



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 762 418  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGT. 25  
Forretningsadresse: Niels Juels gate 25  
0257 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: RAYMOND GRIMELID  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 08.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		367 536	526 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>367 536</b>	<b>526 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		323 043	721 376
<b>Sum kostnader</b>		<b>345 863</b>	<b>744 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 673</b>	<b>-218 020</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 910	5 194
Annen finansinntekt		44	257
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 954</b>	<b>5 451</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 954</b>	<b>5 451</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 627</b>	<b>-212 569</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>27 627</b>	<b>-212 569</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 627</b>	<b>-212 569</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 627</b>	<b>-212 569</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		27 627	-212 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 627</b>	<b>-212 569</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<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>			
Kundefordringer		7 888	
Andre fordringer		63 344	24 796
Sum fordringer		71 232	24 796
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 196	139 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 196	139 497
Sum omløpsmidler		226 429	164 293
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>226 429</b>	<b>164 293</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		83 004	55 377
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>83 004</b>	<b>55 377</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>83 004</b>	<b>55 377</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 939	20 857
Annen kortsiktig gjeld		86 485	88 058
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 424</b>	<b>108 916</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 424</b>	<b>108 916</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>226 428</b>	<b>164 293</b>



## Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært sameiermøte 15. mai 2017 i Sameiet Niels Juels gate 25.

Seksjonseier: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

---

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilken standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

**Eier gir herved fullmakt til:**

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

**Seksjonseiers underskrift og dato:**

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)





## INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2017

---

Ordinært sameiermøte i Sameiet Niels Juels gate 25, avholdes mandag 15. mai kl.18.00 hos Christian Angvik i Niels Juels gate 25.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016 OG BUDSJETT FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, forslag om kr 20 000,- eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

**5. INNKOMNE SAKER**

- A) Heisbygging i Niels Juels gate 25 – se vedlegg 1

Forslag til vedtak: Styret jobber videre med heisprosjektet ved å søke offentlige instanser om finansieringsstøtte for deretter å utarbeide en finansieringsplan som legges frem for sameiet.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år.

Oslo, 01.mai 2017  
Styret i Sameiet Niels Juels gate 25

Alle seksjonseiere har rett til å være med i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





## ÅRSBERETNING FOR 2016

### TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 18. april 2016 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Styreleder:	Christian Anvik	2016 (1år)
Styremedlem:	Ole Christian Schrøder	2016 (1år)
Styremedlem:	Gina Hagli	2016 (1år)
Varamedlem:	Nina Stranghov Ulstein	2016 (1år)

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 12 seksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 211 bruksnr. 186 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 986 762 418.

Med seksjon forstås eierandel 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Flattum & CO AS.

### Sameiets lån

Sameiet har ingen låneopptak.

### Vaktmestertjeneste

Sameiet har vaktmesteravtale med Professional Service System AS. Firmaet er ansvarlig både for vaktmestertjenester og trappevask.

### Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd/**

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd/fiber rettes til GET på telefon 02123.

#### **Forsikring**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummeret 56852506.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2017 utgjøre kr 6 000,-.

Sameiet har i 2016 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 5 159,- for 2015.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

#### **Formue og gjeld**

Seksjonseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og formue. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

#### **STYRETS ARBEID**

Det har ikke vært gjennomført noen ekstraordinære styremøter i sameiet ila. 2016. Styret har for øvrig gjennomført følgende arbeid:

- Fulgt opp kommunen ifm. renovasjon
- Fulgt opp seksjonseiere
- Fulgt opp vaktmesteren
- Fulgt opp betaling av sameiets regninger
- Pusset opp marmoren i inngangspartiet
- Vedlikeholdt bakgården med beplantning etc.
- Vedlikeholdt inngangsparti med beplantning etc.



- Kostet kjeller
- Lyssatt bakgården og inngangsparti
- Håndtert diverse forsikringssaker
- Fulgt opp nabo i Niels Juels gate 27 ifm. at nabogården bygde ny vegg mellom gårdene
- Byttet brutt strømkabel til utebod
- Innhentet tilbud på heis, installasjon av heis og drift av heis fra Schindler Stahl Heiser AS

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 367 536,-.  
Dette er kr 21 000,- høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes en ekstra innbetaling fra sameierne grunnet vedlikehold av gården.

Driftskostnadene i 2016 var totalt kr 345 863,- .  
Dette er kr 25 353,- høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes vedlikeholdskostnader.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2017. Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter fra 2016.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 26 155,-.

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts-/kostnadsutvikling.  
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Renter

Rentesatsene i Handelsbanken pr. den 31.12.2016:.

Driftskonto	0,05 % p.a.
Sparekonto	0,05 % p.a.



## **Energikostnader**

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet noe økte energikostnader sammenlignet med 2016.

## **Forsikring**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på 4,2 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

## **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er foreslått uendret fra 2016 til 2017.

## **Øvrige kostnader**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

Oslo, 20.04.2017  
Styret i Sameiet Niels Juels Gate 25

Christian Anvik /s/

Ole Schrøder /s/

Gina Hagli /s/



Til sameiermøtet i Sameiet Niels Juelsgt. 25

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Niels Juelsgt. 25 som viser et overskudd på kr 27.627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultat 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
Adresse: Tullins gt. 6, NO-0166 Oslo  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20  
Internasjonal forbindelse:  
  
INDEPENDENT MEMBER



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 avviklet.

*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 øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

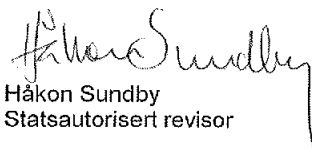
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi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

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 28. april 2017

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**SAMEIET NIELS JUELSGT. 25**

**2016**



**SAMEIET NIELS JUELSGT. 25**

**Resultatregnskap 2016**

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		291 108	291 047	277 188
Vedlikeholdsinntekter		55 428	55 428	55 428
Andre inntekter	1	21 000	0	193 560
<b>Sum inntekter</b>		<b>367 536</b>	<b>346 475</b>	<b>526 176</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	3	195 633	186 400	185 542
Vedlikeholdskostnader	4	22 033	0	302 417
Honorarer	5	36 586	43 400	171 712
Forsikringer	6	55 237	56 500	48 745
Andre kostnader	7	13 554	11 390	12 961
<b>Sum kostnader</b>		<b>345 863</b>	<b>320 510</b>	<b>744 196</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 673</b>	<b>25 965</b>	<b>-218 020</b>
Finansinntekter	8	5 954	0	5 451
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>5 954</b>	<b>0</b>	<b>5 451</b>
<b>Resultat</b>		<b>27 627</b>	<b>25 965</b>	<b>-212 569</b>



## SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

### Balanse

	Note	2016	2015
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		7 888	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	63 344	24 796
Bank	10	155 196	139 497
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>226 429</b>	<b>164 293</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>226 429</b>	<b>164 293</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		83 004	55 377
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>83 004</b>	<b>55 377</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		56 939	20 857
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 418	82 937
Annen kortsiktig gjeld	12	7 067	5 122
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 424</b>	<b>108 916</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>226 428</b>	<b>164 293</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		226 429	164 293
Kortsiktig gjeld		143 424	108 916
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>83 005</b>	<b>55 378</b>

OSLO, 20.04.2017  
STYRET FOR SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

Christian Anvik /s/  
Styreleder

Ole Schrøder /s/  
Styremedlem

Gina Hagli /s/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

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

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 11 seksjoner, av disse er 8 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

### Note 1

**Andre inntekter er innbetaling fra seksjonseierne for løpende vedlikehold av gården.**

### Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	2 820
Godtgj. til styre	20 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>22 820</b>



## Note 3 Driftskostnader

Kabel-TV	25 647
Fjerning av istapper/snøbrøyting/hms	14 251
Strøm/nettleie	6 296
Renovasjon, vann, avløp mv.	120 819
Vaktmestertjeneste	28 620
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>195 633</b>

## Note 4 Vedlikeholdskostnader

Brannvernanlegg	5 478
Rep./vedlikehold bygninger	5 317
Vedlikehold uteanlegg	11 238
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>22 033</b>

## Note 5 Honorarer

Div.honorar	1 875
Regnskapshonorar	29 086
Revisjonshonorar	5 625
<b>Sum honorarer</b>	<b>36 586</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Flattum & Co.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet revisjon.

## Note 6 Forsikring

Forsikringspremier	55 237
<b>Sum forsikring</b>	<b>55 237</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 56852506.  
Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundeutbytte på kr 5 159,-(for året 2015) fra Gjensidige Forsikring.

## Note 7 Andre kostnader

Bankgebyrer	2 381
Diverse kostnader	5 456
Kontingenter	950
Porto/kopiering/arkivering	2 774
Sameiermøte	1 994
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>13 554</b>



**Note 8 Finansinntekter**

Renteinntekter fra bankkonti	44
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 159
Andre renteinntekter	751
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>5 954</b>

**Note 9 Forskuddsbetalte kostnader**

Forsikring - 2017	41 475
Kabel-TV - oktober 2017	21 869
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>63 344</b>

**Note 10 Bankinnskudd**

8397 09 00384 Foliokonto	152 748
8397 10 29334 Skattetrekkkonto	9
BN-Bank	2 439
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>155 196</b>

Innbetalt på sameiets skattetrekkkonto er bundne midler.

**Note 11 Egenkapital**

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Annen egenkapital	55 377	27 627	83 004
<b>Sum egenkapital</b>	<b>55 377</b>	<b>27 627</b>	<b>83 004</b>

**Note 12 Annen kortsiktig gjeld**

Avsatt strøm Hallingkraft	466
Avsatt nettleie Hafslund	1 734
Purregebyr seksjonseiere	67
Avregning fra 2013 Hafslund	30
Avsatt vaktmester desember	4 770
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>7 067</b>



## SAMEIET NIELS JUELSGT. 25

### Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	291 047	291 108	291 047
Vedlikeholdsinntekter	55 428	55 428	55 428
Andre inntekter	0	21 000	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>346 475</b>	<b>367 536</b>	<b>346 475</b>
<b>Kostnader:</b>			
Lønnskostnader	22 820	22 820	22 820
Driftskostnader	186 600	195 633	186 400
Vedlikeholdskostnader	0	22 033	0
Honorarer	39 900	36 586	43 400
Forsikringer	57 500	55 237	56 500
Andre kostnader	13 500	13 554	11 390
<b>Sum kostnader</b>	<b>320 320</b>	<b>345 863</b>	<b>320 510</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>26 155</b>	<b>21 673</b>	<b>25 965</b>
Finansinntekter	0	5 954	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>5 954</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>26 155</b>	<b>27 627</b>	<b>25 965</b>
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>26 155</b>	<b>27 627</b>	<b>25 965</b>



## Sameiemøte Niels Juels gate 25

15 mai 2017

### Heisbygging i Niels Juels gate 25

Sameiet i Niels Juels gate 25 har gjennomført et forprosjekt for bygge heis i sameiet, hvor det er prosjektert heis i trappeøyet. Prosjektet resulterte i en rammetillatelse fra Plan og Bygningsetaten i Oslo kommune om å få bygge heis.

Etter mottatt rammetillatelse innhentet styret et tilbud fra Kone pålydende ca. 5,7 MNOK ink. mva. Tilbudet ble vurdert som for kostbart.

I løpet av vinteren 2016/17 har styret innhentet et nytt tilbud fra Schindler Stahl Heiser AS pålydende 2,67 MNOK ink. mva. Tilbudet har tilsvarende kvalitet som tidligere tilbud fra Kone.

Neste steg er å få på plass en finansieringsplan. Styret i sameiet vil jobbe videre med prosjektet ved å søke offentlige instanser (Oslo kommune og Husbanken) om finansieringsstøtte i løpet av 2017/18. Deretter vil man utarbeide en finansieringsplan med utgangspunkt i tilbudet fra Schindler Stahl Heiser AS. Basert på finansieringsplanen vil sameiet ha grunnlag for å kunne beslutte byggestart i løpet av våren 2018.

**Vedtak:** Styret jobber videre med heisprosjektet ved å søke offentlige instanser om finansieringsstøtte for deretter å utarbeide en finansieringsplan som legges frem for sameiet.



**Schindler Stahl Heiser AS**  
www.schindler.no



Sameiet Niels Juelsgt 25  
Herr Christian Anvik  
Niels Juels gate 25  
0257 Oslo

Tilbudsnr. 121161453, rev 01  
Heisanleggsnr. 59000000000  
Sted

Dato 16.12.2016  
Kontaktperson Bjørn Gunnar Nilssen  
Telefon: 55 92 56 65

Kundenr. 2402422  
Prosjektnr. STA 5331039

E-mail: bjorn.gunnar.nilssen@no.schindler.com

**Ny heis i Niels Juels gate 25.**

Vi viser til Deres forespørsel og har med dette gleden av å oversende et tilbud på leveranse av komplett installasjon og levering av heis og sjakt.

Har De spørsmål vedrørende vårt tilbud, kan de rettes til Bjørn Gunnar Nilssen

Vår leveringstid er pr dato 12 uker etter bestilling og tekniske avklaringer.

Vi takker for Deres forespørsel og håper at tilbudet svarer til forventningene.

Vennlig hilsen  
**Schindler Stahl Heiser AS**

**Bjørn Gunnar Nilssen**  
Salg / teknisk



Prosjekt Nr. STA 5331039

## Tilbud på heisanlegg



*Sameiet Niels Juelsgt 25*  
Niels Juels gate 25  
0257 Oslo

### **Komplett heisanlegg:**

**Prosjektnr. STA 5331039**  
**Niels Juels gate 25,**  
**0257 Oslo**

**Avd.:**  
**Schindler Stahl Heiser AS**

**Tvetenveien 32**  
**0666 Oslo**



Prosjekt Nr. STA 5331039

### **nnholdsfortegnelse**

I. Vårt tilbud	4
II. Vår spesifikasjon	5
III. Pris og betingelser	7
IV. Generelle vilkår	8
V. Betingelser	9
VI. Schindlers ekspertise – Din trygghet	100



Prosjekt Nr. STA 5331039

## I. Vårt tilbud

Tilbudet inkluderer følgende:

Tilbudsnr. 121161453, rev 01 - Heisanleggnr. 5900000000

**Omfang:**

- Levering av maskinromsløs heis.
- Bygningsmessige arbeider i forbindelse med ny stålsjakt, se vedlagt skjema.



Prosjekt Nr. STA 5331039

## II. Vår spesifikasjon

Tilbudsnr. 121161453, rev 01 - Heisanleggnr. 59000000000

### Schindler 6300

Standardisert løsning for heis med en rekke framtidrettede fordeler:

- Tilfredsstillende EN81-20/50
- Nyeste teknologi uten behov for maskinrom
- Stort spekter av attraktive, moderne interiør og stilig dekor
- Fleksibel og rask montasje
- Energieffektiv og miljøvennlig.

Hoveddata:

Nyttelast:	320 kg
Antall passasjerer:	4
Hastighet:	1,00 m/s
Heisehøyde:	15,200 m
Antall start:	120/h
Antall stopp:	5
Antall dørsider:	1
Antall dører:	5
Maskinromsplassering:	MRL Maskinromsløs

Gruvedybde:	1.100 mm
Sjakttopphøyde:	3.700 mm
Sjaktdimensjon:	Bredde: 1.450 mm Dypde: 1.150 mm
Stolmål:	Bredde: 1.050 mm Dypde: 900 mm Høyde: 2.139 mm

Dørtype: Sentralåpnende dør 2-delt

Dørregulering: Frekvensregulert  
Dørmål: Bredde: 850 mm  
Høyde: 2.000 mm

Drift: Gearløs maskin, fullregulert  
Maskintype: Gearløs maskin, fullregulert  
Hovedstrømtilførsel: 3,60 kW  
Hovedspenning: 400 V 50 Hz

Styringstype: "Kollektiv ned KA": Registrerer og bekrefter signal, betjener og samler signal i retning ned.



Prosjekt Nr. STA 5331039

Design:	
Stolinteriør:	LIBERTA. En smak av klasse:
Belysning	Tak med belysning: Type "spot"
Tak	Tak i rustfritt stål
Stolfront:	Stolfront i rustfri utførelse.
<b>Stoldør:</b>	<b>Utføres med glass og rustfri omramming.</b> Dørovervåking med fotocellefelt
Stolvegger:	
Vegger, venstre:	Stockholm Grey, eller i henhold til brosjyre.
Vegger, høyre:	Stockholm Grey, eller i henhold til brosjyre.
<b>Bakvegg:</b>	<b>Glass i full høyde</b>
Gulv:	Gulv sortspettet gummi
Håndlist:	På bakvegg i rustfritt stål.
Type tablå:	
Stoltablå:	Dekkplate, børstet rustfritt stål med mekaniske trykknapper iht. EN81-70 Informasjonsskilt om heistypen
Etasjetblå:	Etasjetablå monteres i karm (LOP) Etasjeviser i karm (LIP) Etasjeviser i alle etasjer Retningspiler med "gong" Etasjetablå med punktskrift
<b>Etasjedører:</b>	<b>Etasjedører i rustfri utførelse og glass.</b>
Styringsvalg:	Tidlig døråpning for økt kapasitet Brannstyring BR1 (EN81_73 with external contact) Automatisk retur til hovedstopp fra alle etasjer Trådløs GSM

Heisanlegget er sertifisert i henhold til EU typegodkjenning.



Prosjekt Nr. STA 5331039

## III. Pris og betingelser

Tilbudet inkluderer materiell, montering av ny heis, bygningsmessige arbeider med stål-sjakt og avgifter til offentlige myndigheter.

<b>Tilbud</b>	
<b>Position 001 - Ny heis, se tegning</b>	563 000,00
<b>Position 002 - Bygningsmessige arbeider, se vedlagte skjema</b>	1 592 000,00
<b>Pris ekskl. mva.</b>	<b>2 155 000,00</b>
mva 25.00 %	538 750,00
<b>Pris inkl. mva.</b>	<b>2 677 500,00</b>

### Opsjoner:

- Glass i sjakt, se vedlagte skjema: Kr. 3 100,- eks mva pr/m2
- Videre så har vi tilbudt som opsjon nye trinn, men her er det antagelig mye å velge i dersom man ønsker en ny overflate. Vi mener at vi skal kunne klare å kappe eksisterende trinn på en ok måte, eventuelt supplert med en list innvendig. Om dette ikke blir slik man ønsker så har man opsjonen tilgjengelig.

### Øvrige betingelser:

- **Tilbudets gyldighet:** 12 uker etter tilbudsdato.
- Tilbudet er basert på Deres forespørsel og våre betingelser.
- Sikkerhet i henhold til det europeiske heisdirektiv 95/CE, toveiskommunikasjon mellom heisstol og vaktentral, trådløs via GSM.
- Vi har inkludert skilletrafo for 230/400V, denne plasseres nær sjakt på sikkert, egnet sted og installasjon må utføres av el.entrepenør.
- Tilbudet inkluderer 3 måneders service i henhold til vår standard «Basis vedlikeholdskontrakt

<b>Betalingsbetingelser:</b>	%	
ved kontrakts inngåelse	30.00	Forfall: 30 dager fra fakturadato
Klar for levering	55.00	Forfall: 30 dager fra fakturadato
Levering til kunde	15.00	Forfall: 30 dager fra fakturadato

Prisen inkluderer montasje og reise innenfor normal arbeidstid.



Prosjekt Nr. STA 5331039

## IV. Generelle vilkår

### Arbeider og materiell som ikke er inkludert i vår leveranse:

Vi fraskriver oss ansvaret for eventuelle montasjeforsinkelser som skyldes uforutsette funn av farlige stoffer som f.eks giftige gasser eller asbest partikler. Merkostnader grunnet krav til beskyttelsestiltak og verneutstyr for våre montører vil bli belastet oppdragsgiver.

### Bygningsmessige arbeider

- De bygningsmessige arbeidene som er inkludert i tilbudet er spesifisert.
- Andre bygningsmessige arbeider må utføres av annen entreprenør.

### Diverse

Skulle det i løpet av arbeidet vise seg at det er nødvendig med en reparasjon eller utskiftning av komponenter som tilbudet ikke dekker, vil De bli omgående informert vedrørende et passende løsningsforslag.

Om støyende arbeider må utføres utenom Schindler Stahl heiser's ordinære arbeidstid (kl. 07.00 – 15.30), vil dette komme som et tillegg.

Styresystemet leveres med standard FDV- dokumentasjon.

Vi må ta forbehold om godkjenning av plassforhold i sjakt, stol og maskinrom samt fremmede røranlegg og kabelanlegg som ikke tilhører heisanlegget.

Merking og dokumentasjon leveres i henhold til Schindlers standard.

Tele- og kommunikasjonskabler til brannstyring etc. må legges fram til styreskap av annen leverandør. Dette er ikke inkludert i vårt tilbud.

Ved levering av nødtelefon i heisen, må eier sørge for at det legges en analog telelinje til heisens styreskap.

Schindler er ikke godkjent for bygningstekniske arbeider men vil påta oss innhenting av priser og koordinering av alle arbeider mot en avtalt godtgjørelse.

### Sikkerhetsstandard

Dette moderniseringsstilbudet overholder kravene i henhold til heisdirektivet EN 81-1/2.



Prosjekt Nr. STA 5331039

## V. Betingelser

### 1. ALMINNELIGE BETINGELSER:

Vårt anbud/tilbud er basert på NS 8405, med de tillegg og endringer som fremgår av dette dokument. For andre leveranser gjelder NLM 02 med de tillegg og endringer som fremgår av dette dokument.

Heisanlegg leveres etter krav i aktuelt EU –direktiv ; Heisdirektivet ( 95/16/EF) for konvensjonelle heiser eller Maskindirektivet ( 98/37/EF ) for løftere/plattformheiser.

Som leverandør utsteder vi samsvarserklæring og påfører CE- merke i henhold til direktivet.

Nasjonale krav til heisens funksjon og brukbarhet i bygget forutsettes ivaretatt av/ved byggets prosjektering. Våre spesifikasjoner, basert på kundens forespørsel, forutsettes å dekke disse.

(Ref. TEK 10).

STA har sentral godkjenning og dekker byggekodene:

Ansvarlig søker (alle typer tiltak), tiltaksklasse 1,

Ansvarlig prosjekterende for løfteinnretninger, tiltaksklasse 3,

Ansvarlig utførende for løfteinnretninger, tiltaksklasse 3,

Vår kontrollerklæring for prosjektering, samt underlag for søknad for tiltaket, oversendes til ansvarlig søker for bygget, eller den som kunden oppgir.

Ved vår prosjektering av anlegget vil også de spesifikke bygningsmessige krav for anlegget bli definert og oversendt til kunde eller dennes ansvarlige. Disse må være oppfylt før montasjestart.

Før anlegget kan godkjennes og settes i drift må både heistekniske og bygningsmessige krav være oppfylt. Bygningsmessige mangler ved sluttkontrollen vil medføre at kunde/byggherre blir belastet for nødvendige gjentakende oppføringer og kontroller.

Ved godkjent kontroll av utførelse vil STA utstede kontrollerklæring for utførelse. Ansvarlig søker for bygget må framskaffe godkjenning på "anmodning om ferdigattest" hos kommunen før heisanlegget kan tas i bruk.

### 2. REGULERING AV KONTRAKTSSUMMEN:

Regulering av kontraktssum på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m.v. foretas etter NS 8405, pkt. 27.1. Totalindeksmetoden, med avregningsperiode på én kalender-måned og bruk av SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk, C4 Elektrikerarbeid i alt.

For importmateriell reguleres prisen i tillegg etter forskjell i valuta- kurser fra tilbudsdato til importdato.

### 3. BETALINGSFRISTER:

Utbetaling foretas med:

30% ved bestilling.

55% forfaller til betaling når det vesentlige av materiell er levert byggeplass.

15% d.v.s. slutfaktura sendes når heisen er godkjent og overlevert byggherren.

Såfremt de bygningsmessige arbeider forhindrer utstedelse av samsvarserklæring, vil slutfaktura bli sendt når heisen er ferdigstilt fra STA's side.

### 4. SIKKERHETSSTILLELSE:

I tillegg til eventuell sikkerhetsstillelse i hht. NS 8405, stiller STA ved utsendelse av faktura for første innbetaling etter pkt. 3, selvskyldner bankgaranti for full fakturabeløp med gyldighet fram til materiell er levert byggeplass.

### 5. KONTRAKTSINNGÅElsen:

Partenes avtale formaliseres ved skriftlig avtaledokument hvor disse betingelsene inngår. Avtaledokumentet gis på vanlig måte rangorden foran de øvrige kontraktsdokumenter.



Prosjekt Nr. STA 5331039

## VI. Schindlers ekspertise – Din trygghet

Schindler tilbyr Dem:

**Utstrakt kunnskap vedrørende rådgivning, prosjektering, produksjon, leveranse, montasje og vedlikehold både når det gjelder modernisering og utskifting av heiser, rulletrapper og rullebånd.**

- Bakgrunn og utvikling Verdensomspennende stab med dyktige ingeniører i forsknings- og utviklingsarbeid
- Produksjon Flere produksjonssteder i Europa  
"On-Time Delivery"-logistikk n.d.g. alle standardiserte produksjonslinjer
- På byggeplass Enkel montasje takket være byggforkontroll
- Montasje Team av Schindlers egne høyt kvalifiserte montører
- Vedlikehold og reparasjoner Rask respons takket være et tett nettverk av erfarne servicemontører 24-timer i døgnet
- Modernisering Optimale løsninger med hensiktsmessige moduler  
Profesjonell rådgivning n.d.g. valg av de mest økonomiske utskiftningsmulighetene

**Kontrollerer kundetilfredshet gjennom kvartalsvise undersøkelser for å:**

- Forbedre våre servicetjenester ytterligere Konstant fokus på kundens behov
- Imøtekomme kundens forventninger og for å sikre langsiktig kundetilfredshet Gjennom konsekvent og profesjonell kundeorientering