



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 624 979  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELS GT 27  
Forretningsadresse: c/o S & J Eiendomsforvaltning AS  
Tullins gate 2  
0166 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: Ulf Ower  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

### 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, 25.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Fellesutgifter		619 143	534 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>619 143</b>	<b>534 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar	1	34 230	17 115
Annen driftskostnad	1-2	757 602	485 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>791 832</b>	<b>502 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 689</b>	<b>32 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		6	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6</b>	<b>2</b>
Renter lån		81 666	47 400
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 666</b>	<b>47 400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 660</b>	<b>-47 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-254 349</b>	<b>-15 265</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-254 349</b>	<b>-15 265</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-254 349</b>	<b>-15 265</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 216	3 772
Andre fordringer		0	0
Periodiserte kostnader		52 631	50 617
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 847</b>	<b>54 389</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	204 667	41 867
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>204 667</b>	<b>41 867</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>267 514</b>	<b>96 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>267 514</b>	<b>96 256</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-1 041 896	-787 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 041 896</b>	<b>-787 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 041 896</b>	<b>-787 547</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
DNB	7	1 286 816	870 507
Annen kortsiktig gjeld	6	22 593	13 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 309 409</b>	<b>883 802</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 309 409</b>	<b>883 802</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>267 513</b>	<b>96 255</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364834

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 624 979  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELS GT 27  
Forretningsadresse: c/o S & J Eiendomsforvaltning AS  
Tullins gate 2  
0166 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: Ulf Ower  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

#### 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, 11.05.2024



Organisasjonsnr: 983 624 979  
SAMEIET NIELS JUELS GT 27

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Fellesutgifter		619 143	534 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>619 143</b>	<b>534 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar	1	34 230	17 115
Annen driftskostnad	1-2	757 602	485 148
<b>Sum kostnader</b>		<b>791 832</b>	<b>502 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 689</b>	<b>32 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		6	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6</b>	<b>2</b>
Renter lån		81 666	47 400
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 666</b>	<b>47 400</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 660</b>	<b>-47 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-254 349</b>	<b>-15 265</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-254 349</b>	<b>-15 265</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-254 349</b>	<b>-15 265</b>



Organisasjonsnr: 983 624 979  
SAMEIET NIELS JUELS GT 27

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 216	3 772
Andre fordringer		0	0
Periodiserte kostnader		52 631	50 617
Sum fordringer		62 847	54 389
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	204 667	41 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 667	41 867
Sum omløpsmidler		267 514	96 256
SUM EIENDELER		267 514	96 256
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	-1 041 896	-787 547
Sum opptjent egenkapital		-1 041 896	-787 547
Sum egenkapital		-1 041 896	-787 547
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
DNE	7	1 286 816	870 507
Annen kortsiktig gjeld	6	22 593	13 295
Sum kortsiktig gjeld		1 309 409	883 802
Sum gjeld		1 309 409	883 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		267 513	96 255





Organisasjonsnr: 983 624 979  
SAMEIET NIELS JUELS GT 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

Note

1

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	15000.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1515.00	2115.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16515.00	17115.00

Utbetalt styrehonorar

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



## Resultatregnskap pr 31.12.2023 Sameiet Niels Juels gate 27

	Noter	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter, ordinære		525 576	525 470	500 448	551 854
Ekstraordinære felleskostnader					
Andel nedbetaling lån og rente		50 475			121 152
Andre driftsinntekter Get		43 092	43 092	33 948	46 327
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>619 143</b>	<b>568 562</b>	<b>534 396</b>	<b>719 333</b>
<b>Driftskostnader</b>					
<b>Lønnskostnader</b>					
Styrehonorar, inkl. aga	1	34 230	34 320	17 115	34 230
<b>Sum lønnskostnad</b>		<b>34 230</b>	<b>34 320</b>	<b>17 115</b>	<b>34 230</b>
<b>Andre driftskostnader</b>					
Kommunale avgifter		130 913	96 500	86 255	120 000
Forsikringspremie		130 516	127 000	117 783	137 000
Egenandel Forsikring		0	0	10 000	0
Strøm, fellesarealer		26 471	35 000	30 994	30 500
Renhold, trappevask		31 596	32 000	29 835	33 500
Vaktmesterjeneste		87 581	87 000	80 886	92 000
Serviceavtale, snøfjerning			0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	2	247 273	25 000	43 861	75 000
Revisjonshonorar	1		0	0	0
Forretningsførerhonorar	1	45 634	46 500	43 295	48 000
Andre honorarer	1	4 000	0	1 019	0
Medlemskontigenter		1 990	2 000	1 890	2 000
Telia Kollektivt bredbånd		46 328	43 092	33 951	49 000
Annet driftsmaterial			0	0	0
Bankgebyrer		5 300	5 500	5 171	5 500
Øreavrundning			0	0	0
Tap på fordringer			0	0	0
Porto			230	209	230
<b>Sum lønn og driftskostnader</b>		<b>791 832</b>	<b>499 822</b>	<b>502 263</b>	<b>592 730</b>
Renteinntekter bank		6	0	2	0
Renter, felleslån		81 666	50 000	47 400	80 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-81 660</b>	<b>-50 000</b>	<b>-47 398</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-254 350</b>	<b>18 739</b>	<b>-15 266</b>	<b>46 602</b>

Penneo Dokumentnøkkel: YDNP8-SA715-LYW/Q-YYTQ-NPH4Q-CPMA1



## Balanse pr 31.12.2023 Sameiet Niels Juels gate 27

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	5	10 216	3 772
Andre fordringer	5	0	0
Periodiserte kostnader	5	52 631	50 617
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 847</b>	<b>54 389</b>
Bank DNB Drift, Skatt og Høyrente	3	204 667	41 867
<b>Sum eiendeler</b>		<b>267 513</b>	<b>96 255</b>
Annen egenkapital		-787 547	-772 281
Årets resultat		-254 349	-15 266
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-1 041 896</b>	<b>-787 547</b>
<b>Gjeld</b>			
Lån DNB 1636.71.16408		1 286 816	870 507
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	7	<b>1 286 816</b>	<b>870 507</b>
Leverandørgjeld		1 200	1 500
Påløpte renter		7 869	4 578
Forskuddstrekk		0	0
Skyldig AGA		0	0
Forskudd, fellesutgifter		10 545	4 752
Avsatt strømkostnad EHF faktura 2021		2 839	2 465
Gebyrer forretningsfører		140	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	6	<b>22 593</b>	<b>13 295</b>
Sum gjeld		1 309 409	883 802
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>267 513</b>	<b>96 255</b>

Oslo ...../.....2024  
Sameiet Niels Juels gate 27

Jan Spandow  
Styreleder

Than Than Truon  
Styremedlem

Trond Kiserud  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: YDNP8-SA715-LYW/Q-YYTQ-NPH4Q-CPMA1



## Noter 2023 per 31.12

Sameiet Niels Juels gate 27

### Noter til regnskapet

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

#### Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

#### Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

#### Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

#### Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1	Lønn, Honorarer, m.m.	2023	2022
	Kostnadsført forretningsførerhonorar	45 634	43 295
	Honorar bistand låneopptak	4 000	0
	Styrehonorar inkl.aga	34 230	17 115
		<u>83 864</u>	<u>60 410</u>

#### Note 2 Diverse spesifikasjoner

Leon Mur og Puss	52 500	0
Vaktm. Andersen diverse	766	25 425
Vaktm. Andersen, Rep Dørlukker og lås port	0	4 949
Vaktm. Andersen ryddet kjeller/loft	3 438	0
Norsk skadedyrkontroll	2 213	0
Certego systemnøkler 3 stk.	1 783	0
Vaktm. Andersen rep av ny kran	0	5 698
Plan og Bygg godkjenning alarm	4 210	0
Oslo Kommune bymiljøetaten	1 200	1 500
Firesafe installering av brannvarslingsystem	176 875	0
Pelias skadedyr	4 289	6 289
	<u>247 273</u>	<u>43 861</u>



Note 3	Bankinnskudd	2023	2022
	Driftskonto DnB 1609.13.48830	204 387	41 593
	Skattetekke DNB 1506.42.15962	0	0
	Høyrente DNB 1645.08.15865	280	273
		<u>204 667</u>	<u>41 867</u>

Note 4	Annen Egenkapital		
	Annen egenkapital 1/1	-787 547	-772 281
	Overført til annen egenkapital, årets resultat	-254 349	-15 266
	Annen egenkapital 30/6	<u>-1 041 896</u>	<u>-787 547</u>

Vedlikeholdsprosjektene de siste årene har medført at sameiets egenkapital er tapt, det anses dog ikke kritisk da verdien av vedlikeholdsprosjektene tilfaller den enkelte seksjonseier ved økt verdi på seksjonen, uten at den økte verdien på seksjonen føres i sameiets balanse. Lånet som finansierer vedlikeholdsprosjektene føres imidlertid i sameiets balanse og da oppstår det en regnskapsmessig skjevhet. Lånet har sikkerhet i sameiets legalpant på 2 G i hver seksjon.

Note 5	Fordringer		
	Kundefordringer	10 216	3 772
	Pelias Norsk skadedyr	4 427	4 289
	Telia Norge	48 204	46 328
		<u>62 847</u>	<u>54 389</u>

Note 6	Gjeld kortsiktig		
	Forskuddsbetalte fellesutgifter	10 545	4 752
	Leverandørgjeld	1 200	1 500
	Gjeld til forretningsfører purreebyr	140	0
	Påløpt rente på sameiets lån	7 869	4 578
	Påløpt strømkostnad desember	2 839	2 465
		<u>22 593</u>	<u>13 295</u>

Note 7	Gjeld langsiktig		
	Saldo lån DnB 1313.32.74896 per 01.01	870 507	914 799
	Betalte avdrag i året / innfridd 19.06.2023	-870 507	-44 293
	Saldo per 31.12	<u>0</u>	<u>870 506</u>
	Saldo per 01.01	0	
	Nytt lån i DNB 1636.71.16408 fra 19.06.2023	1 300 000	
	Betalte avdrag i året tom oktober 2023	-13 184	
	Saldo per 31.12	<u>1 286 816</u>	

Det er eierseksjonenes hjemmelshavere som hver for seg er proratarisk ansvarlige for lånet.



## DISPONIBLE MIDLER pr. 31.12.23

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>A Disponible midler per 01.01</b>	<b>82 959</b>	<b>142 519</b>	<b>244 921</b>
<b>B Endring disponible midler</b>			
Netto Nedbet / Opplåning langsiktig gjeld	416 310	-44 294	-45 000
Årets resultat	-254 348	-15 266	46 602
<b>C Disponible midler per 31.12.</b>	<b>244 921</b>	<b>82 959</b>	<b>246 523</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler per 31.12</b>			
Sum omløpsmidler	267 514	96 255	
Sum kortsiktig gjeld	-22 593	-13 295	
<b>Disponible midler per 31.12.</b>	<b>244 921</b>	<b>82 959</b>	

Penneo Dokumentnøkkel: YDNP8-SA715-LYW/Q-YYTQ-NPH4Q-CPMA1



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Trond Bjøralt Kiserud

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2222108

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-03-05 09:51:57 UTC



## Jan Spandow

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1271444

IP: 85.252.xxx.xxx

2024-03-05 10:01:30 UTC



## Thanh Thanh Truong

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-4229172

IP: 144.164.xxx.xxx

2024-03-05 12:29:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YDNP8-SA715-LYW/Q-YTTQ-NPH4Q-CPMA1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsberetning 2023

## Sameiet Niels Juels gate 27

Org.nr. 983 624 979

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### A) STYRET:

Leder	Jan Spandow
Styremedlem	Thanh Thanh Truong og Trond Kiserud

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.  
Ingen revisor i sameiet.

### 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 683 624 979. Sameiet består av 13 eierseksjoner, hvor 9 seksjoner benyttes til boligformål og 4 til næring. Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er organisert i sameie med andre seksjonseiere. Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 211 / 188. Sameiet har innarbeidet rutiner for å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 2 menn og 1 kvinne. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk, spesielt i forbindelse med dugnader.

Da sameiet ikke har ansatte er det ikke naturlig å kommentere arbeidsmiljøet.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.



#### **4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD**

Det ble i 2023 installert brannvarslingsanlegg, ryddet i kjeller av vaktmester, diverse murarbeidet utført av Leon Mur og Puss mm.

#### **5. HMS**

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppbevare et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Sameiet har løpende avtale med Rasfare.no som ivaretar måking av snø og is på tak og utfører jevnlig kontroll ved snøfall.

#### **6. FORSIKRING**

Sameiet har sine forsikringer i If Skadeforsikring med avtalenummer SP564537.11.1 Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkning på bygninger f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.

#### **7. VAKTMESTER OG RENHOLD**

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen, som også tar andre oppdrag i samråd med styret. Avtale 1936 og telefon 22 38 92 92.

#### **8. KABEL TV OG BREDBÅND**

Sameiet kjøper felles TV-signaler hos Telia Norge AS, denne kostnaden fordeles mellom boligseksjonene, og fordeles likt mellom de, og faktureres månedlig. Kundenummer: 90980736



## **9. UMLEIE**

Ved utleie skal forretningsfører og styre varsles og hvem som er leietaker og oppgis hvem som leier med tlf. og epost adresse på kontaktperson hvis flere leietakere.

## **10. NØKLER / SKILT**

Styret og forretningsfører håndterer og bestiller systemnøkler til gården ved behov. Kostnaden viderefaktureres den aktuelle / bestiller.

## **11. STYRETS ARBEID**

Styrets medlemmer har løpende gjennom året vært tilgjengelige for sameierne og beboerne og det er mottatt en del henvendelser. Styrets medlemmer og forretningsfører har seg imellom hatt hyppig kontakt på telefon og e-post gjennom året, særlig relatert til vedlikehold og reparasjoner. Det har vært ..... styremøte i 2023

## **12. DUGNAD OG VELFERD**

Sameiets har tradisjon med å arrangere dugnad. Styret oppfordrer alle til å møte da dette styrker samholdet og fellesinteressen til å ivareta sameiets verdier, dvs. eiendommen.

## **13. SØPPEL**

Som alle vet gjelder kildesortering for alle beboere i vårt sameie. Der er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering.

Alle beboere må bli flinkere til å si ifra når vi ser noen som forsøpler, og styret minner om at ikke er lov å sette fra møbler, løsøre og lignende avfall på neon deler av fellesarealene. Slikt søppel må den enkelte beboer selv sørge for å kjøre bort.

## **14. Regnskapet for 2023**

Regnskapet viser et underskudd på kroner 254 349 for inntektsåret 2023 som foreslås disponert ved overføring til egenkapital.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapsloven kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet er forutsetning om at fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsåret slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Oslo, den ...../.....-2024  
Sameiet Niels Juels gt. 27

---

Jan Spandow  
Styreleder

---

Trond Kiserud  
Styremedlem

---

Thanh Thanh Truong  
Styremedlem

Pemco Dokumentnrkkei: 8A0BF-EY111-S1WL-A-MUNWZ3-BT015-80YV6



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Jan Spandow

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1271444

IP: 85.252.xxx.xxx

2024-03-05 10:03:08 UTC



### Trond Bjøralt Kiserud

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2222108

IP: 185.83.xxx.xxx

2024-03-05 11:12:20 UTC



### Thanh Thanh Truong

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-4229172

IP: 144.164.xxx.xxx

2024-03-05 12:27:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8A0BF5Y1T1STWLA-MUWZ3-BT015-80YV6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>