameiets husordensregler og at disse skal følges. Styret



oppfordrer alle i sameiet om å ta hensyn, huske at det er lytt og huske at det er ulike mennesker i ulike livssituasjoner som bor i sameiet. Vi ønsker alle et godt bomiljø i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 85 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsikringen ble kr 22 479 dyrere enn budsjettet, behov for juridisk bistand.

Finanskostnader er kr 2 854 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger i 2023.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 435 041.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet for ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Niels Juelsgt. 6 Sameie.

Lån

Niels Juelsgt. 6 Sameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.januar og Kabel-tv ble økt til kr 498 fra 1.februar 2024

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 NIELS JUELS GATE 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NIELS JUELS GATE 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TVHG5-ABEKS-ETPN6-SWQL8-VG0B5-7V7Z8



**SAMEIET NIELS JUELS GATE 6
ORG.NR. 975 432 769, KUNDENR. 5255**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 303 740	1 242 362	1 304 000	1 362 000
Andre inntekter	3	280	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 304 020	1 242 862	1 304 000	1 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 876	-6 549	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-69 465	-66 783	-70 125	-73 300
Konsulenthonorar	7	-37 563	-1 650	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-236 007	-141 000	-150 000	-195 000
Forsikringer		-152 479	-136 717	-130 000	-171 250
Kommunale avgifter	9	-225 989	-190 463	-225 380	-268 824
Energi/fyring		-114 371	-148 523	-140 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 974	-110 960	-130 000	-135 150
Andre driftskostnader	10	-67 781	-86 772	-98 000	-73 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 097 555	-946 466	-1 012 555	-1 106 374
DRIFTSRESULTAT		206 465	296 396	291 445	255 626
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 569	1 728	0	0
Finanskostnader	12	-151 854	-106 365	-149 000	-165 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 285	-104 637	-149 000	-165 000
ÅRSRESULTAT		60 180	191 759	142 445	90 626
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		60 180	191 759		



SAMEIET NIELS JUELS GATE 6
ORG.NR. 975 432 769, KUNDENR. 5255

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		203	133
Forskuddsbetalte kostnader		91 256	85 307
Driftskonto OBOS-banken		311 067	345 758
Sparekonto OBOS-banken		137 778	134 151
SUM OMLØPSMIDLER		540 304	565 348
SUM EIENDELER		540 304	565 348
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 722 802	-1 782 982
SUM EGENKAPITAL		-1 722 802	-1 782 982
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 157 843	2 210 167
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 157 843	2 210 167
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 276	9 673
Leverandørgjeld		82 169	127 758
Påløpte renter		14 593	733
Påløpte avdrag		4 225	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 263	138 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 304	565 348
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024

Styret i Sameiet Niels Juels Gate 6

Daniel Løken Høgtun /s/

Lars Kristian Gjelstad /s/

Karianne Strand /s/

Vedlegg 1

17 av 24

5255 Årsrapport.pdf

**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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 026 672
Lokaler	128 496
Kabel-TV	120 888
Lokalleie	43 200
Garasjeleie	27 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 346 940

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokalleie	-43 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 303 740

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	280
SUM ANDRE INNETEKTER	280

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-34 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
SUM KONSULENTHONORAR	-37 563

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-111 032
Drift/vedlikehold elektro	-60 863
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 090
Kostnader dugnader	-17 532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-236 007

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 911
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-225 989

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-64 500
Andre fremmede tjenester	-544
Bank- og kortgebyr	-2 737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-67 781

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 942
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 627
SUM FINANSINTEKTER	5 569

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 485
Renter på leverandørgjeld	-369
SUM FINANSKOSTNADER	-151 854

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 510 534
Nedbetalt tidligere	300 367
Nedbetalt i år	52 324
	-2 157 843
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 157 843



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2143527. 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

2023	Nytt dekke mv. på felles takterrasse	Dekket på felles takterrasse er skiftet ut, samt etablert luke for å få tilgang til sluk og metallnetting langs kanten på terrassen for å unngå at fugler/innsekter etablerer seg under dekket
2023	Nytt callinganlegg	Inngang fra Niels Juels gate
2023	Vinduer over inngangsparti	Vinduer er skiftet ut med moderne vinduer
2023	Alarm i heiser	Det installert nytt alarmsystem i heisene til sameiet
2022	Malt oppgang NJ6	Vegger, heissjakt, dører og håndløpere
2022	Sensorstyrte lys i oppganger og nye spotter (LED)	Alle etasjer har sensorstyrte lamper.
2022	Oppgradering av sikringsskap	Det er bl.a. installert jordfeilbryter og trukket ny kurs.
2021	Reparasjon av glasstak	Inngang NJ, satt inn poly-glass (plast) som ikke knuser
2020	Nytt låsesystem felles dører	Alle dører i sameiet (fellesdører) har fått elektronisk chip istedenfor nøkkel.
2020	Tilstandsrapport av bygget	
2020	Nytt callinganlegg	Inngang fra Terningbekk
2017 - 2018	Rehabilitering av heis	
2015	Skiftet varmtvannsberedere	
2015	Skiftet feie- og sotlukene	
2012 - 2013	Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i	i sameiet, trappene i begge oppganger er malt, begge heisene er malt innvendig, nedløpsrør oppgang A er staket opp
2011 - 2012	Takterrasse oppgang B, malt trapp 4.-6.	etg oppgang B, nytt brannvarslingsanlegg i bygget med optiske røykdetektorer i leiligheter/firma/ fellesområder, montert dørpumper på alle inngangsdører, utbedring/ oppgradering/alarmtilknytning av heisene.



2004 - 2005	Oppussing fasader,	uskifting av elektrisk anlegg deriblant stigeledninger. m.m.
2001	Nye entrèdører og kjellerdør	installert etter brannforskriftene
1999	Arbeid på pipene er avsluttet	
1997	All mekanikk i heisene er skiftet	høsten-97
1997	Taket er omtekket	ferdigstilt 03.04.97



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5255 Selskapsnavn: Niels Juelsgt. 6 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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