



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 502 309
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NILS HUUSGT 18
Forretningsadresse: c/o Silje Kristine Olsen
Nils Huus' gate 18
0482 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 10.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 166 677	1 956 649
Sum inntekter		4 166 677	1 956 649
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	142 625
Annen driftskostnad		18 354 243	1 574 584
Sum kostnader		18 456 933	1 717 209
Driftsresultat		-14 290 256	239 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 491	7 762
Sum finansinntekter		17 491	7 762
Annen finanskostnad		63 033	324
Sum finanskostnader		63 033	324
Netto finans		-45 542	7 438
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 335 798	246 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 335 798	246 878
Årsresultat		-14 335 798	246 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 335 798	246 878
Sum overføringer og disponeringer		-14 335 798	246 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		25 000	
Andre fordringer		121 756	116 048
Sum fordringer		146 756	116 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 522 536	2 698 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 522 536	2 698 816
Sum omløpsmidler		4 669 292	2 814 864
SUM EIENDELER		4 669 292	2 814 864

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 538 685
Udekket tap		11 797 113	
Sum opptjent egenkapital		-11 797 113	2 538 685
Sum egenkapital		-11 797 113	2 538 685
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 031 875	
Sum annen langsiktig gjeld		13 031 875	0
Sum langsiktig gjeld		13 031 875	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 035	
Leverandørgjeld		3 075 652	158 315
Skyldige offentlige avgifter		12 690	
Annen kortsiktig gjeld		344 152	117 864
Sum kortsiktig gjeld		3 434 529	276 179
Sum gjeld		16 466 404	276 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 669 291	2 814 864



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393141

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 502 309
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NILS HUUSGT 18
Forretningsadresse: c/o Silje Kristine Olsen
Nils Huus' gate 18
0482 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 166 677	1 956 649
Sum inntekter		4 166 677	1 956 649
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	142 625
Annen driftskostnad		18 354 243	1 574 584
Sum kostnader		18 456 933	1 717 209
Driftsresultat		-14 290 256	239 440
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 491	7 762
Sum finansinntekter		17 491	7 762
Annen finanskostnad		63 033	324
Sum finanskostnader		63 033	324
Netto finans		-45 542	7 438
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 335 798	246 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 335 798	246 878
Årsresultat		-14 335 798	246 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 335 798	246 878
Sum overføringer og disponeringer		-14 335 798	246 878



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		25 000	
Andre fordringer		121 756	116 048
Sum fordringer		146 756	116 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 522 536	2 698 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 522 536	2 698 816
Sum omløpsmidler		4 669 292	2 814 864
SUM EIENDELER		4 669 292	2 814 864
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			2 538 685
Udekket tap		11 797 113	



Sum opptjent egenkapital	-11 797 113	2 538 685
Sum egenkapital	-11 797 113	2 538 685
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 031 875	
Sum annen langsiktig gjeld	13 031 875	0
Sum langsiktig gjeld	13 031 875	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 035	
Leverandørgjeld	3 075 652	158 315
Skyldige offentlige avgifter	12 690	
Annen kortsiktig gjeld	344 152	117 864
Sum kortsiktig gjeld	3 434 529	276 179
Sum gjeld	16 466 404	276 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 669 291	2 814 864



Organisasjonsnr: 975 502 309
SAMEIET NILS HUUSGT 18

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Nils Huusgt 18

16. mars 2022

Selskapsnummer: 2427





Velkommen til årsmøte i Sameiet Nils Huusgt 18

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:

16. mars 2022 kl. 09:00, Torshov Kirke evt på teams se link på Vibbo.

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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av protokollvitner
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ny revisor
9. Vedtektsendring - Valg av styremedlemmer
10. Bruk av kjellerarealer
11. Uteområder
12. Skilting til 18B
13. Avtrekk ventilasjon

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nils Huusgt 18



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

De stemmeberettigede godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. ÅRSRAPPORT FOR 2021 - NH18.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har vært et ekstraordinært år for styret i sameiet. Fasadeoppgraderingen, samt konsekvenser av denne, har medført mye ekstra arbeid ved siden av vanlig styrearbeid. For å få gjennomført dette har det vært nødvendig å involvere de to vararepresentantene på lik linje med de øvrige styrerepresentantene. Styret foreslår derfor at vararepresentantene godtgjøres med samme beløp som faste styrerepresentanter, dvs kr 30.000

Oppfølging av prosjektet har medført hyppige møter med byggeleder og entreprenør, informasjonsarbeid, kontakt med beboere og arbeid med å finne løsninger på diverse utfordringer som har oppstått underveis. Indirekte konsekvenser av prosjektet som har ført til merarbeid for styret er bytte av forretningsfører (for å få byggelån), informasjons- og dokumentasjonsarbeid, gjennomgang av elektrisk anlegg og oppfølging av eieres/beboeres henvendelser om prosjektet.

Styrets innstilling

På bakgrunn av den ekstraordinære situasjonen som er beskrevet ovenfor, foreslår styret at vararepresentantene dette året får en godtgjøring som tilsvarer det de faste styrerepresentantene får, dvs kr 30000,-.

Det vil innebære en samlet økning fra 125.000 til 185.000



Forslag til vedtak

Styregodtgjøringen settes til kr 185.000 dette året

Sak 6

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møte .

Sak 8

Ny revisor

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I dag har sameiet KPMG som revisor. OBOS har anbefalt at vi vurderer å bytte revisor til BDO, ettersom disse har samarbeidsavtale med OBOS. Dette vil gi et smidigere samarbeid og lavere pris.

Styrets innstilling

Styret foreslår å bytte revisor til BDO for regnskapsåret 2022.

Forslag til vedtak

Sameiet bytter revisor til BDO for regnskapsåret 2022



Sak 9

Vedtektsendring - Valg av styremedlemmer

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret mener sameiet vil være tjent med å sikre at det alltid er representanter i styret som bor i blokka. Seksjonseiere som også selv bor i leiligheten sin vil i en del saker ha andre perspektiv enn seksjonseiere som leier ut.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre §10 i vedtektene til: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Et av de tre medlemmene må være en seksjonseier som bor i Nils Huus gate 18.

Forslag til vedtak

§10 i sameiets vedtekter endres til: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Et av de tre medlemmene må være en seksjonseier som bor i Nils Huus gate 18.

Sak 10

Bruk av kjellerarealer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er flere ledige rom i kjelleren. Styret har drøftet om ett eller flere av disse bør legges til rette for aktiviteter, for eksempel smørebod, sykkelverksted, rom til hobbyaktiviteter.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta stilling til om det er ønskelig å anvende disse rommene på en slik måte, og innspill til hva de kan brukes til.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret ta med seg innspillene som kom i møtet og utrede muligheter for å lage aktivitetsrom i kjelleren



Sak 11

Uteområder

Forslag fremmet av: Hanne Lundstad Dalåker

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Foreslår at vi planter noen busker når fasaden er ferdig bygd siden alle plantene ble fjernet ved byggestart. Det blir ekstra trivelig med litt vekster og bidra til bedre luft i hovedstaden. Jeg er hypp på Syrin - lukter digg og ser flotte ut gjennom vår og sommeren. Kom gjerne med andre forslag #savethebees

Styrets innstilling

Styret foreslår at Årsmøtet delegerer til styret å følge opp denne saken

Forslag til vedtak

Plante noen busker

Vedlegg

2. Syringa-meyeri-Palibin-400x400.jpg

Sak 12

Skilting til 18B

Forslag fremmet av: Torill Bergem Os

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det kan være vanskelig å motta levering, taxi og pakker til 18B. Det oppstår litt forvirring når det ikke er en 18A inngang og inngangen vår er heller ikke så synlig. Derfor blir mange stående ved hovedinngang til nr 18 og drar når de ikke ser en B-inngang.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til ny skilting ved 18B

Forslag til vedtak

Kunne det vært mulig å fått et skilt ved inngangen til 18 der det står noe slikt som "18B - inngang på baksiden av blokka"?



Sak 13

Avtrekk ventilasjon

Forslag fremmet av: Anders Oppen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Avtrekksventilasjon. Det siver røyk og vond lukte ut av ventilene i leiligheten vår i fjerde etasje. Vi har vært nødt til å tape igjen begge ventilene 100 %

Styrets innstilling

Styret foreslår at Årsmøtet delegerer til styret å utrede behov for bedre ventilasjon og kostnader knyttet til dette. Dette må sees i sammenheng med de totale vedlikeholdsbehovene som nå er i blokka.

Forslag til vedtak

Vi må ha et avtrekk som fungerer, spesielt fra bad.

Det må skaffes noen til å gå gjennom dette, og mest sannsynlig må det settes inn sterkere avtrekksvifte.

Mvh

Anders Oppen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Silje Kristine Olsen	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Emma Bonnerud	Nils Huus' Gate 18
Styremedlem	Einar Weider	Skogveien 15
Varamedlem	Diderik Haug	Nedre Ullevål 5
Varamedlem	Malika Mørch	Nils Huus' Gate 18

Valgkomite består av Mads Dokka Blybakken

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Det har i løpet av 2021/2022 vært avholdt 12 styremøter, både fysisk og via Teams. Ordinært årsmøte i sameiet ble avholdt 23.03.21 via Teams, og ekstraordinært årsmøte ble avholdt 25.05.21 via Teams.

Styret har fordelt oppgavene mellom samtlige medlemmer, inkludert begge varamedlemmer. Diderik Haug har hovedsakelig vært kontaktperson mot entreprenør og holdt i balkong/fasadeprosjektet, Malika Mørch har hatt ansvar for generell informasjonsformidling.

Generelle opplysninger om Sameiet Nils Huusgt 18

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sameiet Nils Huusgt 18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975502309, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Nils Huus Gate 18

Gårds- og bruksnummer:
224 281

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

Sameiet Nils Huusgt 18 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 KPMG AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i året som har gått har dreid seg mye om å etablere gode og effektive rutiner og strukturer for både nåværende og etterfølgende styrer. Vi håper at det med gode systemer både skal være enkelt og effektivt for eiere og beboere å finne informasjon, men også at det skal oppleves givende å sitte i styret til sameiet. Foruten om dette har arbeidet til styret i hovedsak vært konsentrert omkring følgende saker:

- **Avtale med OBOS, flytting av dokumentasjon**
- **Utvikling av informasjonsflyt via e-post og VIBBO**
- **Interne systemer og opprettelse av filsystemer Styrerrommet.no (Obos sin portal for styrearbeid)**
- **Budsjettarbeidelse og avtaleinngåelse med Balco**
- **Oppfølging balkong/fasadeprosjekt**
- **Ventilasjon ifm. prosjektet**
- **Ny hovedtavle**
- **Ny plattning i bakgård, samt rydding av søppel**
- **Nytt renholdsfirma/vaktmesterfirma**
- **Rydding i kjeller/sykler**
- **Overgang til bruk av Vipps i stedet for kontanter ved tjenester som vaskeri, ringeklokke etc.**
- **Utryddelse av skadedyr i kjeller**
- **Oppfølging av henvendelser (spørsmål, klager mm) fra beboere**

Aktuelle saker

Bomiljø

Det har igjen vært et annerledes år, med mye hjemmekontor for mange, og vi vet at det med byggearbeidet i tillegg, til tider har vært et krevende bomiljø. Vi takker alle så mye for tålmodigheten og håper både eiere og beboere nå gleder seg over resultatet som begynner å gjøre seg synlig av balkong- og fasadeprosjektet. Ellers har styret mottatt en del henvendelser angående annen støy. Vi minner om at det er viktig at alle setter seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler, slik at vi kan ha et best mulig bomiljø i blokka. Særlig viktig at dette gjennomgås med nye beboere ved utleie (dette er den enkelte eiers ansvar).

Hensetting av søppel

Det er et problem at noen beboere hensetter søppel ulovlig både i korridorer, i kjeller og ved søppelsjaktene. Dette medfører en del utgifter for sameiet (som vi alle belastes for) knyttet til opprydding og bortkjøring.

Ulovlig parkering

Det har også vært problem at biler har parkert ulovlig i bakgården. Det er kun beboere som betaler for parkering som kan parkere i bakgården.

Dugnad

I 2021 har det vært gjennomført flere dugnader:

- **Rydding av uteområdet, bodene og styrerommet.**
- **Bygging av ny plattning.**
- Rydding av sykler og søppel i kjelleren.

Uteområdet

Styret har tatt initiativ til fornying av uteområdet i bakgården. Det ble bygget ny plattning på dugnad, og det er kjøpt inn hagemøbler. Til sommeren satser vi på å fortsette med å gjøre det trivelig utendørs, og håper mange vil engasjere seg slik at dette kan bli et fint oppholdssted for alle beboere.

Utfordringer knyttet til vedlikehold

I tillegg til fasadeoppussingen (se eget avsnitt) er det flere omfattende vedlikeholdsbehov i blokka. Lampene i korridorene må byttes av elektriker etterhvert som de slutter å lyse. De har ikke utskiftbare pærer. Ventilasjonsanlegget må vedlikeholdes. Det elektriske anlegget må gjennomgås. Elektrisk hovedtavle må byttes (se eget avsnitt). Rørpropp må gjennomgås. Det er ikke sikkert det har vært tatt inn tilstrekkelig innbetaling av fellesutgifter de siste årene til å håndtere vedlikeholdskostnader som kan komme i nær fremtid.



Hovedtavle

I forbindelse med tilriggingen for Balco på byggeplass ble det avdekket at den elektriske hovedtavlen ikke er i god nok stand. Det er varmgang enkelte steder og hovedsikringene er gått ut av produksjon. Belastningene er også høyere enn hovedtavlen er beregnet for. Ny hovedtavle er bestilt og ferdig produsert. Den vil bli montert så snart utetemperaturen er lav nok til at det er forsvarlig å ta strømmen for å bytte tavle. Dette vil sannsynligvis skje i løpet av våren. Sameiet vil varsle på forhånd når vi har fastlagt en dato. Vi har en beregnet kostnad på ca. NOK 500.000.

Fasade og balkong

Etter årsmøtet våren 2021 tok det nye styret kontakt med Balco og CM Prosjekt med sikte på et tilbud som var mulig å gjennomføre innenfor de rammer årsmøtet hadde vedtatt. Etter forhandlinger og avklaringer med begge aktører, besluttet styret å tegne kontrakt med Balco AB. Kontrakten ble undertegnet 25. juni 2021. Kontraktsummen er på NOK 26.763.334. Produksjonen startet umiddelbart med bestillinger av dører, vinduer, ståloppheng mm. Produksjonen på byggeplass startet høsten 2021 og er pr dato i rute med avtalt ferdigstillelse sommeren 2022. Styret har kontrahert Opak til å forestå byggeledelse, og Diderik Haug har vært prosjektleder på vegne av styret. Pr dato er prisstigningen beregnet til ca. MNOK 1 som kommer som tillegg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 4 166 677.

Andre inntekter består i hovedsak av innskudd til egenkapital.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 18 456 933.

Avviket mot budsjettet skyldes i hovedsak vedlikeholdskostnadene.

Vedlikeholdskostnadene knyttet til rehabilitering fasade, balkonger, vinduer og dører fordeler seg slik:

Rehabilitering av fasade og balkonger, Balco AB	kr 16 058 000
Rehabilitering av fasade og balkonger, Ing. Hans Becker AS	kr 343 333
OPAK AS	kr 120 313

Se note 7 og 8 i regnskapet

Det har påløpt ekstra kostnader knytte til utskiftning av lamper ettersom disse må skiftes i sin helhet, og ikke pærer

Det ble i forbindelse prosjektet oppdaget at hovedtavlen måtte byttes og dette har medført en ekstra kostnad på TNOK 343. Hvor det forventes å påløpte ytterligere TNOK 150 i 2022. Se eget punkt for hovedtavle

Det er i tillegg ført kostnader i 2021 på ca. NOK 120 000 som er tilknyttet forhandlinger i 2020 rundt fasadeprosjektet. Kostnadene var pådratt før nytt styre tiltrådte

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 335 798 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 234 762**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 112 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nils Huusgt 18.

Lån

Sameiet Nils Huusgt 18 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 298 866	1 935 200	1 944 000	3 398 000
Vaskeri		0	0	7 500	0
Andre inntekter	3	1 867 811	21 449	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 166 677	1 956 649	1 951 500	3 398 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-17 625	-17 625	-25 000
Styrehonorar	5	-90 000	-125 000	-125 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 906	-9 656	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-123 960	-110 924	-113 700	-117 000
Konsulenthonorar	7	-239 082	-82 251	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-16 596 621	-159 706	-350 000	-241 000
Forsikringer		-115 145	-110 303	-115 145	-120 000
Kommunale avgifter	9	-315 809	-311 717	-320 000	-325 000
Energi/fyring		-281 007	-129 636	-200 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 937	-374 154	-380 000	-390 000
Andre driftskostnader	10	-290 776	-286 237	-275 500	-269 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 456 933	-1 717 209	-1 936 970	-1 949 500
DRIFTSRESULTAT		-14 290 256	239 440	14 530	1 448 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 491	7 762	7 846	1 000
Finanskostnader	12	-63 033	-324	0	-367 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-45 542	7 438	7 846	-366 000
ÅRSRESULTAT		-14 335 798	246 878	22 376	1 082 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 538 685			
Udekket tap		-11 797 113			



SAMEIET NILS HUUSGT 18
ORG.NR. 975 502 309, KUNDENR. 2427
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 685	7 684
Kundefordringer		25 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		104 071	95 115
Andre kortsiktige fordringer		0	13 249
Driftskonto OBOS-banken		2 694 083	2 698 816
Skattetrekkkonto OBOS-banken		43 125	0
Sparekonto OBOS-banken		1 785 328	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 669 292	2 814 864
<hr/>			
SUM EIENDELER		4 669 292	2 814 864
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	2 538 685
Udekket tap	13	-11 797 113	0
SUM EGENKAPITAL		-11 797 113	2 538 685
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 031 875	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 031 875	0
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		183 405	117 864
Leverandørgjeld		3 075 652	158 315
Skyldige offentlige avgifter	15	12 690	0
Påløpte renter		2 035	0
Annen kortsiktig gjeld	16	160 747	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 434 530	276 179
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 669 292	2 814 864
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2022

Styret i Sameiet Nils Huusgt 18

Silje Kristine Olsen/S/

Emma Bonnerud/S/

Einar Weider/S/



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 KLASIFISERING 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.

PRINSIPPENDRING

Selskapets periodiseringer følger nå kalenderåret. Virkningen i overgangsåret er at kostnaden for renhold, vaktmester og strøm fremgår høyere enn tidligere år. Dette vil normaliseres fra og med neste år. Kommunale avgifter blir fra 01.06.2021 fordelt og bokført på forskjellige kostnadskontoer.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 697 124
Lån	363 526
Garasje	150 716
Parkering	93 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 304 366

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 298 866



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger (vaskeri)	17 811
Innskudd til egenkapital	1 850 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 867 811

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 906.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-120 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 725
Byggetek AS	-24 313
CM Prosjekt AS	-85 731
SUM KONSULENTHONORAR	-239 082

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rehabilitering av fasade og balkonger, Balco AB	-16 058 000
Rehabilitering av fasade og balkonger, Ing. Hans Becker AS	-343 333
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-16 401 333
Drift/vedlikehold bygninger	-92 357
Drift/vedlikehold elektro	-44 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 354
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 721
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 596 621

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 097
Renovasjonsavgift	-62 316
Kommunale avgifter	-157 396
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-315 809

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 904
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 306
Lyspærer og sikringer	-169
Vaktmestertjenester	-90 888
Renhold ved firmaer	-133 828
Snørydding	-34 268
Gressklipping	-9 188
Andre fremmede tjenester	-750
Andre kontorkostnader	-8 819
Bank- og kortgebyr	-3 657
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-290 776

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 495
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	734
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 262
SUM FINANSINNTEKTER	17 491

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 706
Renter på leverandørgjeld	-327
SUM FINANSKOSTNADER	-63 033

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 verdøkninger 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

OBOSbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-13 100 000

Nedbetalt i år

68 125

-13 031 875

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-13 031 875

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-12 690

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-12 690

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjensidige Forsikring

-12 088

Påløpte kostnader

-58 659

Avsatt styrehonorar

-90 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-160 747



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i sameiet Nils Huus gate 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Nils Huus gate 18s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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, 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statistiske sentre revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforning

Oslo	Elverum	Molde	Storø
Ålesund	Fosnes	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Birdal	Kristiansund	Stavanger	Tysvær
Drøbak	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Penneco Dokumentnøkkel: SFX28-AQ3EU-12QEI-H1B7F-EDY5T-3FD8W



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 5. mai 2022
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Ole Christian Fongaard

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-05 12:54:01 UTC



Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-05 12:54:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SFX28-AQ3EU-12QE-H1B7F-EDYST-3FD8W

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>



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post NH18@styrerommet.no . Se Sameiet Nils Huusgt 18s hjemmeside på www.nh18.no for ytterligere informasjon.

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.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

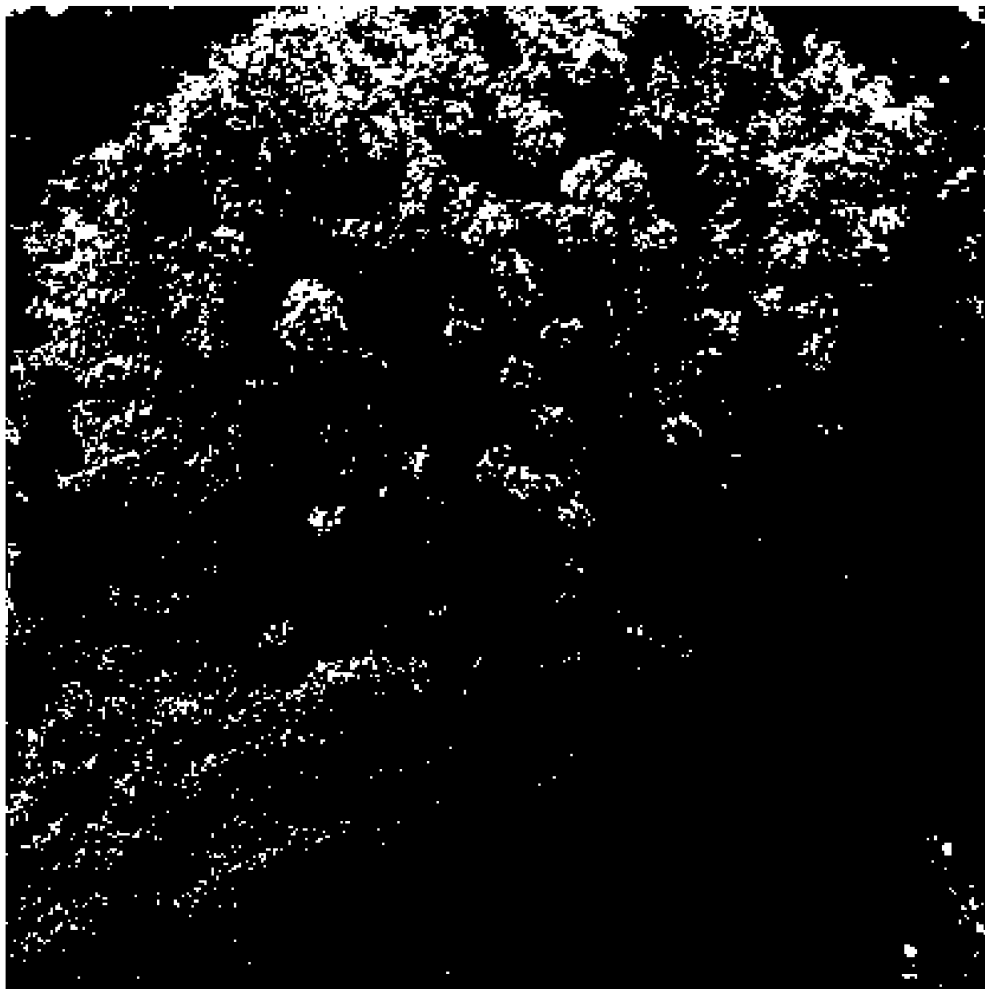
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Vedlegg 2 til sak 11. Uteområder





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 16.03.22

Selskapsnummer: 2427 **Selskapsnavn:** Sameiet Nils Huusgt 18

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: _____

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.