



# Årsmøte 2022

7883 Niels Juelsg 38 Boligsameie

## Til seksjonseierne i Niels Juelsg 38 Boligsameie

### Velkommen til årsmøte, 5. april 2022.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Juelsg 38 Boligsameie det kommende året.

Valgkomite/Styret har innstilt forslag på følgende personer som tillitsvalgt for sameiet.

Styreleder på valg for 2 år – Christiane Carling (2022 – 2024)

Styremedlem på valg for 1 år – Victoria Nyhus Terjesen (2022 – 2023)

Varamedlem på valg for 1 år – Mattis Berg (2022 – 2023)

Varamedlem på valg for 1 år – Hans Jørn Gannestad (2022 – 2023)

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 Juelsg 38 Boligsameie**  
**Avholdes 15.06.2022 kl. 17:30 hos Land 2 etasje Niels Juels gt 38A**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen Innkome forslag.

Se seksjon for Innkome forslag for oppfølging av vedtak fra 2021

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for to år
- B) Valg av ett styremedlem for ett år
- C) Valg av to varamedlemmer for to år

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon B. Land	Niels Juels Gate 38 A
Styremedlem	Dag Berild	Kristianiasvingen 73
Styremedlem	Victoria Nyhus Terjesen	Niels Juels Gate 38 A
Varamedlem	Hans Jørn Gannestad	Niels Juels Gate 38 A
Varamedlem	Ole Jermund Lien	Niels Juels Gate 38 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Niels Juelsg 38 Boligsameie

Sameiet består av 19 seksjoner.

Niels Juelsg 38 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980297527, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Niels Juels Gate 38 A - B

Gårds- og bruksnummer:

211        195

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

Niels Juelsg 38 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiet har ikke revisor.

## Styrets arbeid

Kun nødvendige reparasjoner og tiltak har blitt utført i løpet av 2021/2022.

Her er noe av styrets arbeid for 2021.

1. Vaktmestertjenestene har endret ved at tjenestene utføres av vaktmester som tidligere Faktureres gjennom nytt firma - Vaktmesterdrift AS på telefon: 908 91 010 eller e-post: [post@vaktmesterdrift.no](mailto:post@vaktmesterdrift.no) Daglig leder er Tom Riise på telefon 951 38 467.
2. Diverse utført arbeider
  - Bytte av lamper baktrapp A
  - Fikset lamper rund plenen i bakgården
  - Fikset dør og låskasse oppgang B
  - Ny dørpumpe i inngangsdør portrommet oppgang B

Konto per 01.06.2022;

Sameiet har kr.270.340,- på driftskonto og kr.50.776,- på sparekonto per 01.06.2022

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 001 378.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 721 310.

### Resultat

Årets resultat på kr 199 288 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var 372 582.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Niels Juelsg 38 Boligsameie.

### **Lån**

Niels Juelsg 38 Boligsameie har lån i OBOS.

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

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendret felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 001 378	910 594	858 000	858 000
Andre inntekter		0	440	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 001 378</b>	<b>911 034</b>	<b>858 000</b>	<b>858 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Forretningsførerhonorar		-46 385	-45 100	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	5	-966	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-86 712	-119 669	-82 000	-82 000
Forsikringer		-149 102	-128 940	-138 000	-161 000
Kommunale avgifter	7	-198 222	-194 988	-197 000	-205 000
Energi/fyring		-9 965	-7 862	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 092	-73 146	-75 000	-81 000
Andre driftskostnader	8	-114 355	-159 475	-155 000	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-721 310</b>	<b>-765 691</b>	<b>-781 000</b>	<b>-794 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>280 068</b>	<b>145 343</b>	<b>77 000</b>	<b>64 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	17 043	15 797	0	0
Finanskostnader	10	-97 823	-109 889	-97 000	-99 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-80 780</b>	<b>-94 092</b>	<b>-97 000</b>	<b>-99 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>199 288</b>	<b>51 250</b>	<b>-20 000</b>	<b>-35 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		199 288	51 250		

**BALANSE**

Note	2021	2020
------	------	------

**EIENDELER****OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		35	349
Forskuddsbetalte kostnader		192 879	100 282
Driftskonto OBOS-banken		155 018	89 007
Sparekonto OBOS-banken		50 776	80 629
Innestående i andre banker		0	50 644
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>398 709</b>	<b>320 911</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 709</b>	<b>320 911</b>
----------------------	--	----------------	----------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	11	-2 272 918	-2 472 206
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 272 918</b>	<b>-2 472 206</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 645 500	2 761 002
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 645 500</b>	<b>2 761 002</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		22 088	9 187
Leverandørgjeld		3 488	21 595
Påløpte renter		551	536
Annen kortsiktig gjeld		0	798
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 127</b>	<b>32 115</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 709</b>	<b>320 911</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2022

Styret i Niels Juelsg 38 Boligsameie

Jon B. Land/s/

Dag Berild/s/

Victoria Nyhus Terjesen/s/



**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. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	929 851
Ekstra månedsløye innbetalt manuelt for oktober	71 527
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 001 378</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 512</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 32 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-966</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 125
Drift/vedlikehold VVS	-11 550
Drift/vedlikehold elektro	-40 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 467
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-86 712</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-136 008
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-59 649
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-198 222</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 196
Vaktmestertjenester	-44 696
Renhold ved firmaer	-60 236
Andre kontorkostnader	-644
Porto	-283
Bank- og kortgebyr	-2 300
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-114 355</b>

**NOTE: 9****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	147
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 734
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>17 043</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 823
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 823</b>

**NOTE: 11****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.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	238 998	
Nedbetalt i år	115 502	
		-2 645 500
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 645 500</b>

## **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse til det styret er foreslått som i 2021 satt til kr. 32.000,-.

- Styreleder kr. 20.000,-
- Per styremedlem kr. 8000,-

## **INNKOMNE FORSLAG**

Det er per 31.05.2022 ikke kommet noen innkomne forslag.

Styret anbefaler at vedtaket fra sist årsmøte utføres.

*Forslag til vedtak fra 2021;*

*At styret igangsetter arbeid med bytte av brannsentral høst 2021 med en ramme på +/- kr.65.000,-. Brannalarmsentralen finansieres over sameiets arbeidskapital.*

## **VALG AV TILLITSVALGTE**

Valgkomite/Styret har innstilt forslag på følgende personer som tillitsvalgt for sameiet.

A.

Styreleder på valg for 2 år – Christiane Carling (2022 – 2024)

B.

Styremedlem på valg for 1 år – Victoria Nyhus Terjesen (2022 – 2023)

C.

Varamedlem på valg for 1 år – Mattis Berg (2022 – 2023)

Varamedlem på valg for 1 år – Hans Jørn Gannestad (2022 – 2023)

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Styret**

Styret har kontaktperson ved styreleder Jon B. Land, tlf 977 30 269, e-post: [jon.land@outlook.com](mailto:jon.land@outlook.com).

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester John Larsen kan kontaktes på telefon 918 71 467 eller e-post: [vedlike.as@vikenfiber.no](mailto:vedlike.as@vikenfiber.no) Styreleder må informeres dersom seksjonseiere tar kontakt med vaktmester på kontaktinformasjon over..

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82399700. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om

vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

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

7883 Niels Juelsg 38 Boligsameie

## 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](http://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.