



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 058 808	1 235 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 058 808</b>	<b>1 235 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	41 076
Annen driftskostnad		887 839	926 852
<b>Sum kostnader</b>		<b>944 889</b>	<b>967 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>113 919</b>	<b>267 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		748	19 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>748</b>	<b>19 981</b>
Annen finanskostnad		92 837	103 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 837</b>	<b>103 380</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-92 089</b>	<b>-83 399</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 830	183 907
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 800	72 297
Sum fordringer		38 800	72 297
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 251	384 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 251	384 248
Sum omløpsmidler		353 051	456 545
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 051</b>	<b>456 545</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 133 154	2 154 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 133 154</b>	<b>-2 154 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 133 154</b>	<b>-2 154 983</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 345 321	2 409 896
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 345 321</b>	<b>2 409 896</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 345 321</b>	<b>2 409 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		455	607
Leverandørgjeld		140 429	197 575
Annen kortsiktig gjeld			3 451
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 884</b>	<b>201 633</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 486 205</b>	<b>2 611 529</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 051</b>	<b>456 546</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 893427

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 30.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 03.11.2021



Organisasjonsnr: 975 432 769  
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 058 808	1 235 234
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 058 808</b>	<b>1 235 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	41 076
Annen driftskostnad		887 839	926 852
<b>Sum kostnader</b>		<b>944 889</b>	<b>967 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>113 919</b>	<b>267 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		748	19 981
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>748</b>	<b>19 981</b>
Annen finanskostnad		92 837	103 380
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 837</b>	<b>103 380</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-92 089</b>	<b>-83 399</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 830	183 907
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>



Organisasjonsnr: 975 432 769  
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 800	72 297
Sum fordringer		38 800	72 297
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 251	384 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 251	384 248
Sum omløpsmidler		353 051	456 545
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 051</b>	<b>456 545</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 133 154	2 154 983
Sum opptjent egenkapital		-2 133 154	-2 154 983



Sum egenkapital	-2 133 154	-2 154 983
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 345 321	2 409 896
Sum annen langsiktig gjeld	2 345 321	2 409 896
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 345 321</b>	<b>2 409 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	455	607
Leverandørgjeld	140 429	197 575
Annen kortsiktig gjeld		3 451
Sum kortsiktig gjeld	140 884	201 633
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 486 205</b>	<b>2 611 529</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>353 051</b>	<b>456 546</b>



Organisasjonsnr: 975 432 769  
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i Niels Juelsgt. 6 Sameie

### Velkommen til årsmøte, 26 – 30 April 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Niels Juelsgt. 6 Sameie det kommende året.

#### Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Niels Juelsgt. 6 Sameie  
avholdes 26 -30 April 2021

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av sameiets vedtekter – supplering i § 4 tredje ledd

B) Rehabilitering av bakgården – styrefullmakt til å inngå intensjonsavtale med Sameiet Niels Juels gate 8

C) Endring av sameiets husordensregler – justering av §  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av et fjerde styremedlem

Oslo, 14.04.2021  
Styret i Niels Juelsgt. 6 Sameie

Charlotte Holmedal Gjelstad    Mathias Borge Bye    Armin Keyani

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Charlotte Holmedal Gjelstad	Niels Juels Gate 6 A
Styremedlem	Mathias Borge Bye	Terningbekk 6
Styremedlem	Armin Keyani	Tærudgata 12
Varamedlem	Magne Andersen	Postboks 3033 Elisenberg

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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 med følgende adresse:

Niels Juels Gate 6 A  
Niels Juels Gate 6 B

Gårds- og bruksnummer :  
211        168

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Sittende styre har gjennomført 8 digitale styremøter, i tillegg til at styret har holdt mer uformell kontakt hver uke. Det har vært omfattende oppgaver å håndtere for styret i perioden.

#### Søppelhåndtering

Styret har også gjennom 2020 arbeidet utrettelig med å finne en permanent løsning for sameiets søppelhåndtering/plassering etter at Terningbekk 2 sa opp felles løsning på Terningbekk 2 sin eiendom. Styret har fulgt opp naboer, da særlig Sameiet Niels Juels gate 8 (NJ8), om felles søppelløsning på NJ8 sin eiendom. Styret har arkitekttegnet løsning, men det synes å være for liten plass på området (plassering ved trappenedgang fra felles bakgård). Styret har vært i dialog med Terningbekk 2 om ny felles løsning på Terningbekk 2 sin eiendom, dette har ikke Terningbekk 2 ønsket. Styret har fortsatt samarbeidet med Renholdsetaten for plassering av et låsbart søppelskur på en biloppstillingsplass i veibanen i Terningbekk. Dette fordi sameiet eier grunnen ut til midten av Terningbekkveien. Terningbekkveien er imidlertid et kommunalt veilegeme. Veien eies, driftes og forvaltes av Oslo kommune. Plassering av søppelskur på en biloppstillingsplass er søknadspliktig til Oslo kommune (Bymiljøetaten/BYM), og tillatelse fra BYM må foreligge før søppelskur kan plasseres i veibanen. Kommunal saksbehandlingstid er årsaken til at denne saken har tatt/lang tid.

Som redegjort for i forrige årsberetning, ble søknad om plassering av søppelskur på en biloppstillingsplass sendt Oslo kommune i januar 2020. BYM sin saksbehandlingstid har vært kritikkverdig lang, og styret har brukt mye tid i løpet av 2020 på å følge opp når et svar kan forventes. Særlig ettersom situasjonen er ganske fortvilende for vårt sameie og våre naboer. Styret mottok foreløpig negativt svar i juli 2020 og styret fulgte opp med klage i juli 2020. Endelig vedtak fra BYM ble gitt i månedskiftet oktober-november 2020, med negativt svar. Sameiet er ikke gitt tillatelse til å bruke en biloppstillingsplass.

Sameiet eier ingen annen tomt hvor søppelspann kan settes. Sameiets husforsikring tillater ikke plassering av søppelskur inntil husvegg, og sameiets tidligere plassering foran vindu/vegg ved nedkjørsel til garasjen kan derfor ikke benyttes. Tilsvarende kan ikke søppelspann settes inntil husvegg på hjørnet Terningbekk/Niels Juels gate.

I november 2020 innhentet derfor styret pristilbud fra entreprenører for å bygge om nedkjørselen til garasjen slik at søppelspann kan settes inntil gjerdet mot Sameiet Terningbekk 2. Under befaring ble det klart at deler av sameiets fundament med all sannsynlighet må justeres for at ny trase for bilkjøring ned i garasjen (nærmest vindu langs husveggen) skal tåle vekten av kjøretøy. Ombygging av nedkjørselen til garasjen er stipulert til en kostnad på kr 200 000–300 000 (med alle forbehold), noe styret anser som svært dyrt for å kunne sette søppelspann i nedkjørselen.

Sameiet har anstrengt økonomi, og styret har derfor søkt Oslo kommune om rett til å plassere søppelspann på kommunal tomt. Dette er en ordning Sameiet Framnesveien 12 har fått tillatelse til. Spannene står i dag inntil grøntarealet Tinkern midt i krysset Framnesveien – Skillebekk. Søknad om denne plasseringen ble sendt Bymiljøetaten 15. januar 2021. Søknaden er foreløpig under behandling hos Bymiljøetaten. Styret følger opp BYM for å unngå ekstrem saksbehandlingstid, men som følge av erfaringen fra 2020 antar styret at svar ikke kan forventes før mai 2021.

For det tilfelle at BYM ikke gir sameiet samme rett som Sameiet Framnesveien 12, mener styret at det foreligger usaklig forskjellsbehandling og saken kan forfølges rettslig. Hvorvidt dette er en sak sameiet ønsker å påta seg, anser styret at bør diskuteres av seksjonseierne. Hvis negativt svar blir gitt, vil styret innkalle til et ekstraordinært sameiermøte for å behandle dette.

Ved avslag, vil en siste løsning vil være å ombygge nedkjørselen til garasjen, med de utfordringer dette medfører. Styret tenker da særlig på at ombyggingen må sikre at fundamentet tåler kjøretøy inntil husveggen, at det er tilstrekkelig plass til vanlige kjøretøy og søppelspann, samt det økonomiske aspektet ved dette arbeidet. Som følge av de antatte kostnadene vil også en slik ombygging behandles på et sameiermøte.

Styret har brukt betydelig tid i løpet av året på rydde forsøpling på gaten, i tillegg til å besvare gjentatte klager fra beboere og styrer i andre sameier. Styret understreker viktigheten av at hver enkelt seksjonseier og beboer tar eget ansvar når søppel kastes. Alt søppel skal oppi søppelspannene, ingenting skal settes på bakken. Dette gjelder poser, pappkartonger osv. All papp skal flatpakkes, og stappes gjennom topplokket. Større gjenstander skal ikke kastes hos sameiet, men leveres på kommunalt returpunkt. Smestad har gratis returpunkt for Oslo beboere.

Ta kontakt med styret dersom dere ønsker mer informasjon om denne saken, eller innsyn i den dokumentasjonen styret har for vårt arbeid.

#### Saker knyttet til næringsseksjonen

Styret har i løpet av denne perioden, som i løpet av 2019, brukt betydelig med tid og ressurser på to saker med næringsseksjonen:

1. Næringsseksjonens ønske om bruksendring til kontorer for arealer som tidligere ble ulovlig brukt til bolig; og
2. Tvist med næringsseksjonen vedrørende deler av areal tilknyttet «Potteriet» i sameiet som iht. seksjoneringstegning er en del av næringsseksjonen.

I forlengelsen av næringsseksjonens ombygging, samt ulovlig bruk av næringsseksjonen til bolig som redegjort for i forrige årsberetning, har næringsseksjonen i løpet av 2020 sendt inn ny søknad om bruksendring til kontorlokaler for deler av sin seksjon. Som ledd i denne søknaden, har næringsseksjonen mottatt pålegg fra Oslo kommune om tilbakeføring av sine lokaler til tidligere stand. Bakgrunnen er at ombyggingen krever søknad om bruksendring for lokalene. I forbindelse med pålegget om tilbakeføring, sendte næringsseksjonen inn ny søknad til Oslo kommune om bruksendring av deler av arealet til kontor. Det har vært klart fra sameiets side at sameiet vil bestride en slik bruksendringssøknad dersom næringsseksjonen planlegger å bruke boligoppgangene som inngang til næringsseksjon. I forlengelsen av dette har derfor næringsseksjonen samtykket til at boligoppgangene ikke skal brukes som inngang/utgang til seksjonen og at vedtektene i sameiet skal tilkjenne gi dette. Forslaget til vedtektsendring er en sak på årsmøte i april 2021, som har næringsseksjonens samtykke, men som også krever 2/3 flertall for å formelt vedtas. Styret oppfordrer seksjonseier til å stemme på forslaget.

Tilsvarende er sak knyttet til punkt 2 ikke løst med næringsseksjonen, men styret arbeider for å finne en løsning sammen med næringsseksjonen.

Som det er redegjort for tidligere, har potteriet blitt gjort om til en sykkelbod/sykkelparkering for beboerne og dette kan tas i bruk så snart styret har funnet en god løsning på utstedelse av nøkkel/installering av smekklås.

#### Tilstandsvurdering av bygget

Sittende styret har hatt mottatt svært lite informasjon fra tidligere styre, som gikk ut i 2018, om hvordan sameiets bygård har vært/planlagt vedlikehold. En av styrets hovedsaker i 2020 har derfor vært en fullstendig teknisk gjennomgang teknisk av bygget for å avklare hvilket vedlikehold som må gjennomføres og på hvilket tidspunkt, herunder sikre at HMS er ivaretatt.

Styret innhentet tilbud fra flere entreprenører, og valget falt på BER som er en seriøs og anerkjent aktør. BER gjennomførte en fullstendig tilstandsvurdering i 2020 av samtlige tre pilarer i sameiet; byggeteknisk, VVS-anlegg og elektriske anlegg. Sameiet mottok en omfattende tilstandsrapport med forslag til vedlikeholdsplan for påfølgende år av BER i desember 2020. I tilstandsrapporten gis sameiet karakter B, dvs. bygningene har et vedlikehold som fremstår å være i relativt god balanse. I all hovedsak er etterslepet knyttet til forskriftsmessige mangler og feil på bygningsdelene som enkelt kan lukkes. Dette gjelder blant utsendelse av HMS-oversikt – som seksjonseiere har mottatt før årsmøte. Av andre forhold, ble dekket i bakgården trukket frem, da det tidvis forekommer vannlekkasje ned i garasjen. Dette er et forhold som styret mener at bør utbedres, helst ilea 2021 (se også egen sak om bakgård).

#### Pipeløp

Styret har i løpet av 2020 vurdert trekk/problemer med pipeløpet i a-oppgangen (venstre side), da flere seksjonseiere har meldt om røyknedslag / problemer med trekk. Det er gjort visse undersøkelser av peisinnstans for å se om problemene knytter seg til disse, og det skal ikke være feil på disse, og at den monterte pipeviften (skal gi økt trekk i pipen) fungerer som den skal, og det gjør den. For å avklare om noe kan gjøres må det gjennomføres en fullstendig kontroll av pipen i a-oppgangen. Styret har ikke prioritert dette som følge av andre mer presserende saker samt sameiets anstrengte økonomi. Styret vil vurdere om det er rom for en undersøkelse av pipen i vedlikeholdsbudsjettet for 2021.

#### Rehabilitering av bakgården

Styret har i løpet av 2020 vært i møter med styret i NJ8 om felles oppussing av bakgården, da NJ8 har kontaktet sameiet om en slik oppussing.

Styret er positiv til NJ8 sitt forslag om å rehabilitere bakgården til et område beboere kan benytte i større grad enn i dag. Dette også av hensyn til BERs anbefaling om at dekket i bakgården må byttes, og at en rehabilitering og nedleggelse av sedummatter på dekket vil være støyreduerende og sikre bedre drenering. Styret anser det videre som særlig nyttig at dette arbeidet gjøres i løpet av 2021, ettersom BER i sin tilstandsrapport har konkluderer med at dekket i bakgården bør byttes og at det har oppstått lekkasje ned i garasjeseksjonen. En forutsetning for styrets positive innstilling om rehabilitering, er at hele bakgården kan benyttes av begge sameiene fullt ut. Altså ikke slik at seksjoner i 1 etg. skal ha eksklusiv rett til bruk av deler av bakgården, slik noen seksjoner hos NJ8 har i dag. Videre vil en slik helhetlig rett til bruk av hele bakgården være en fordel for vårt sameie, da mesteparten av det direkte sollyset i bakgården ligger på NJ8s eksklusive halvpart. Som det fremgår av vedlagte tegninger, ligger det i forslaget at felles sittegrupper vil etableres hvor solen treffer bakgården.



Det er flere forhold som må avklares før et arbeid med rehabilitering kan starte, blant annet må det innhentes pristilbud fra entreprenører for arbeidet, samt at sameiene (Niels Juels gate 6 og Niels Juels gate 8) må bli enige om bruk og vedlikeholdsplikt.

Styret viser til innstilling av sak som det skal stemmes over. I denne omfang fremmer styret kun forslag om at styret innhenter pristilbud og utarbeider intensjonsavtale med NJ8 om blant annet bruks- og vedlikeholdsplikt. Når dette arbeidet er fullført, vil styret fremlegge det konkrete forslaget (pris og bruksvilkår mv.) på ekstraordinært årsmøte som det da stemmes over om skal gjennomføres.

Når det gjelder bekostning av rehabiliteringen, viser styret til innstillingen. Vi understreker imidlertid at kostnad for en rehabilitering, etter styrets syn, ikke skal trekkes fra sameiets driftsbudsjett, da sameiets økonomi ikke kan forsvare dette. Det vil i så fall kreves inn en engangssum fra beboere, stipulert til kr. 25.000,- per seksjon.

#### Bytting av låsesystem og installering av dørbeslag

Styret har i løpet av 2020 fått klager og varsler fra beboere om forsøk på innbrudd og innbrudd i sameiet. Styret har derfor i løpet av året prioritert å installere nye låsesystemer i sameiet. Sameiet innhentet tilbud fra flere leverandører, og valget falt på Karl Jensen. Det har blitt installert chiper på sameiets inngangsdører til bygget, kjeller, ut mot potteriet, inn fra bakgård og ut på takterrassen. Karl Jensen har også montert et dørbeslag på hovedinngangsdørene som skal forhindre at dørene kan brytes opp like enkelt som tidligere.

Styret også har bedt Karl Jensen om å installere sensorstyrt døråpner. Dersom eldre beboere ønsker elektronisk dørpumpe i tillegg, kan styret bistå med å rette søknad til NAV slik at dørpumpe installeres for kommunens regning. Styret oppfordrer sameiets eldre beboere om å anmode om dette, da dette vil være en forbedring for dem og sameiet.

#### Reparasjon av taket over a-oppgangen

I løpet av julen, mottok styret beskjed om vanninntrengning via taket i a-oppgangen. Styret innhentet entreprenør, som har reparert glasstak, fuger mv. og underglasset i oppgangen som var knust.

#### Lys i trappeoppgangne

Styret har fått klager på manglende lys i trappeoppgangene, og styret kjenner til problemet. Lyspærer byttes ofte, men ryker tidlig. Det er også forekommet sorte merker på veggen over lyspunktet og styret har vurdert lampene som brannfarlige. Styret har derfor ikke satt inn nye pærer. Styret arbeider med å innhente tilbud for utskiftning av lampene, og styret vil da få installert lamper med sensor.

#### Kollektivavtale Telia

Styret fremforhandlet en ny avtale med Homenet/Lynet for fiber til sameiet. Dette fordi Sameiets kollektivavtale med GET hadde løpt ut, og prisene og kvaliteten til nettet fra GET ikke var konkurransedyktig. Homenet fikk problemer med å levere ihht avtalt frist. I mellomtiden hadde styret fått en bedre tilbud sendt fra GET hvor sameiet får mer nett med bedre betingelser. Styret oppfattet GET sitt tilbud som konkurransedyktig, og vi inngikk ny avtale i oktober 2020. I henhold til den nye avtalen, mottar sameiet bedre nett for lavere priser enn hva vi hadde i 2019.



## Dugnad

Grunnet Covid-19 har ikke det vært mulig for styret å kalle inn til dugnad. Styret har derfor foretatt en styredugnad i løpet av 2020. Sjøppel fra fellesarealer er kastet og kjørt bort, gaten har vært kostet og det er ryddet i bakgård og takterrasse. Styret vil – så fremt Covid-19 tillater det – kalle inn til høstdugnad og oppfordrer beboere til å delta.

\*\*\*

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@styrommet.net) må da benyttes for å sikre sporbarhet i sameiet.

Styret har igangsatt arbeid knyttet til oversikt over oversikt over boder og fellesarealer i kjelleren ettersom ikke alle sameiere har boder. Arbeidet er ikke ferdigstilt, da styret venter på tilbakemelding fra noen sameiere. Styret satser på å ferdigstille dette arbeidet innen sommerferien 2021.

Styret har ellers i perioden hatt omfattende korrespondanse med beboere i tillegg til klager. Dette gjelder blant annet også saker som styret ikke skal bruke tid på, herunder henstilling av søppel i sameiets fellesarealer/kjeller. Husholdningsavfall skal kastes i sameiets søppelcontainere, og annet avfall (papp til møbler, papp til TV, puter, malingsrester, gamle bord, kurver, lamper m.m.) skal leveres på gjenbruksstasjon. Returpunktet på Smestad er nærmest sameiet og returnering hit er gratis for beboere i Oslo. Avfall skal ikke gjensettes i sameiets fellesareal i kjelleren – dette er strengt forbudt!

Når det gjelder regnskapet, vil styret bemerke at vi ved utgangen av 2020 har snudd resultatet til et lite overskudd. Styret mener det er viktig å huske at Sameiet har kritisk oppussing som må prioriteres, eksempelvis garasjedekket. Denne type arbeid, planlagt vedlikehold og drift av sameiet, er arbeid styret vil prioritere å bruke tid på i 2021 i tillegg til avklaring av søppelsituasjonen.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 058 808.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 944 889.



## Resultat

Årets resultat på kr 21 830 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 212 167.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er det beregnet til kr 250 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 641. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Niels Juelsgt. 6 Sameie.

### Lån

Niels Juelsgt. 6 Sameie har lån i Obosbanken.  
3,55% flytende rente, ikke IN-ordning, rest hovedstol 2 333 618 kr.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Niels Juels Gate 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZC7H-GUQI2-JE0BL-2G88E-VFEGS-DQ224



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-16 09:02:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: 4ZC7H-GJQZ-JE0BL-2G88E-VFEGS-DQ224

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/validate>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 808	980 592	1 059 000	1 091 000
Andre inntekter		0	254 642	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 058 808</b>	<b>1 235 234</b>	<b>1 059 000</b>	<b>1 091 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 076	-5 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-36 000	-36 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 638	-7 817	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-63 103	-61 325	-62 500	-65 000
Konsulenthonorar	6	-67 241	-5 860	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-182 156	-180 387	-100 000	-250 000
Forsikringer		-102 359	-114 086	-101 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-178 750	-165 221	-178 300	-180 300
Energi/fyring		-62 862	-88 359	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 886	-122 763	-124 000	-105 000
Andre driftskostnader	9	-103 844	-181 035	-99 000	-81 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-944 889</b>	<b>-967 928</b>	<b>-818 300</b>	<b>-961 350</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>113 919</b>	<b>267 306</b>	<b>240 700</b>	<b>129 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	748	19 981	0	0
Finanskostnader	11	-92 837	-103 380	-104 000	-83 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-92 089</b>	<b>-83 399</b>	<b>-104 000</b>	<b>-83 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>21 830</b>	<b>183 907</b>	<b>136 700</b>	<b>46 650</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		21 830	183 907		

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	0	4 338
Forskuddsbetalte kostnader	38 800	67 959
Driftskonto OBOS-banken	181 502	252 135
Sparekonto OBOS-banken	132 750	132 114
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>353 051</b>	<b>456 546</b>

**SUM EIENDELER****353 051 456 546****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	12	-2 133 154	-2 154 983
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 133 154</b>	<b>-2 154 983</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 345 321	2 409 896
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 345 321</b>	<b>2 409 896</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	0	3 451
Leverandørgjeld	140 429	197 575
Påløpte renter	455	607
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>140 884</b>	<b>201 633</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****353 051 456 546**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.04.2021

Styret i Sameiet Niels Juels Gate 6

Charlotte Holmedal Gjelstad

Mathias Borge Bye

Armin Keyani

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

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

**INNTEKTER**



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.

## SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	825 468
Forretningslokale	108 480
Kabel-tv	97 980
Garasje	26 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 058 808</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

### NOTE: 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 638.

### NOTE: 6

#### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-616
BER Bygg , tilstandsrapport	-63 500
Solibo, tilstandsrapport	-3 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 241</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 159
Drift/vedlikehold elektro	-37 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 424
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-182 156</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-121 506
Feieavgift	-4 310
Renovasjonsavgift	-52 934
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-178 750</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 690
Vaktmestertjenester	-22 731
Renhold ved firmaer	-73 531
Andre fremmede tjenester	-573
Trykksaker	-1 119
Andre kontorkostnader	-21
Porto	-918
Gaver	-507
Bank- og kortgebyr	-2 755
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-103 844</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	636
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>748</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 837
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 837</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-2 510 534

Nedbetalt tidligere

100 638

Nedbetalt i år

64 575

---

-2 345 321**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 345 321**

---

### A - Endring av sameiets vedtekter - supplering i § 4 tredje ledd

Sameiet har inngått avtale med seksjon 24 vedrørende seksjon 24 sin adgang til bruk av sameiets boligopp ganger mv, for seksjonseier og brukere/leietakere i seksjonen. Avtalen vedlegges innkalling. Som det fremgår av avtalen og foreslått vedtektsendring, skal ikke seksjon 24 bruke boligopp gangene som inngang/utgang til sin seksjon og at seksjon 24 ikke skal brukes til boligformål mv.

I tråd med inngått avtale med seksjon 24, skal sameiets vedtekter § 4 suppleres med avtalens innhold. Seksjon 24 har samtykket til vedtektsendringen. Forslag til vedtektsendring følger under og vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Dagens ordlyd «Eier av seksjon 24 har rett til å få oppdelt seksjonene i flere seksjoner.»

#### Forslag til vedtektsendring

«Eier av seksjon 24 har rett til å få oppdelt seksjonene i flere seksjoner. Seksjon 24 kan ikke brukes til boligformål, herunder hvile- og /eller overnattingsrom, korttidsbeboelse, hospits eller lignende. Seksjon 24 skal ha separat søppelhåndteringsløsning. Videre kan seksjon 24 bare bruke inngangene til oppgang A og oppgang B som innvendig adkomst til bakgård og fellesarealer, samt som rømningsvei. Bruk av oppgang A og oppgang B som inngang/utgang til seksjon 24 skal ikke finne sted. Sameiets avtale med seksjon 24 datert 27/3-19 og 14/08-20 skal anses å være en del av vedtektene.»

### B – Rehabilitering av felles bakgård

Styret til Sameiet Niels Juels gate 8 («NJ8») kontaktet Sameiet sommeren 2020 om NJ8 sitt ønske om at NJ8 og NJ6 i felleskap skal pusse opp bakgården som sameiene deler, slik at bakgården kan fremstå hyggelig og få større nytteverdi for begge sameier. Det er forslaget (vedlagt innkalling) lagt vekt på sittegrupper, beplantning og lyd/støyreduksjon ved hjelp av sedummatter. Styret i NJ8 og styret i NJ6 har som ønsket mål å ferdigstille bakgården i løpet av 2021 for det tilfelle slik oppussing vedtas av sameiene. Ferdigstillestidspunktet vil nødvendigvis bero på faktorer utenfor styrenes kontroll.

NJ8 har foreslått at kostnadene til prosjektet deles 50/50 mellom sameiene. Dette inkluderer bytting av dekket på bakgården, som BER i sin tilstandsrapport har anbefalt at byttes snarlig. Styret stiller seg bak NJ8 sitt forslag til oppussing/rehabilitering av bakgården og til foreslått kostnadsdeling. Dette fordi bakgården eies 50/50 mellom sameiene og begge sameier vil kunne bruke hele bakgården i fellesskap. Sameiene har for øvrig relativt lik størrelse. For vårt sameie vil felles bakgård også gi våre beboere anledning til å nyte sol i bakgården, som vi ikke har anledning til per i dag.

Det er vedlagt en skisse med diverse forslag på utforming og design samt en kostnads kalkyle fra 2016. Vi antar kostnadene må oppjustere med ca. 20-30 %. I kalkylen er det ikke hensyntatt at dekket i bakgården må skiftes før oppussingen. Skissen er laget av daværende arkitektstudent Amund Klæbo Lyngstad NTNU, arkitekt Even Bakken, nyutdannet landskapsarkitekt i fra NMBU, med støtte av Snøhetta og Rambø. Styret er av den oppfatning at den valgte løsning i bakgården må resultere i at bakgården kan benyttes på en god måte av begge sameiene og oppussingen ikke medfører at det i realiteten etableres hageparseller for 1 etg. Det foreslås at Styret gis fullmakt til å innhente pristilbud  
19 Niels Juelsgt. 6 Sameie

fra entreprenør og fremforhandle med NJ8 en endelig løsning for bruk av bakgården og vedlikeholdsplikt. Når en slik avtale foreligger, skal styre kalle inn til nytt ekstraordinært sameiemøte slik at det konkrete forslaget skal stemmes over.

Som følge av Sameiets økonomiske stilling og vedlikeholdsplan, foreslår styret at oppussingen finansieres ved innskudd fra Sameierne, da oppussingen er en oppgradering som bør holdes utenfor sameiets driftsbudsjett. Styret foreslår at finansieringen av oppussingen fordeles ut med like beløp per seksjon, istedenfor etter sameierbrøk. Dette fordi seksjonene i sameiet vil dra like stor nytte av oppussingen, og at en slik fordeling er vurdert riktig og rettferdig. Anslagsvis vil kostnaden beløpe seg til ca. kr 25.000,- per seksjon, dette inkludere estimerte kostnader for nytt dekke på kr 500.000,-. Styret har søkt om tilskudd fra Oslo Bydel Frogner «grønne midler», men i dette året ble offentlige prosjekter prioritert.

For det tilfelle sameiermøte vedtar at det skal gjennomføres en oppussing i tråd med ovenstående, vil det inngås en avtale med NJ8 om vedlikehold og bruk av uteområdet.

Forslag det skal stemmes over;

«Sameiet gir styret fullmakt til å fremforhandle og inngå intensjonsavtale med Sameiet Niels Juels gate 8 om oppussing, vedlikehold og bruk av bakgården i tråd med saksfremlegg.».

Slikt vedtak krever 50 % flertall på sameiermøte.

#### **C – Regler for bruk av takterrassen**

Styret mener det er hensiktsmessig at sameiets husordensregler samsvarer når det gjelder bruk av terrasser, uavhengig om disse ligger hos den enkelte seksjonseier eller om det er sameiets takterrasse. Noen seksjoner i sameiet har ikke egen balkong, og bør etter styrets syn gis lik mulighet til å sitte ute som seksjonseiere som har egen balkong. Styret mener at en utvidelse av «åpningstiden» av terrassen ikke vil være til unødig ulempe for noen seksjonseiere da takterrassen alltid skal brukes med bruksvilkårene fastsatt i husordensregelene.

Styret foreslår derfor at «Regler for bruk av takterrassen i Niels Juels gate 6» annet punktum første setning endres fra;

«Takterrassen kan benyttes mellom kl 09.00 og til 22.00»

til

«Takterrassen kan benyttes mellom kl 09.00 og til 23.00»

**Annen informasjon om sameiet****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Renhold**

Sameiet har avtale med rene Trapper As om renhold av fellesarealene

**Nøkler**

Nøkler bestilles hos styreleder

**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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Niels Juelsgt. 6 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

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