



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 242 862	1 091 496
Sum inntekter		1 242 862	1 091 496
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		889 416	792 714
Sum kostnader		946 466	849 764
Driftsresultat		296 396	241 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 728	342
Sum finansinntekter		1 728	342
Annen finanskostnad		106 365	83 661
Sum finanskostnader		106 365	83 661
Netto finans		-104 637	-83 319
Ordinært resultat før skattekostnad		191 759	158 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 759	158 413
Årsresultat		191 759	158 413
Totalresultat		191 759	158 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 759	158 413
Sum overføringer og disponeringer		191 759	158 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 440	71 791
Sum fordringer		85 440	71 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 909	324 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 909	324 519
Sum omløpsmidler		565 348	396 310
SUM EIENDELER		565 348	396 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 782 982	1 974 741
Sum opptjent egenkapital		-1 782 982	-1 974 741
Sum egenkapital		-1 782 982	-1 974 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 210 167	2 275 529
Sum annen langsiktig gjeld		2 210 167	2 275 529
Sum langsiktig gjeld		2 210 167	2 275 529
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		733	474
Leverandørgjeld		127 758	91 069
Annen kortsiktig gjeld		9 673	3 978
Sum kortsiktig gjeld		138 164	95 521
Sum gjeld		2 348 331	2 371 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		565 348	396 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358758

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 28.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 432 769
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 242 862	1 091 496
Sum inntekter		1 242 862	1 091 496
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		889 416	792 714
Sum kostnader		946 466	849 764
Driftsresultat		296 396	241 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 728	342
Sum finansinntekter		1 728	342
Annen finanskostnad		106 365	83 661
Sum finanskostnader		106 365	83 661
Netto finans		-104 637	-83 319
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		191 759	158 413
Årsresultat		191 759	158 413
Totalresultat		191 759	158 413
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		191 759	158 413
Sum overføringer og disponeringer		191 759	158 413



Organisasjonsnr: 975 432 769
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 440	71 791
Sum fordringer		85 440	71 791
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 909	324 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 909	324 519
Sum omløpsmidler		565 348	396 310
SUM EIENDELER		565 348	396 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 782 982	1 974 741
Sum opptjent egenkapital		-1 782 982	-1 974 741



Sum egenkapital	-1 782 982	-1 974 741
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 210 167	2 275 529
Sum annen langsiktig gjeld	2 210 167	2 275 529
Sum langsiktig gjeld	2 210 167	2 275 529
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	733	474
Leverandørgjeld	127 758	91 069
Annen kortsiktig gjeld	9 673	3 978
Sum kortsiktig gjeld	138 164	95 521
Sum gjeld	2 348 331	2 371 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	565 348	396 310



Organisasjonsnr: 975 432 769
SAMEIET NIELS JUELS GATE 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5255 Niels Juelsgt. 6 Sameie





Til seksjonseierne i Niels Juelsgt. 6 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 28. februar 2023 kl. 19.00. i seksjon nr 3 - 6 etg. inngang fra Niels Juels gate.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Niels Juelsgt. 6 Sameie
avholdes tirsdag 28. februar 2023 kl. 19.00 i seksjon nr 3 - 6 etg. inngang fra Niels
Juels gate.

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) Budsjett 2023

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styreinstruks ved behandling av naboklager
- B) Styrets prosedyre for innmeldte saker til årsmøte
- C) Felles anbud på utskiftning av vinduer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 13.02.2023
Styret i Niels Juelsgt. 6 Sameie

Charlotte Holmedal Gjelstad Lars Kristian Holmedal Gjelstad

Endre Saurstrø Karianne Strand

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Charlotte Holmedal Gjelstad	Niels Juels Gate 6 A
Styremedlem	Lars Kristian Gjelstad	Niels Juels Gate 6 A
Styremedlem	Endre Saurstrø	Niels Juels Gate 6 A
Styremedlem	Karianne Strand	Terningbekk 6

Styrets innstilling til styreverv;

Det er to verv på valg; styreleder og ett styremedlem

Styret innstiller Daniel Løken Høgtun til styreleder vervet.

Begrunnelse;

Det er styrets oppfatning at Daniel vil enkelt kunne tre inn i styrets saker da han er gift med Charlotte Holmedal Gjelstad, og har derfor kjennskap til arbeid som er gjort i de siste 5 årene. Videre vil han ved behov enkelt kunne avklare spørsmål om løpende saker med Charlotte. Daniel har ellers erfaring fra styreverv i andre sammenhenger, og vil kunne være en positiv bidragsyter inn i styret.

For styremedlem;

For styremedlem oppfordrer seksjonseiere til å melde interesse for styreverv. Ved nyvalg av styreleder, vil styret utgjøre 3 personer, som er tilstrekkelig etter vedtektene. Om det er seksjonseiere som ønsker å bidra, kan benkeforslag tas på årsmøte. Det er styrets generelle oppfatning at det er fordelaktig at et styremedlem bor i gården, da sameiet har en del arbeider som må følges opp og som krever fysisk tilstedeværelse.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke kontor eller kontortid. Styret arbeider ikke med faste tidspunkter. Styret kan kontaktes på styrets e-post; nielsjuelsgt6@styrerommet.net. Styret legger også ut viktig informasjon på Vibbo, og det anbefales at seksjonseiere melder seg på notifikasjoner per e-post og SMS. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Niels Juelsgt. 6 Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

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



Gårds- og bruksnummer:

211 168

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

Niels Juelsgt. 6 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Sittende styre har gjennomført 7 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 2022 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 igjen søkt til styret i Terningbekk 2 om mulighet for å gjenoppta felles løsning (fra 2018) i august 2022, også denne gangen er forslaget til sameiet nedstemt av styret i Terningbekk 2.

Som redegjort for i forrige årsberetning, mottok sameiet negativt svar på klagen om rett til bruk av biloppstillingsplass til plassering av søppelskur. Siden sameiet ikke eier annen tomt hvor søppelspann kan settes, og at sameiets husforsikring ikke tillater plassering av søppelskur inntil husvegg, innhentet styret i november 2020 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 (om dette vil være mulig) ble stipulert da 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.

Styret søkte derfor til 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. Da svar på søknaden ikke forelå i oktober 2021 (etter mange purringer fra styret) klaget styret kommunen inn for Sivilombudsmannen for uforholdsmessig lang saksbehandlingstid. Sivilombudsmannen fulgte opp kommunen, og som deretter behandlet søknaden. Søknaden ble ikke innvilget, altså fikk ikke sameiet lik rett som Sameiet Framnesveien 12. Styret mener kommunen har utvist usaklig forskjellsbehandling og at vedtaket må omgjøres. I løpet av 2022 har Sameiet mottatt uttalelse fra Bydel Frogner om rett til plassering. Uttalelsen er derimot begrenset til en generell merknad om at Bydelen ikke ønsker søppelskur på kommunal grunn. Ettersom Sameiet Framnesveien 12 allerede har fått samtykke til plassering av sine skur på plassen Sameiet selv har søkt om, har styret sendt ny anmodning til bydelen og bedt om konkret uttalelse. Dette er sendt høsten 2022, og det er ikke kommet tilbakemelding fra kommunen i det årsberetningen går i trykken. Styret har fulgt opp kommunen i mellomtiden og bedt om tilbakemelding, men som ellers med saksbehandlingen vedrørende søppelskur, arbeider kommunen veldig langsomt. Dersom uttalelse på ny er negativt og vedtaket ikke omgjøres, vil styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte for å diskutere med seksjonseierne om sameiet skal ta rettslige skritt.

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.

Det er kommet forslag fra en seksjonseier om å bygge rampe fra bakgården ned til fortauet langs husveggen (over garasjenedskjørsel) slik at søppelspann kan stå i bakgården og trilles

ned når de skal tømmes. Styret anser en slik plassering som vanskelig gjennomførbar, både med tanke på hvor rampen skal plasseres uten å hindre nedkjørsel/bruk av næringsseksjonen, at spennene må trilles ned/opp ved tømning (x3 ganger per uke) og Renholdsetatens klare anbefaling om ikke å plassere spenn i bakgården da dette tiltrekker seg rotter. Styret har av denne grunn ikke gått videre med forslaget.

Forsøpling

Styret har også i 2022 brukt mye tid på å rydde rundt søppelspannene som står i Terninbekk. Det er også kommet klager fra naboer, beboere og Renholdsetaten har tatt kontakt med styret om forsøpling da de selv har mottatt klager. Styret understreker viktigheten av at hver enkelt seksjonseier og beboer tar ansvar når søppel kastes. **Alt søppel skal oppi søppelspannene, ingenting skal settes på bakken.** All papp skal flatpakkes, og stappes gjennom topplokket. Dette har ikke vært gjort i 2022 og det fører til fullt spenn lenge før henting, som igjen medfører at søppel havner på bakken.

Om større gjenstander skal kastes, skal det ikke legges i søppelspannene, men leveres til 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.

Tilstandsvurdering av bygget og vedlikeholdsplan

Som redegjort for i forrige årsberetning har sittende styret mottatt svært lite informasjon fra tidligere styre, som gikk ut i 2018, om hvordan sameiets bygård har vært/planlagt vedlikehold. Dette var hovedbegrunnelsen for at styret engasjerte BER for 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.

Styret har kommet i gang med vedlikeholdsplanen i 2022 og i løpet av 2022 har følgende arbeid vært gjort i bygården;

- (1) **Elektrisk:** Oppgradering av sameiets sikringsskap, herunder utbedring av påviste mangler (jordfeilbryter) – faktura for arbeidet betales først i 2023;
- (2) **Elektrisk:** Installering av sensorstyrte lamper i begge oppganger samt fjerning av gammel el-ordning, dvs. lysbryter som var i hver oppgang og som åpnet for at strømmen kunne «tas» av beboere er nå fjernet. Det er satt lokk på de enkelte bryterne.
- (3) **Reparasjon av dekket i bakgården (uavklart):** Dekket i bakgården er vurdert av to uavhengige entreprenører da det er påvist vannlekkasje fra sluk i bakgården og ned i garasjen. Hver av entreprenørene anbefaler at dekket byttes og at det installeres nye sluk for å hindre vannansamling (et større problem i dag). Sluk synes å være fra byggeår (rundt 1950) mens det for dekket har vært gjort noe arbeid for utbedring selv om styret ikke har informasjon om når dette er gjort (ikke nylig).

Dekket må repareres snarlig, og desto før jo bedre. Styret har fått anslag på pris for reparasjon, og det er noe variasjon mellom entreprenørene, NOK 300.000 – 550.000,- eks mva. Riktignok er det også noe ulik arbeidsbeskrivelse, slik at forskjellen nok ikke

reelt sett så store. I og med at bakgården eies i fellesskap med Sameiet Niels Juels gate 8, er det styrets oppfatning at kostnad for reparasjon av dekket må deles mellom sameiene i henhold til en brøk. Sameiet Niels Juels Gate 8 har ikke vært enig i dette, og har innledningsvis vist til avtale mellom sameiene (Niels Juels gate 6 og Niels Juels gate 8) inngått ved oppføringstidspunktet (1950). Styret er ikke enig i at overenkomsten fra 1950 pålegger Sameiet Niels Juels gate 6 fullstendig vedlikeholdsansvar alene, overenkomsten regulerer kun forhold på byggetidspunktet. Styret er videre av den oppfatning at overflatevann fra Sameiet Niels Juels gate 8 (fra takrenner mv som renner til sluket på Niels Juels gate 6 sin side) er en av årsakene til oversvømmelse ved slukene, og som forsterker vannlekkasjen. Styret vil fremlegge sin posisjon overfor Sameiet Niels Juels gate 8, med det mål om å enes i saken. Styret mener det videre er fornuftig at det inngås egne vedtekter med Sameiet Niels Juels gate 8 om bakgården, hovedsakelig for å regulere vedlikeholdsansvar. Siden kostnaden for reparasjon er så høy, har styret ellers besluttet å avvente igangsetting av reparasjon av dekket til det er oppnådd en enighet med Sameiet Niels Juels gate 8. Som det vil fremgå av regnskapet har Sameiet Niels Juels gate 6 ikke brukt planlagte midler for vedlikehold i løpet av 2022. Dette skyldes ovennevnte forhold. Kostnaden for reparasjon av dekket i bakgården vil være betydelig nå den kommer i 2023 og siktemålet til styret er å betale denne kostnaden med oppsparte midler.

- (4) **Reparasjon av sluk:** Styret har hentet inn tilbud for reparasjon av sluket i Potteriet og det er besluttet at sluket vil tettes. Dette for å hindre lukt, som sameiet har opplevd tidligere når sluket er blitt tørt.
- (5) **Maling av oppgang:** Styret har høsten 2022 malt oppgangen med inngang fra Niels Juels gate. Heisdør og håndløpere er også malt i sort, slik at inngang til Niels Juels ser lik ut som inngang fra Terningbekk.
- (6) **Bytting av callinganlegg inngang NJ:** Callinganlegg v/ inngang Niels Juels er ødelagt. Det har vært vurdert om anlegget kan repareres, men kostnaden for reparasjon vil være tilnærmet i pris som et nytt anlegg. Styret har derfor hentet inn tilbud fra 8 mulige leverandører for bytting, og bytting gjennomføres i løpet av Q1 2023. Styret har også i perioden hatt utfordringer med «postnøkkel» og elektronisk døråpner i Niels Juels gate. Det er funnet «kortsluttet» microchip i «postnøkkel» og dette er nå reparert.
- (7) **Kontroll av vannrør/ledninger;** Styret har innhentet pris for kontroll av Sameiets rør, vann og soilrør, da seksjonseiere har klaget på «tette sluk». Styret vil gjennomføre kontroll av rør med sonde, og om det anbefales av kontrollør vil rørene spyles. Kontrollør vil samtidig vurdere kvaliteten på rørene, herunder om rørene bør tres om med «sokk».

Pipeløp

Styret har gjennomført undersøkelse av pipeløpet i oppgang fra NJ6, og kontrollen har ikke avdekket feil på pipeviften. Styrets videre arbeid med saken viser at feil ved fyring skyldes undertrykk i leiligheter som følge av (1) manglende vifte eller (2) manglende slisse på vinduer. Styret anser utfordring med pipeløpet inngang NJ som løst.

OTIS

Styret har siden 2018 vært i diskusjoner med OTIS om fakturaer for igangsetting av heis etter stans. Sameiet har vært fakturert ca. 100.000,- i kostnader for igangsetting. Dette er kostnader styret ikke har betalt under henvisning til at igangsetting skyldes feil som er dekket av sameiets garanti/reklamasjon. I desember 2022 er saken løst. OTIS har akseptert at

samtlige poster er garantisaker. Styret er fornøyd med at samtlige saker med OTIS nå er avsluttet.

Renhold

Sameiet har hatt renholdsavtale med Rene Trapper AS. Styret synes månedspris for vask og rydding var høy sammenlignet med kvaliteten på renholdet. Styret innhentet pris fra konkurrent Fortrinn, som tilbyr bedre pris for renhold av oppgangene. Styret sa derfor opp Rene Trapper i 2022. Besparelsen utgjør for Sameiet kr. 1,600,- per måned.

Bodoversikt/kjellerareal

Styret har som nevnt ferdigstilt bodoversikt i 2021, og i den forbindelse ble det klart at noen boddører måtte repareres. Siste rest av arbeid for boddører er ferdigstilt i 2022, og arbeid er utført av styret selv slik at sameiets kostnader skal holdes nede. Styret minner om at bodene utgjør fellesareal i sameiet og at boder tildeles til seksjonseiere av styret. **Dvs. boder skal ikke byttes eller overtas (tom bod) av en seksjonseier uten at styret først har godkjent endringen.**

Nabovarsel – byggetiltak – balkonger i TB2

Styret har i løpet av 2022 inngitt merknader til nabovarsel. Dette gjelder særlig Sameiet TB2 sin søknad om etablering av balkonger i egen bakgård. Styret har på vegne av Sameiet Niels Juels gate 6 inngitt merknader til nabovarsel, herunder at styret er bekymret for sjenerende støy i bakgården hvor Sameiet har sine soverom. Styrets merknader kan leses i sin helhet på PBE «følg saken» ved å søke opp «Terningbekk 2». Sameiet TB2 mottok godkjenning på sin byggesøknad fra kommunen i første del av 2023. Styrets merknader er følgelig ikke vektlagt utover at det i henhold til gjeldende regler skal være ro i bydelen på kvelds- og nattestid.

Dugnad

Som avtalt på årsmøte 2022 er det satt opp en dugnadsliste på VIBBO som seksjonseiere selv har meldt seg til arbeidsoppgaver. Styret er godt fornøyd med ordningen da flere arbeider er utført av styret og seksjonseiere (når det passer for den enkelte).

Dette har vært;

- Feste håndløpere som er løsnet mellom etasjer;
- Koste og vaske fortau;
- Fjerne ugress langs eiendomsgrensen;
- Kaste ødelagte utemøbler fra takterrasse;
- Skifte lamper i kjeller;
- Koste kjeller; og
- Kjøre bort søppel fra fellesområder

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 ellers i perioden hatt omfattende korrespondanse med beboere i tillegg til klager. Det har vært klager i 2022 på bråk og støy fra seksjoner, men styret opplever at hyppigheten



på slike klager har vært lavere enn i 2021. Styret minner om sameiets husordensregler og at disse skal følges. Styret oppfordrer alle i sameiet om å tenke på hverandre. Vi ønsker alle et godt bomiljø i sameiet.

Når det gjelder regnskapet, vil styret bemerke at vi ved utgangen av 2022 har oppretthold et lite overskudd. Dette skyldes hovedsakelig at styret har holdt igjen på reparasjon av dekket (som blir veldig dyrt) i påvente av enighet med sameiet Niels Juels gate 8. Styret mener det er viktig å huske at sameiet har et vedlikeholdsetterslep som må prioriteres og dette er årsaken til økning av felleskostnadene fra nyttår. Det har også i løpet av 2022 vært en enorm prisøkning slik at sameiets kostnader også har økt som følge av dette. Sameiets fyringskostnader er fortsatt betraktelig høyere enn før 2022, i tillegg øker kostnader til Telia som følge av innført mva på tv-tjenester fra 1.1.2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er 122 229 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak planlagt vedlikehold er utsatt som følge av uenighet med Sameiet Niels Juels gate 8 omkring ansvar for reparasjon av dekket i bakgården.

Finanskostnader er 18 637 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 427 184**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150.000,- til større vedlikehold som omfatter reparere fuktinnsig ved oppgang til takterasse, spyling av rør, bytting av callinganlegg, bytte vinduer over inngangspartier og evt. tillegg til kostnader for reparasjon av dekket i bakgården.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Niels Juelsgt. 6 Sameie.

Lån

Niels Juelsgt. 6 Sameie har lån i OBOS banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juels Gate 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Niels Juels Gate 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8UJPG-5XEHS-OMM6S-A8HC5-7ATEF-JCIBT



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 242 362	1 091 496	1 236 000	1 304 000
Andre inntekter	3	500	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 242 862	1 091 496	1 236 000	1 304 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 549	-9 723	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 783	-64 900	-53 618	-70 125
Konsulenthonorar	7	-1 650	-781	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-141 000	-95 868	-335 000	-150 000
Forsikringer		-136 717	-115 190	-122 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-190 463	-181 940	-187 527	-144 258
Energi/fyring		-148 523	-129 563	-104 500	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 960	-99 242	-105 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-86 772	-95 507	-93 500	-98 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-946 466	-849 764	-1 068 695	-931 433
DRIFTSRESULTAT		296 396	241 732	167 305	372 567
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 728	342	0	0
Finanskostnader	12	-106 365	-83 661	-86 000	-149 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-104 637	-83 319	-86 000	-149 000
ÅRSRESULTAT		191 759	158 413	81 305	223 567
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		191 759	158 413		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	125
Forskuddsbetalte kostnader		85 307	71 666
Driftskonto OBOS-banken		345 758	191 482
Sparekonto OBOS-banken		134 151	133 037
SUM OMLØPSMIDLER		565 348	396 310
SUM EIENDELER		565 348	396 310
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 782 982	-1 974 741
SUM EGENKAPITAL		-1 782 982	-1 974 741
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 210 167	2 275 529
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 210 167	2 275 529
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 673	3 978
Leverandørgjeld		127 758	91 069
Påløpte renter		733	474
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 164	95 521
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		565 348	396 310
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.12.2023
Styret i Sameiet Niels Juels Gate 6

Charlotte Holmedal Gjelstad

Lars Kristian Gjelstad

Endre Saurstrø

Karianne Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	977 760
Forretningslokale	128 496
Kabel-tv	108 422
Lokalleie	43 200
Garasje	27 684

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 285 562**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokalleie	-43 200
-----------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **1 242 362**

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

Oslo kommune tilbakebetalt gebyr	500
SUM ANDRE INNTEKTER	500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 549.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
Andre konsulentonorarer	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-1 650

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 168
Drift/vedlikehold elektro	-27 334
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 042
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-141 000

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-131 335
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-53 998
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 463

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-2 335
Renhold ved firmaer	-77 360
Andre fremmede tjenester	-479
Trykksaker	-1 725
Andre kontorkostnader	-2 062
Bank- og kortgebyr	-2 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 772

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	476
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 114
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
SUM FINANSINTEKTER	1 728

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-106 299
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	-106 365

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Opprinnelig 2018	-2 510 534
Nedbetalt tidligere	235 005
Nedbetalt i år	65 362
	-2 210 167
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 210 167

Sak A - Styrets rutiner for naboklager.

Forslagsstiller: Are Opdahl, eier av seksjon nr. 14

Saksinformasjon:

Silje og Are Opdahl har mottatt naboklage fra bla, Endre Saurstrø vedr .festbråk fra vår seksjon. Til tross for flere henvendelser, er det ikke opplyst tid og sted for når slikt angivelig festbråk skal ha skjedd. Seksjonen har vært ubebodd gjennom 2021 og 2022, og opplysningene om tidspunktet klagen relaterer seg til er viktig for å ivareta kontradiksjonen for den det gjelder.

Habilitet.

Det fremgår av eierseksjonsloven § 59 at Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig særinteresse i. Det kommer frem av advarslene og mailkorrespondanse at styremedlem Saurstø ikke har fratrudd styret ved behandlingen av sitt eget nabovarsel. Når vedkommende heller ikke kan redegjøre for grunnlaget for klagen, viser dette at det er svært viktig at styret ivaretar habilitetsreglene i eierseksjonsloven § 59.

Styreinstruks/husordensregler

Styret må opplyse om varslingsrutinene er nedfelt i styreinstruksen eller i husordensreglene. Det anføres at det er naturlig at denne tas inn i styreinstruksen, men det får sameiemøtet ta stilling til.

Forslag til vedtak;

I tilfeller hvor det fremmes klager fra en seksjonseier/eiere ovenfor annen seksjonseier/eiere skal denne være tilstrekkelig opplyst slik at den som mottar klagen har muligheter til å imøtegå denne. Dersom klagen ikke er tilstrekkelig opplyst, skal styret avvise klagen; eventuelt med oppfordring til å gi de nødvendige opplysninger.

Fremmes en klage fra et styremedlem, har vedkommende ikke anledning til å delta i styrets behandling av klagen. Det skal komme frem av protokollen at styremedlemmet fratrudd ved behandlingen.

Styrets innstilling;

Sameiemøtet har vedtatt styreinstruks. Den første styreinstruks er så vidt sittende styre kjenner til fra 2012. Styreinstruksen ble deretter oppdatert på årsmøte i 2019.

Styret overholder styreinstruksen ved behandlinger av saker i sameiet, og dette gjelder særlig habilitetsreglene. Styrets protokoller dokumenterer dette. Ved behandling av sak nr. 1 er det styrets vurdering at Endre Saustø ikke er inhabil ettersom saken ikke knytter seg til naboklagen, men til endring av styreinstruks.

Når det gjelder eksempelet fra seksjonseier, har styret følgende kommentar; Forslagsstiller har vist til at styret har brutt habilitetsreglene ved styrebehandling av naboklagen som er nevnt konkret av forslagsstiller. Dette er ikke riktig, da styrebehandling aldri ble foretatt fordi naboklagen ble trukket. Det vises til e-post til forslagsstiller av 19.april 2022 hvor det fremgår at klagen ble trukket, samt oppfølgende e-post fra styret v/styreleder som

bekrefter at saken er fjernet fra styrets liste. (Styret sender ut e-poster mv. til saken separat av hensyn til personvern da årsrapporten er et offentlig dokument) Som dokumentasjonen viser fant aldri styrebehandling av naboklagen sted, og følgelig er ingen habilitetsregler brutt.

Styret synes ellers at forslaget til seksjon nr 14 er positivt. Styret er enig i at det er viktig å sikre transparens ved bl.a. klagesaker. Når det gjelder det konkrete forslaget, er det styrets oppfatning at habilitetsreglene og prosedyre for behandling av i.a. naboklager, allerede er tilstrekkelig dekket i vedtatte styreinstruks.

Sak B Rutiner for å melde inn saker til årsmøtet

Forslagsstiller: Are Opdahl - eier av seksjon nr. 14

Saksinformasjon;

Styret må redegjøre for hvorfor saker meldt fra snr 14 ikke automatisk kommer inne saklisten for årsmøtet når dette ble meldt direkte fra styreleder.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling;

I og med at forlagsstiller ikke har fremmet forslag til vedtak, oppfatter styret sak B slik at forlagsstiller ønsker kommentar fra styret på innmeldt sak A. For å unngå eventuelle spørsmål omkring habilitet, har styreleder fratrudd behandling av sak B.

Til sak B har styret følgende merknad;

Som det fremgår av saklisten er forlagsstillers sak A tatt med på sakliste til årsmøte.

Sak C Felles anbud på utskifting av vinduer

Gamle, utslitte og delvis råtnete vinduer i flere av sameiets leiligheter har vært et tilbakevendende tema. Ikke bare medfører dette til et stort energitap for bygningen, men dårlig tetting rundt vinduene fører til at mye kulde slipper inn i leilighetene, og spesielt på årets kaldeste dager har det vært ekstremt for de det gjelder. Dette kombinert med de stadig økende strømprisene gjør at det haster for flere å få skiftet ut sine vinduer. I tillegg til dette har de eldste vinduene i bygget ingen form for ventilering, noe som fører til dårlig innelima, mye fuktighet og helseskadelig mugg. Selv om sameiets vedtekter legger ansvaret for utskifting av vinduer på den enkelte seksjonseier så gjelder dette problemet såpass mange seksjoner at man har er tjent med at prosessen samkjøres i regi av styret slik at man sikrer (a) lik utførelse og valg av materialer, (b) lik kvalitet på arbeidet og ikke minst (c) store økonomiske besparelser sammenlignet med at hver enkelt seksjonseier skulle gjort dette som en separat prosess. I tillegg vil dette gi sameiet muligheten til å samtidig fornye vinduene i fellesarealer om man ser et behov for dette.

Forslag til vedtak

Iløpet av våren 2023 sender styret ut et informasjonsskriv til samtlige seksjonseiere og ber om skriftlig tilbakemelding fra de som ønsker å skifte ut sine vinduer med detaljer som

antall vinduer og ca-størrelse (stor, medium, liten) og ellers det som trengs for å kunne innhente tilbud. Basert på denne tilbakemeldingen innhenter styret 2-3 komplette tilbud fra seriøse aktører (AS) som inkluderer materialer, arbeid og bortkjøring av avfall. Styret presenterer tilbudene på et beboermøte senest i utgangen av mai 2023 slik at arbeidet kan igangsettes og fullføres iløpet av sommeren, senest tidlig høst. Den enkelte seksjon betaler for utskifting av sine egne vinduer ihht sameiets vedtekter.

Styrets innstilling;

Styret viser til Sameiets vedteker hvor det fremgår at bytting av vinduer er et ansvar for den enkelte seksjonseier. Etter styrets kjennskap, har flere seksjoner i løpet av de siste årene selv byttet sine vinduer og at det er et mindre «generelt» behov enn hva som fremgår av redegjørelse til sak nr. 3. Når det gjelder bytting av vinduer i fellesområder, har styret allerede ferdigstilt sitt arbeid med valg av leverandør.

Det er styrets oppfatning at arbeidsoppgave til sak nr. 3 ligger utenfor styrets ansvar, som er å forvalte og drifte eiendommen i tråd med eierseksjonslovens regler og sameiets vedtekter. Som det fremgår av styrets redegjørelse, har styret allerede et høyt arbeidspress og har ikke kapasitet til å påta nye oppgaver som styret ikke har ansvar for. Styret minner om at styremedlemmene har vervet i Sameiet på frivillig basis, og at samtlige styremedlemmer er i full jobb ved siden av. Det er også styrets oppfatning at styrets tidsbruk skal fokusere på arbeidsoppgaver som gjelder for alle seksjonseiere, og ikke på individuell basis. .

Styret kan bistå ved å sende ut et innledende informasjonsskriv om bytting av vinduer slik at seksjonseiere kan komme i kontakt med hverandre, samtidig skal også portalen i Vibbo fungere godt til dette. Gruppen av seksjonseiere som ønsker å bytte vinduer kan deretter seg i mellom bli enige om innhentelse av anbud for bytting.

Styret mener seksjonseiere har like gode forutsetninger som styret til å velge en leverandør i fellesskap som sikrer (a) lik utførelse og valg av materialer, (b) lik kvalitet på arbeidet og (c) store økonomiske besparelser sammenlignet med at hver enkelt seksjonseier skulle gjort dette som en separat prosess. Dette er ikke et arbeid som forutsetter bidrag fra styret.

Om det er så at sameiermøte mener at styret skal påta seg en slik prosjektlederoppgave, skal slikt arbeid særskilt honoreres utover styrehonoraret. Etter styrets oppfatning er dette en kostnad som ikke kan belastes sameiet, da ikke alle seksjonseiere vil delta i bytting av vinduer. Det må da dekkes særskilt fra den enkelte seksjon som ønsker styrets bistand.

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2143527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til



forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Malt oppgang NJ6	Vegger, heissjakt, dører og håndløpere
2022	Sensorstyrte lys i oppganger og nye spotter (LED)	Alle etasjer har sensorstyrte lamper.
2022	Oppgradering av sikringsskap	Det er bl.a. installert jordfeilbryter og trukket ny kurs.
2021	Reparasjon av glasstak	Inngang NJ, satt inn poly-glass (plast) som ikke knuser
2020	Nytt låsesystem felles dører	Alle dører i sameiet (fellesdører) har fått elektronisk chip istedenfor nøkkel.
2020	Tilstandsrapport av bygget	
2020	Nytt callinganlegg	Inngang fra Terningbekk
2017 - 2018	Rehabilitering av heis	
2015	Skiftet varmtvannsberedere	
2015	Skiftet feie- og sotlukene	
2012 - 2013	Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i	i sameiet, trappene i begge oppganger er malt, begge heisene er malt innvendig, nedløpsrør oppgang A er staket opp
2011 - 2012	Takterrasse oppgang B, malt trapp 4.-6.	etg oppgang B, nytt brannvarslingsanlegg i bygget med optiske røykdetektorer i leiligheter/firma/ fellesområder, montert dørpumper på alle inngangsdører, utbedring/ oppgradering/alarmtilknytning av heisene.
2004 - 2005	Oppussing fasader,	uskifting av elektrisk anlegg deriblant stigeledninger. m.m.
2001	Nye entrédører 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



VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Niels Juelsgate 6

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.1999 i medhold av lov om
eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endring på ekstraordinært sameiermøte 22.08.11 og ordinært sameiermøte 06.04.16 og 26.04.18
Sist endret på årsmøte 30.april 2021

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 211 bnr. 169 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 23 boligseksjoner (seksjon 1-23) og 2 næringsseksjoner (24 og 25). Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Overdragelse eller utleie skal straks meddeles sameiets styre. Overdrager/utleier plikter å gjøre erverver/leietaker kjent med disse vedtekter og vedtatte husordensregler.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Røyking og bruk av narkotiske stoffer er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, så som trappeløp, heiser og på takterrasse. Røyking hvor røyken siver ut i fellesarealer som felles oppgang skal alltid anses som unødig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Skade på fellesareal som skyldes seksjonseieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkomme erstatte eller utbedre uten opphold.

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 14/8-20 skal anses å være en del av vedtektene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til det takareal der seksjon 2 har takterrasse. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra seksjon 2.



Seksjon 2 er ansvarlig for det løpende vedlikeholdet av den delen av taket som disponeres. Dette omfatter snerydding, renhold og sikring av konstruksjoner som er oppført som følge av at arealet benyttes til takterrasse.

Seksjon 2 har også det fulle og hele vedlikeholdsansvaret, herunder for fremtidig oppgradering og rehabilitering for den del av underliggende takkonstruksjon som består av utbygd balkong samt overgang til opprinnelig tak. Ansvaret omfatter bærende konstruksjoner, beslag, membran m.v. Videre har seksjonen ansvaret for alt vedlikehold av konstruksjoner som er oppført for å nyttiggjøre seg taket som takterrasse herunder sikring av takmembran.

Sameiet skal dog beholde vedlikeholdsansvar for underliggende takkonstruksjon under takmembran på opprinnelig tak.

Seksjon 2 er ansvarlig for at bruk av Arealet som takterrasse er i samsvar med eksisterende og fremtidige myndighetskrav.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig etter de alminnelige regler om kontrollansvar for skade på beboere, ting eller tredjemenn som følge av manglende oppfyllelse av sin vedlikeholdsplikt eller bruk av takterrassen.

§ 5

Husordensregler

Sameierene plikter å følge de fastsatte husordensregler. Alvorlige brudd på disse reglene er å anse som vesentlig mislighold av sameierenes forpliktelser, jfr. §9. Sameierene er ansvarlige for at eventuelle leietakere blir gjort kjent med og følger husordensreglene.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetning av private radio- og TV- antenner, markiser m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret har fullmakt til å fastsette å kontobeløp som innbetales forskuddsvis den 1. i hver måned av den enkelte sameier.

Sameiets styre har fullmakt til å bestemme hva som skal regnes som felleskostnader.

Ved for sen betaling kan illegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Manglende innbetaling av forfalte felleskostnader anses som vesentlig mislighold jfr. §9.



§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med foreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vinduer med glass, rammer og karmen samt entré og verandadør, og seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han måtte ønske.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjoner som har foretatt utbygginger eller andre bygningsmessige endringer innenfor eller utenfor seksjonens grenser, herunder innbygging av balkonger, oppføring av nye balkonger, endring av bærende konstruksjoner m.v. bærer selv det fulle og hele vedlikeholdsansvar for sine tiltak, herunder ansvar for løpende vedlikehold og senere rehabilitering/oppgradering av konstruksjonene.

Seksjonseier er erstatningsansvarlig etter de alminnelige regler om kontrollansvar for skade på beboere, ting eller tredjemenn som følge av manglende oppfyllelse av sin vedlikeholdsplikt eller bruk av arealet.

Styret kan kalle inn til dugnad 2 ganger i året. Ved manglende oppmøte vil styret be eier innbetale et beløp til sameiets konto. Størrelsen på innbetalingen fastsettes av sameiermøtet. Denne innbetalingen er frivillig.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

Dersom en leietaker ikke følger husordensreglene, kan styret kreve at utleieforholdet bringes til opphør.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer samt ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er ett år for styreleder og to år for to av styremedlemmene. For øvrige styremedlemmer og varamedlemmet er tjenestetiden ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet og tegner dets navn

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.



Innkalling skal skje skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet angi de saker som skal behandles. Det ordinære sameiermøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- godkjenne årsregnskap for foregående år
- godkjenne budsjettforslag for inneværende år, herunder fastsette månedlig akontobeløp
- velge styremedlemmer og styreleder blant sameierene
- velge revisor.
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I ordinært så vel som i ekstraordinært sameiermøtet har sameierene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om ikke annet er bestemt i disse vedtekter eller i loven om eierseksjoner.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én av tilstedeværende sameiere som er utpekt av sameiermøtet.

§ 12

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Forsikring

For bygningen skal sameiet ha tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden. Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og vindusglass, og eventuelt særlig verdifull innredning o.l.

§ 15

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17

Tvister

Tvister knyttet til håndheving av de rettigheter og plikter som følger av sameieforholdet skal søkes løst i minnelighet. Dette er dog ikke til hinder for at sameiet representert ved styrets leder eller den enkelte seksjonseier når som helst kan kreve den aktuelle tvistesak løst for de ordinære domstoler med Oslo tingrett som vern.



5255 Niels Juelsgt. 6 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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