



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 598 202  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGATEN 9  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 13.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 400 931	3 570 323
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 400 931</b>	<b>3 570 323</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	171 150
Annen driftskostnad		2 991 352	2 341 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 185 322</b>	<b>2 512 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 215 609</b>	<b>1 057 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 281	5 147
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 281</b>	<b>5 147</b>
Annen finanskostnad		749 474	512 704
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>749 474</b>	<b>512 704</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-729 193</b>	<b>-507 557</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		486 416	550 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		108 026	107 405
Sum fordringer		108 026	107 405
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		723 605	428 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 605	428 873
Sum omløpsmidler		831 631	536 278
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>831 633</b>	<b>536 280</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Udekket tap		11 722 937	12 209 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 722 937</b>	<b>-12 209 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 722 937</b>	<b>-12 209 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 827 611	12 469 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 827 611</b>	<b>12 469 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 827 611</b>	<b>12 469 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 166	3 621
Leverandørgjeld		543 677	187 312
Annen kortsiktig gjeld		79 116	84 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>726 959</b>	<b>275 645</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 554 570</b>	<b>12 745 633</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>831 633</b>	<b>536 280</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424346

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 598 202  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERG GATEN 9  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 13.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 400 931	3 570 323
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 400 931</b>	<b>3 570 323</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	171 150
Annen driftskostnad		2 991 352	2 341 184
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 185 322</b>	<b>2 512 334</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 215 609</b>	<b>1 057 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 281	5 147
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 281</b>	<b>5 147</b>
Annen finanskostnad		749 474	512 704
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>749 474</b>	<b>512 704</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-729 193</b>	<b>-507 557</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		486 416	550 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1	1
Sum varige driftsmidler		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		108 026	107 405
Sum fordringer		108 026	107 405
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		723 605	428 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		723 605	428 873
Sum omløpsmidler		831 631	536 278
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>831 633</b>	<b>536 280</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 722 937	12 209 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 722 937</b>	<b>-12 209 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 722 937</b>	<b>-12 209 353</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 827 611	12 469 988
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 827 611</b>	<b>12 469 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 827 611</b>	<b>12 469 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 166	3 621
Leverandørgjeld	543 677	187 312
Annen kortsiktig gjeld	79 116	84 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>726 959</b>	<b>275 645</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 554 570</b>	<b>12 745 633</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>831 633</b>	<b>536 280</b>



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6537  
Neuberggt 9 S/E



## Velkommen til årsmøte i Neuberggt 9 S/E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, Uranienborg menighetshus (Uranienborgveien 28, 0258 Oslo).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. OBOS forhandler frem en ny kollektiv avtale med Telia
7. Tilstand og utfordringer for hhv. heis, radiator og det elektriske anlegget
8. Forpliktelse fra styret til å undersøke og løse problemet med reduserte/ikke-fungerende radiatorer i sameiet
9. Kalde radiatorer
10. Heis som ofte har stoppet
11. Lyspærer som har slukket etter nettopp å ha vært byttet
12. Oppklaring av informasjon på vibbo.no ang.strømkapasitet til sameiet
13. Fastsettelse av honorarer
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Neuberggt 9 S/E



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte..



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. 6537 Årsrapport.pdf

Sak 6

## OBOS forhandler frem en ny kollektiv avtale med Telia

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### *Bakgrunn*

Telia (tidligere Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir oss beboere rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Den kollektive avtalen vi har i dag inkluderer en Mikro-TV-boks. Denne boksen har ikke mange funksjoner, kun lineær tv og radio. Avtalen vi har i dag inkluderer også en internettboks, men vi har ikke internett-hastighet inkludert i avtalen.

### *Vurdering*

Avtalen vi har i dag er TV-basert (lineær tv) og ikke internettbasert. Telia opplyser at Mikro-TV-boksen ikke lenger er et alternativ ved inngåelse av nye avtaler. Det er nå en vanlig Telia-boks som er standard ved inngåelse



av nye avtaler, og denne boksen har funksjoner som opptak, spoling i programmer og utsetting av start av tv-programmer, i tillegg til at den gir tilgang til å bruke strømmetjenester.

Jeg har ikke klart å finne ut hvor mye vi betaler av husleien for tv og bredbånd. I det forrige sameiet jeg bodde, betalte jeg gjennom den kollektive avtalen OBOS der hadde fremforhandlet til sammen 280 kroner for TV (vanlig Telia-boks) og bredbånd (100 megabit hastighet bredbånd). I dag må en beboer i sameiet Neuberggt. 9 S/E betale 728 pr. måned i tillegg for å få tilsvarende tjenester.

Telia opplyser på telefon at mange sameier i dag har 1 Telia-boks, en TV-pakke med 50 poeng inkludert i tillegg til internett (bredbånd på 100 megabit) i sine kollektive avtaler. Avtalen sameiet vårt har i dag er ikke veldig god. Jeg vurderer derfor at det bør være et godt grunnlag for å fremforhandle en ny kollektiv avtale som inkluderer dette for de samme utgiftene sameiet i dag har til TV og bredbånd.

## Styrets innstilling

Styret har ved jevne mellomrom de siste årene vært i kontakt med Telia for å fremforhandle en bedre pris, og vurdere inkludering av bredbånd i sameiets avtale. Dette er styrebehandlet tidligere.

Styret er enige i at den enkelte seksjonseier som også ønsker en bredbåndsavtale vil havne bedre ut rent økonomisk, dersom den kollektive avtalen inkluderer bredbånd. Inkludering av bredbånd vil dog øke sameiets faste kostnader.

Styret ønsker samtidig å orientere om at sameiets økonomiske situasjon er stabil, men grunnet de seneste års økninger i priser på energi og strøm, generell inflasjon og renteoppgang, har styret vært restriktive på å øke sameiets økonomiske forpliktelser.

## Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslår å inkludere bredbånd i sameiets avtale med Telia, og legge timingen av dette til overgang fra år 2024 til 2025. Styret avholder budsjettmøte i oktober 2024 og vil dermed kunne planlegge for økninger i felleskostnader som da også vil inkludere økte forventede kostnader til Telia.

## Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag: OBOS forhandler frem en ny og bedre kollektiv avtale for sameiet som gir hver boligenhet 1 Telia-boks, en TV-pakke med 50 poeng inkludert og internett (bredbånd på 100 megabit).

## Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret foreslår å inkludere bredbånd i sameiets avtale med Telia, og legge timingen av dette til overgang fra år 2024 til 2025. Styret avholder budsjettmøte i oktober 2024 og vil dermed kunne planlegge for økninger i felleskostnader som da også vil inkludere økte forventede kostnader til Telia.

## Sak 7

### Tilstand og utfordringer for hhv. heis, radiator og det elektriske anlegget

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

## Bakgrunn



Heis, radiator og lyset i gangene i oppgangen slutter relativt ofte å virke. Slik jeg oppfatter har sameiet avtale med faste reparatører for hhv heis, radiator og det elektriske anlegget.

#### *Vurdering*

Det er vanskelig å få tak i hvorfor heis, radiator og lyset i gangene så ofte slutter å virke, og det er derfor ønskelig at styret ber leverandører og reparatører om informasjon om tilstand, hva som er utfordringene og en vurdering av tiltak fremover for at dette skal fungere mer stabilt. Det må gå en del utgifter til å reparere dette og styret bør på bakgrunn av informasjonen som fremkommer også vurdere om det er grunnlag for å be om reklamasjon for utgifter til heis, eventuelt be om alternative vurderinger fra andre reparatører eller bytte reparatører.

#### *Forslag til vedtak*

Styret ber firmaene/aktørene som i dag har ansvar for hhv. heis, radiator og strøm om en tilstandsrapport som vurderer tilstand og utfordringer og en vedlikeholdsplan med tiltak for at disse skal fungere mer stabilt fremover. På bakgrunn av informasjonen som fremkommer vurderer styret om det er grunnlag for å be om reklamasjon for utgifter til heis hvis innenfor garantitiden, om det er nødvendig med alternative vurderinger fra andre reparatører, eller om det er grunnlag for å bytte reparatør for hhv. heis, radiator eller det elektriske anlegget. Styret legger frem denne informasjonen skriftlig i sakspapirene til årsmøtet.

#### *Styrets innstilling*

Styret har stor forståelse for at det er frustrasjon knyttet til ustabil drift, og styret er kjent med at det i nyere tid har vært utfordringer knyttet til heisstans og belysning i oppgang B.

Styret er imidlertid ikke kjent med at det i denne sesongen har vært flere saker med fyrkjele/radiatorer enn hva styret anser som normalt gjennom et driftsår.

Angående belysning har elektriker vært på befaring to ganger siden nyttår. Elektriker har funnet årsak til en feil på en av utelampene på kursen i oppgang B. Denne feilen er nå utbedret. Vaktmester har testet lampene hos lampeleverandør og etter faglig råd gått over fra 26 watt pærer til 13 watt pærer. Disse tiltakene har gjort at belysningen nå er mer stabil og vaktmester sjekker ukentlig at dette er i orden. Styret har vært i kontakt med vaktmester i forbindelse med denne saksbeskrivelsen, og han bekrefter at belysningen har vært stabil etter tiltakene som er utført.

Vedrørende stans på heis, så er styret av samme oppfatning som innmelder av denne saken. Driftssikkerheten er ikke god nok, og styret har derfor bedt heisleverandør Orona om en rapport på hendelser og eventuelle sammenhenger i senere tid.

Sameiet har en elektrisk hovedtavle som forsyner bygget med strøm i totalt 30-40 kurser. Strøm til heis, fyrkjeler og belysning går på ulike kurser. Styret har ikke opplysninger om at samtlige lamper, heis og fyrkjele i sin helhet slår ut samtidig. Styret støtter derfor ikke hypotesen om at det er feil ved sentrale deler av strømforsyningen som er årsak til nevnte utfordringer, men kan ikke utelukke at det på enkeltkurser (spesielt på heis) kan være utfordringer.

#### *Tiltak:*

- Styret vil bestille befaring av det elektriske anlegget
- Styret har bestilt en rapport fra heisleverandør Orona vedrørende heisstans og avventer svar på denne.

Radiatorer behandles spesifikt i en annen sak. Se senere.

#### *Styrets forslag til vedtak:*

Orienteringen tas til etterretning. Styret bestiller el-kontroll og avventer rapport fra heisleverandør.



## Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak iht. saksfremstillingen til saken.

## Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Orienteringen tas til etterretning. Styret bestiller el-kontroll og avventer rapport fra heisleverandør.

## Sak 8

### **Forpliktelse fra styret til å undersøke og løse problemet med reduserte/ikke-fungerende radiatorer i sameiet**

#### Forslag fremmet av:

Daniel Camilo T Bloch

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet til vår oppmerksomhet at flere beboere opplever problemer med radiatorer som ikke avgir tilstrekkelig varme (eller noe som helst varme), noe som påvirker boforholdene og komforten i deres hjem. Ettersom vedlikehold og funksjonalitet av felles varmesystemer faller under sameiets ansvar, er det avgjørende at disse problemene adresseres raskt og effektivt for å sikre alle beboere et behagelig og varmt hjem. Manglende varme fra radiatorer kan tyde på underliggende problemer i sameiets varmesystem, som ikke bare påvirker den enkelte beboer, men potensielt hele sameiets effektivitet og energikostnader.

#### Styrets innstilling

Styret mottar normalt gjennom en fyringssesong enkelte henvendelser fra beboere om manglende varme i radiatorer.

Svært ofte kommer det flere henvendelser samtidig, noe som gir styret ledetråd om at det er sentrale deler av anlegget som har feil. I disse tilfellene er det som regel fyrkjelen som har stoppet.

En annen årsak til tap av varme kan være redusert vanntrykk. Ved enkelte tilfeller har styret også erfart at arbeid som utføres på radiator etter oppdrag fra seksjonseier kan føre til tap av varme, fordi rørlegger som er innkalt midlertidig tapper systemet for vann. Styret blir av og til, men ikke alltid, orientert om dette på forhånd.

Styret kan ikke se at tiltakene som skisseres er treffsikre eller forholdsmessige.

Sameiet har nylig hatt en større kostnad under posten «fyring» da det sommeren 2023 ble installert nye oljetanker i sameiets fyrrom, og sameiet har gått over til markedets noe dyrere, men reneste biobrensel.

Det har vært noen innkjøringsutfordringer med de nye oljetankene, men styret er i god tro om at dette skal sikre en mer stabil drift på fyringsanlegget fremover. Sameiet har årlig service på fyrkjelen.



## Forslag til vedtak 1

1. Styret forplikter seg til å umiddelbart initiere en grundig undersøkelse av problemene knyttet til reduserte radiatorer i sameiet. Dette inkluderer direkte kommunikasjon med de berørte beboerne for å innhente detaljert informasjon om deres erfaringer og eventuelle mønstre som kan identifiseres.
2. Styret skal avtale inspeksjon og vedlikehold med en kvalifisert varmetekniker eller rørlegger for å evaluere og diagnostisere problemer med varmesystemet i de berørte enhetene, samt vurdere tilstanden til det sentrale varmesystemet.
3. Basert på funnene fra denne undersøkelsen, forplikter styret seg til å iverksette nødvendige reparasjoner eller justeringer for å sikre at alle radiatorer fungerer som de skal og avgir tilstrekkelig varme til beboerne.
4. Styret skal også vurdere behovet for regelmessig vedlikehold av sameiets varmesystem for å forebygge lignende problemer i fremtiden.
5. Alle tiltak og resultater fra denne prosessen skal rapporteres tilbake til beboerne gjennom sameiets vanlige kommunikasjonskanaler, for å sikre åpenhet og informasjonsflyt.
6. Dette vedtaket forventes å bli iverksatt umiddelbart, med en oppfølgingsplan og tidsramme som skal godkjennes av styret.

## Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Orienteringen tas til etterretning jf. styrets innstilling.

## Sak 9

### Kalde radiatorer

#### Forslag fremmet av:

Eva Taarvig

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse av saken: Jeg ønsker meg informasjon (fra styret) på sameiemøtet om mulige grunner til at radiatorene ofte har blitt kalde i fyringsperioden, gjerne også informasjon om utgifter knyttet til Jarotecs arbeid med å få sentral-fyren til å fungere igjen. (Utgifter som beboere må betale for og derfor også bør kunne få informasjon om). Disse utgiftene fremkommer ikke av budsjettet, slik jeg forstår dette.

#### Styrets innstilling

Styret har orientert om dette temaet i tidligere sak, og vil besvare spørsmål under årsmøtet etter beste evne.

#### Forslag til vedtak

Informasjon fra styret på sameiemøtet. Eventuelle andre forslag til vedtak tenker jeg er avhengig av informasjonen som gis.



Sak 10

## Heis som ofte har stoppet

Forslag fremmet av:

Eva Taarvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Også her ønsker jeg meg informasjon (fra styret) på samei møtet om mulige grunner til at heisen så ofte har stoppet, gjerne også informasjon om utgifter knyttet til arbeid med å få heisen til å fungere igjen. (Utgifter som beboere må betale for og derfor også bør kunne få informasjon om).

### Styrets innstilling

Styret har orientert om dette temaet i tidligere sak, og vil besvare spørsmål under årsmøtet etter beste evne. Til repetisjon er heisleverandør bedt om å utarbeide en rapport som styret fortsatt venter på.

### Forslag til vedtak

Informasjon fra styret på samei møtet. Eventuelle andre forslag til vedtak tenker jeg også her er avhengig av informasjonen som gis.

Sak 11

## Lyspærer som har slukket etter nettopp å ha vært byttet

Forslag fremmet av:

Eva Taarvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lyspærer i gangene, oppgang B som nylig har blitt skiftet, har slukket, sluttet å virke.

### Styrets innstilling

Styret har orientert om dette temaet i tidligere sak, og vil besvare spørsmål under årsmøtet etter beste evne.

### Forslag til vedtak

Jeg ønsker informasjon fra styret om mulige grunner til at lysepærene har så kort "levetid" i løpet av vinteren 23/24. Eventuelle andre forslag til vedtak er avhengig av informasjonen som gis.



Sak 12

## Oppklaring av informasjon på vibbo.no ang.strømkapasitet til sameiet

Forslag fremmet av:

Eva Taarvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 9, 10 og 11 har en felles faktor og som er at samtlige saker omfatter funksjoner som krever strøm. Dette leder til sak 4.

Styret skriver følgende O2.O6. 2022:

«Sameiet har fått økt sin strømkapasitet med 150 A. Dette er etter elektroingeniør sine utregninger ikke nok for å tåle dagens bruk, men vi vil med denne økningen allikevel kunne møte dagens bruk. Sameiet N9 fikk siste gjenværende ledig kapasitet i trafo og ved økt behov er dette en kostnad det eventuelle sameiet må dekke. I følge Hafslund koster dette flere millioner.

Graving kabelgrøft for nytt strøminnlegg - trafo til hovedinntak Neuberggata 9. Planlagt oppstart 24 oktober. Planlagt avslutning 11 november. Strekning : v/nr 9-19 Utførende firma: Braathen grøften. Dette er utenfor styret i N9 sin kontroll. Styret i sameiet N9 har lagt ned masse arbeid i forbindelse med rehabiliteringen av vann-avløp/våtrom. Og vi er veldig glade for at vi nå nærmer oss slutten på dette enorme prosjektet. Gravingen som gjenstod har nå fått planlagt oppstart 24 oktober og vi ser frem til en vinter med nok strøm til å holde oss i drift. Vi beklager eventuelle ulemper dette medfører."

### SPØRSMÅL TIL INNHOLD I UTTALELSENE:

Slik jeg leser styrets informasjon om (tilstrekkelig) strømtilførsel, er det i følge beregningne til elektroingeniøren slik at strømkapasiteten inkludert den økte strømkapasiteten ikke tåler dagens bruk, mens styret skriver at de mener at med den økte strømkapasiteten skal dagens behov kunne møtes.

Kan dere forklare hva forskjellene i disse to synspunktene innebærer? Hvorfor mener elektroingeniøren at strømtilførselen (2022) ikke dekker dagen bruk, mens styret mener at dagen strømtilførselen er tilstrekkelig til å dekke dagens behov for strøm?

### Styrets innstilling

Styret klarer ikke å se et konkret tiltak foreslått. Styret vil svare på eventuelle spørsmål om dette under årsmøtet, men i korte trekk er det ingen sammenheng mellom den eldre teksten du drar inn vedrørende strømkapasitet og driftsutfordringer i nyere tid som er behandlet i sakene over.

Inntakssikringen til sameiet vil slå ut dersom anlegget overbelastes mer enn det er dimensjonert for. Dette vil medføre mørklegging av hele sameiet, noe som ikke har skjedd i nyere tid.

### Forslag til vedtak

Sett på saken i ettertidens lys, kan man spørre seg om elektroingeniørens vurderinger vedr. den strømtilførselen vi nå har, ikke har vært og er tilstrekkelig til å dekke dagens behov, noe som i neste omgang kanskje kunne forklare noe av grunnen til at funksjoner som er helt eller delvis avhengig av strøm ikke fungerer, sånn vi har sett når radiatorene blir kalde, heis som stopper og kort levetid for lyspærer?



Sak 13

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 170 000 kr.

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

Kandidater kan også foreslås ved benkeforslag under årsmøte.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Camilo T Bloch

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Johansen
- Jacob Steina
- Sophie Fossen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ingrid Elisabeth P Nørstenæs

Jeg ønsker å stille for ett år for og sikre kontinuitet samt bidra til informasjonsoverføring fra gammel til ny styresammensetning.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Arne Olsen	Neuberggata 9 D
Styremedlem	Ingrid Elisabeth P Nørstenæs	Lille Stranden 7
Styremedlem	Petter Sommervold	Neuberggata 9 C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [neuberggt9@styrerommet.no](mailto:neuberggt9@styrerommet.no). Se Neuberggt 9 S/Es hjemmeside på [www.vibbo.no/6537](http://www.vibbo.no/6537) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### 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.

### Generelle opplysninger om Neuberggt 9 S/E

Sameiet består av 57 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Neuberggt 9 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883598202, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215      243

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

Neuberggt 9 S/E har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets beretning

### Styrets sammensetning i 2023/2024

- Styreleder: Tor Arne Olsen
- Styremedlem 1: Ingrid Petersson Nørstenæs
- Styremedlem 2: Petter Sommervold
- Varamedlem: Styret har ikke hatt varamedlem i denne perioden

### Kontakt med styret og øvrig praktisk informasjon

All kommunikasjon med styret skal normalt gå gjennom styrets e-post: [neuberggt9@styrerommet.no](mailto:neuberggt9@styrerommet.no). E-post kontrolleres og besvares flere ganger ukentlig for å besørge god tilgjengelighet til styret for sameiets seksjonseiere og beboere.

Ved akutte saker som strømbrudd, lekkasjer, heisstans og lignende kan styret kontaktes på telefon.

Ved spørsmål om felleskostnader, sameiets forsikring eller nedbetaling av fellesgjeld gjennom individuell nedbetalingsordning skal sameiets forretningsfører kontaktes på [andreas.gullesen.mossige@obos.no](mailto:andreas.gullesen.mossige@obos.no)

Nøkler til fellesinnganger og nye navnelapper på ringeklokkepanel kan bestilles ved å kontakte styret på e-post.

Postkassenøkler og nye navneskilt til postkasser er beboers eget ansvar. Navneskilt til postkasser skal følge angitt standard. Bestillingsinformasjon ligger på sameiets hjemmeside.

Hjemmesiden til Neuberggata 9 er en informasjonskanal for sameiets seksjonseiere og beboere. Tidligere årsberetninger og annen nyttig informasjon er tilgjengelig på [vibbo.no](http://vibbo.no).

### Styremøter denne perioden

Styret har gjennomført 4 styremøter og 2 budsjett/regnskapsmøter. På styremøtene deltar styreleder og styremedlemmer. Styremøtene planlegges med agenda over saker som skal behandles og referatføres.

### Styrets arbeid

Styrearbeidet i sameiet Neuberggata 9 krever kontinuerlig og systematisk innsats. Styrets medlemmer jobber under dokumenterte arbeidsinstrukser, der hvert styremedlem har en definert rolle. Styret har klare prioriteringer der god økonomisk styring, HMS ansvar, modernisering, vedlikehold og orden står sentralt.



Sameiets vaktmestertjeneste er i hovedsak en kontrollfunksjon for å sikre rapportering om eventuelle innbrudd, knuste ruter og lignende. Utover dette besørger vaktmester at rømningsveier holdes frie for gjenstander og at lyspærer erstattes ved behov.

Øvrig driftsoppfølging håndteres av styret. Vedlikehold på heis, oljefyr, varmtvannstanker, dugnader og lignende ligger under styrets driftsansvar og utføres i samarbeid med sameiets leverandører.

Utover dette håndterer styret administrative oppgaver som kontroll av e-post, fakturagodkjenning, dialog med seksjonseiere, oppdateringer på sameiets hjemmeside og HMS dokumentering.

Velfungerende drift av sameiet opprettholdes gjennom styrets engasjement og innsats. Målet er å skape trygge og hyggelige boforhold i sameiet.

De siste årene har vært utenom normalen med generell høy prisvekst og økte kostnader til blant annet renter, strøm og energi. Til tross for dette sikter styret mot å holde kontroll på sameiets kostnadsbase, slik at seksjonseiere ikke blir pålagt økninger i felleskostnader som ikke anses som nødvendig.

Styret har i skrivende stund ingen konkrete planer om økninger i felleskostnader, men kan ikke utelukke dette.

### **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.

## **Avtaler og bestemmelser**

### **Husleie**

Sameiets økonomi fordrer at husleie betales til rett tid. Sameiet har avtale med OBOS forvaltning for håndtering av manglende innbetaling. Avtalen gir anledning til å benytte inkassotjenester.

### **Forsikring**

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 4166335.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs-innretninger 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 på telefon 02333, eller ved å sende en e-post til [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). OBOS administrerer forsikring hos Tryg på sameiets vegne.



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 innboforsikring som dekker møbler og eiendeler.

### **Kabel-TV og bredbånd**

Telia (tidligere Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### **Boder i kjeller og på loft**

Sameiets boder er definert som fellesareal. Boder disponeres av seksjonseiere, men er ikke seksjonseiers eiendom.

Seksjonseier skal ha rett til bruk av bod(er) etter styrets anvisning. Dette fremkommer av tinglyst dokument. Innehaver av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameieprosenten. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet/forretning.

Boder som disponeres skal holdes låst. Boder som ikke er avlåst av disponent vil bli avlåst av styret uten forvarsel.

Det ble i 2017 utarbeidet en totaloversikt av sameiets boder med tilhørende disponent, samt utført merking av boder med bod- og seksjonsnummer.

Styret oppfordrer til begrenset oppbevaring av kostbare eiendeler i bodene grunnet risiko for tyveri.

### **Loftsareal - seksjon 57**

To seksjoner kjøpte i 2007 loftarealer av sameiet uten reseksjonering. En av disse seksjonene ble reseksjonert i 2019, og dermed er det i år 2024 kun seksjon 57 som behandles spesielt i regnskapet. Ved innkreving av felleskostnader betaler denne seksjonen tillegg for påbygg. Ved endring av felleskostnader justeres/endres tilleggsbetalingen tilsvarende. Se note i regnskapet.

### **Personlige eiendeler**

Styret gjør oppmerksom på at personlige eiendeler som sko, stoler og annet ikke skal oppbevares i fellesarealer/oppganger eller på brannbalkonger.



## Drift

### Vaktmester

Vaktmester befarer bygning og gård 1 gang pr. uke med et beregnet tidsforbruk på 2 timer.

Vaktmesterens arbeidsoppgaver består blant annet av å rapportere behov for vedlikehold, etterse dører for skade/innbrudd og lukkemekanisme, skifte defekte lyskilder, sjekke for vannskader i fellesområder og fjerne hensatte gjenstander fra sameiets fellesområder.

### Renhold

Sameiet har avtale med Best renhold om renhold av fellesarealene og i avfallskassene 1 gang per uke. Frekvens på renhold er midlertidig redusert til hver 14. dag i forbindelse med besparelser i driftskostnader.

### Dugnader

Styret vil ikke avholde dugnad våren 2024, men vil bestille container og el-bur som plasseres utenfor oppgang C og D som beboere kan benytte seg av. Tidspunkt for dette blir det informert om via oppslag i oppganger.

Hovedrengjøring av brannbalkongene blir utført i løpet av våren 2024. Gårdsplassen i indre gårdsrom blir spylt og vasket.

Brannbalkongene skal være et hyggelig skue for alle gjennom hele året og beboere oppfordres til å bidra i dette arbeidet. Brannbalkongene er hverken en lagringsplass for løsøre eller lufteplass for hunder og katter. Det refereres her til sameiets husordensregler.

### Vedlikehold

Større vedlikeholdsarbeider er notert i egen oversikt senere i dokumentet.

## VVS, strøm og oppvarming

### 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.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Bunnledninger

Det ble i 2015 utført videokontroll og rengjøring av bunnledninger. **Det er veldig viktig** at det ikke blir helt ut avfall som fett og olje i kjøkkenvask eller i toalett da dette stivner i rørene og vil med tid medføre at bunnledning går tett.

### Sanitær- og varmeanlegg

Det ble i 2020 opprettet avtale med Rørleggersentralen AS for årlig kontroll og service av sameiets rørsystem.



## Oljefyr

Høsten 2018 ble oljefyren i sameiet oppgradert og tilpasset bruk av biologisk olje. Dette følger krav fra Oslo Kommune om å gå bort fra fossil brensel innen år 2020.

Videre ble oljefyren i 2020 oppgradert med automatisk temperaturregulering som hensyntar aktuell temperatur utendørs. Styret vedtok å gjennomføre denne jobben med henblikk på å oppnå besparelser i fyringskostnader, samt å redusere sameiets klima- og miljøavtrykk.

Sommeren 2023 ble gammel oljetank erstattet med 4 nye frittstående oljetanker.

Jarotech AS utfører årlig service på oljebrenner og tilkalles ved eventuell driftsstans.

## Radiatorer

Ved arbeid på radiatorer skal **Rørleggersentralen AS benyttes** da dette selskapet kjenner anlegget godt og har tilgang til sameiet fyrrum. Sameiet har tegnet en serviceavtale med Rørleggersentralen som gir seksjonseiere rabatt fra leverandøren. Informasjon om dette finnes på sameiets hjemmesider samt på oppslag i oppganger.

## HMS og brannvern

### HMS

Boligselskapet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem.

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

Internkontroll omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern og byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det eier/ bruker av den enkelte leilighet sitt ansvar å holde i orden etter gjeldende lov og forskrift. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Pelias Skadedyrkontroll

Sameiet har fast avtale med Pelias Skadedyrkontroll som kommer på befaring 4 ganger årlig. Det legges ut åte som kontrolleres og erstattes ved behov. Pelias oppfordrer til god hygiene spesielt rundt avfallscontainere og i indre gårdsrom for å redusere skadedyrs tilgang til næring. Fellesarealer og uteområder bør holdes ryddige for å redusere antall gjemmedsteder for skadedyr.

### Brannverns-uke

Styret avholder vanligvis hver høst en intern brannverns-uke hvor brannsikkerhet står på agendaen. Under brannverns-uken blir blant annet informasjonsskriv sendt ut til alle beboere og inngangsdører til seksjoner blir kontrollert. Grunnet praktiske utfordringer ble ikke dette avholdt i 2023, men etter opptelling i år 2022 hadde 37 av 52 boligseksjoner montert dør av brannsikker type, mot 16 av 52 i referanseår 2015.



Seksjonseiere oppfordres av Brann-og redningsetaten samt styret å bytte ut sine eldre inngangsdører med nye. Ifølge Brann-og redningsetaten vil dette øke sikkerheten for beboere ved eventuell røyk- og flammeutvikling i oppgang. Nye dører vil også bidra kraftig til å dempe støy mellom etasjene i oppgang og inn til seksjonen.

Seksjonseier kan finne informasjon om valg av leverandør på sameiets hjemmesider.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

### **Befaring fra Firesafe AS**

Styret inngikk i 2017 avtale med Firesafe AS (tidligere Trygg og Sikker AS) for kontroll av seksjoners brannsikringsutstyr. Kontrollen innebærer sjekk av røykvarslere, bytte av batterier, kontroll av brannslukningsapparat og informasjon vedrørende rømning ved brann. Firesafe leverer en skriftlig rapport til styret etter endt kontroll. Kontroll av seksjoner ble utført i 2017, 2018, 2020 og 2022.

Styret har besluttet at det fremover skal utføres kontroll i seksjoner hvert partallsår. Neste kontroll utføres høsten 2024. Fellesarealer kontrolleres årlig og ble sist kontrollert høsten 2023.

Til tross for at styret har engasjert Firesafe AS i dette arbeidet er det fortsatt seksjonseiers juridiske ansvar å sørge for at brannsikringsutstyr disponeres i seksjonen.

### **Seriekoblede røykvarslere i fellesarealer**

Det ble i 2018 montert røykvarslere i oppganger, kjellere, loft og fyrrom. Røykvarslerne er trådløse og koblet i serie per oppgang. Dersom en røykvarslere slår ut vil samtlige varslere i samme serie reagere med alarm. Styrets medlemmer blir samtidig varslet via SMS. Røykvarslerne er montert og levert av Firesafe AS.

### **Ventilasjonsanlegg**

Styret gjør oppmerksom på at kjøkkenvifte ikke skal monteres via rør til felles ventilasjonskanal. Dette vil gi lukt inn til andre seksjoner, samt ødelegge funksjonen til ventilasjonsanlegget. På kjøkken skal kullfilter anvendes. Seksjonseiere kan på egenhånd vedlikeholde ventilasjonskanaler ved å støvsuge på innsiden av kanalen, samt rengjøre rist i front.

### **Balkonger og rister**

Det er viktig at alle beboere med balkong sjekker sine sluk/riste og sørger for at disse er frie for løv og annet som kan gjøre at sluket blir tett. Dersom balkongen har tredekke eller annet over sluket, må dette være montert slik at man ved jevne mellomrom kan fjerne dekket og ha fri adkomst til sluk og rist. På vintertid skal balkongene holdes fri for store mengder snø. Dette faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

### **Prosjekter 2024**

Styret har ikke planlagt større prosjekter for 2024 utover normal drift og vedlikehold.



## Større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering

2023 Ny vannledning fra sameiets inntak med kobling til kommunalt nett  
2023 4 nye oljetanker i fyrrom

2022 Malt sokkel rundt fasade

2021 Nye nødllys/ledelys i kjellere  
2021 Nye nummerskilt til fasade

2020 Beplanting og belysning med lamper i bakgård  
2020 Skiftet effektbryter på hovedtavle el-rom  
2020 Installasjon av automatisk temperaturregulator på oljefyr  
2020 Flekkmaling av oppganger, maling av dør til portrom, nye inngangsrister

2019 Ny heis og belysning oppgang B  
2019 Ny belegningsstein i bakgård, skifer på trapper, ny sykkelparkering etc.  
2019 Oppsett av blomsterkrukker ved oppgang C og D mot parkeringsplass  
2019 Installasjon av vifte til pipeløp oppgang B for hindring av nedslag av røyk  
2019 Maling av inngangsdører og oppussing av sykkelrom

2018 Montering av seriekoblede røykvarslere i fellesarealer med SMS tilknytning  
2018 Oppussing av 2 rom tilknyttet vaskeri i kjeller, nytt vindu og lufteventil vaskeri  
2018 Sikring av tak mot snøras over oppgang C og D  
2018 Vedlikehold av fasade og underside balkonger  
2018 Tilpasning av oljefyr til overgang fra fossil brensel til biologisk brensel

2017 Forbedring og tetting av sluk i fellesarealer  
2017 Oppussing av sameiets redskapsbod  
2017 Nye branndører til søppelsjaktrom og redskapsbod  
2017 Nye postkasser  
2017 Oppussing trapperom x 4. Nedsliping av terazzogulv, maling av vegger og tak.  
2017 Oppussing vaskeri i kjeller  
2017 Nye branndører kjeller oppgang 9 A

2016 Nye branndører loft oppgang 9A  
2016 Forsterket kapasitet på strøminntak og nye kabler fra trafo til inntakssikring.  
2016 Nye varmtvannstanker i fyrrom.

2015 Rehabilitering vann- og avløpsrør + våtrom inkludert sameiets utleieleilighet.  
2015 Videokontroll og rengjøring av bunnledninger til Neuberggata 9.  
2015 Rens av ventilasjonsanlegget  
2015 Nye branndører til kjeller oppgang 9C og 9D.  
2015 Ny branndør fra bakgård til sykkelbod/hageredskapsbod.  
2015 Asbestsanering i forbindelse med nye stengeventiler + rehabilitering avløp.  
2015 Nye stengeventiler til radiator /kjeller + vannrør til radiator /kjeller  
2015 Ny hovedtavle i el-rom.

2014 Rehabiliterte pipeløp x 4



2014 Nytt Ringepanel i nr A, B, C, og D

2014 Branndører på loft i nr. C og D

2013 Branndører i kjeller oppgang B.

2013 EI-kontroll, avvik rettet

2013 Nye avfallskasser

2013 Nye feieluker til pipeløp og videkontroll av pipeløp

2008 Oppussing av fasader

2006 Rehabilitering av kjøkkenstammer

2004 Utskifting ekspansjontanker

2003 Nødløys kjeller

2003 Jording soilerør og hoved vannkran

2003 Hovedtavlerom oppdatert til branncelle

2003 Reparert defekt sluk i vaskerom

2002 Brannslukningsutstyr oppganger

2002 Stigeledning skiftet

1997 Callinganlegget

1996 Totalrehabilitering av heis

1995 Totalrehabilitering av fasadebalkongene

1993 Utbedring av ventilasjonsanlegget

1993 Asfaltering fortau og rep.grunnmur

1992 Oppussing av gårdens fasade

1991 Oppussing av vaktmesterleilighet

1989 Byttet vinduer

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 16 om udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i forbindelse med a konto lån for administrasjonsavtalen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Dette som følge av innkjøp av fire nye oljetanker samt uforutsette utgifter tilknyttet krav til utbedring av vannløpet grenset mot kommunal grunn. Kostnaden for utbedringen av vannløpet kostet kr 430 000. Kostnaden tilknyttet utskifting av oljetankene endte på ca. kr 215 000.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger som ikke var hensyntatt i budsjett.

### Resultat

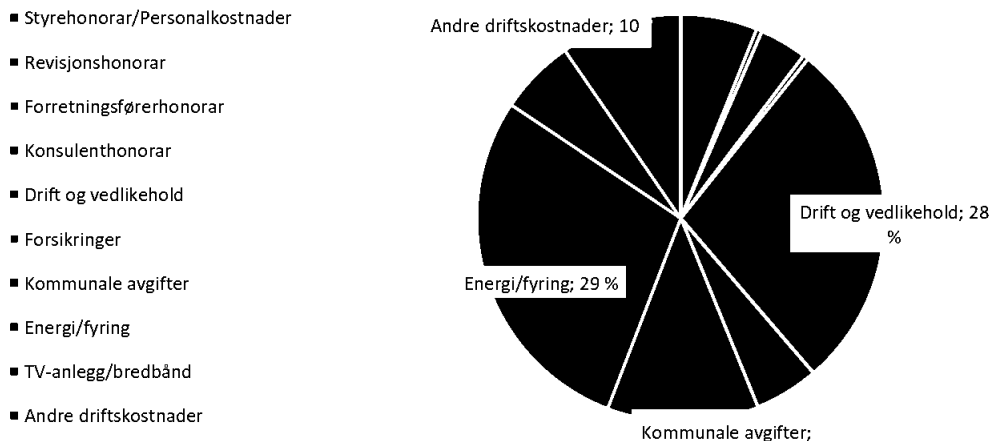
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

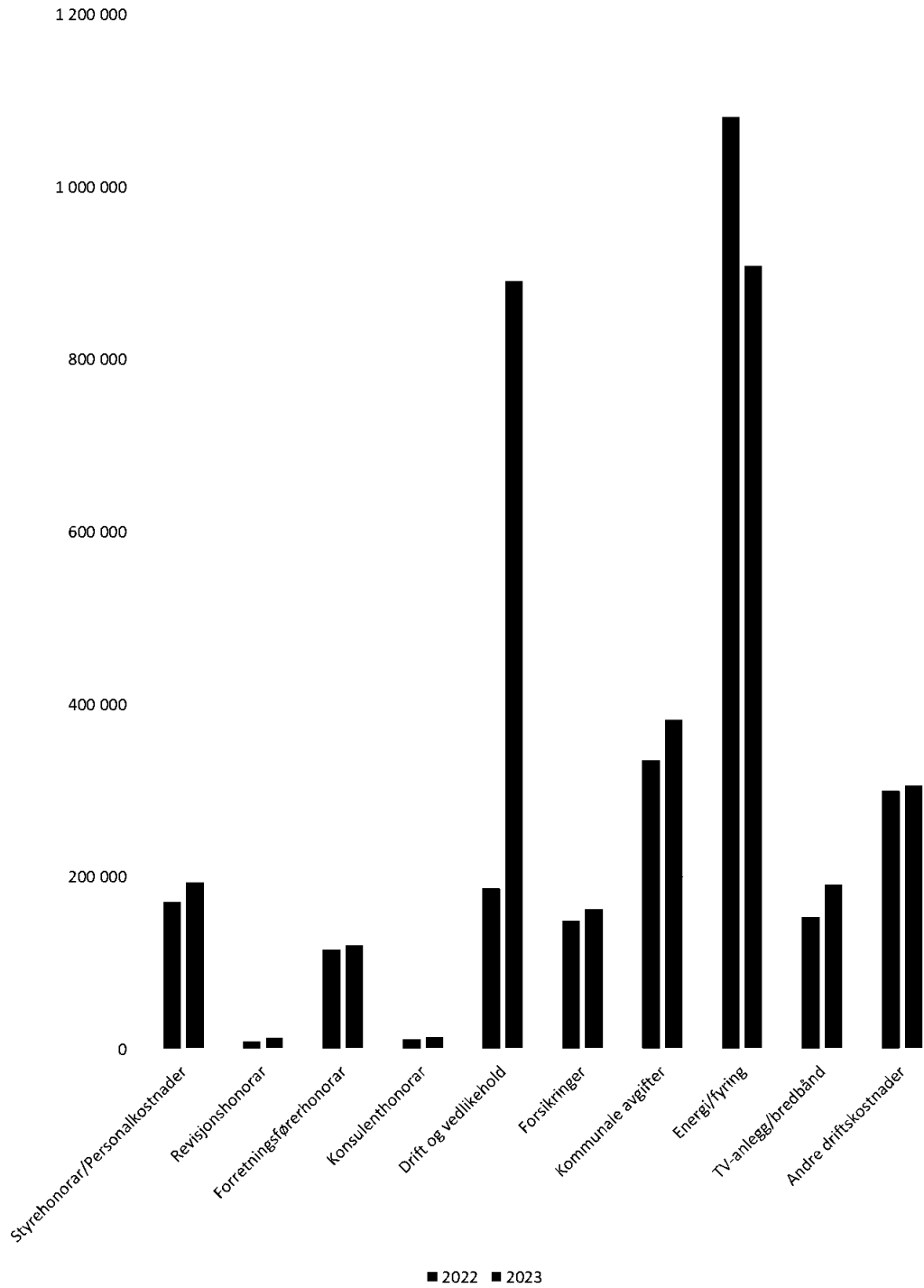
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 104 672.

### Kostnadsdiagram - Regnskap 2023

Sameiet Neuberggaten 9



Driftskostnader 2022 versus Driftskostnader 2023  
Sameiet Neuberggaten 9





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Neuberggt 9 S/E.

### Lån

Neuberggt 9 S/E 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 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEUBERGGATEN 9

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEUBERGGATEN 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 Dokumentnr: KJKNE-JD0QE-FTEK2-B7ICE-6DXNT-KWHSZ



**SAMEIET NEUBERGGATEN 9**  
**ORG.NR. 883 598 202, KUNDENR. 6537**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 151 899	3 316 325	4 083 000	4 317 000
Andre inntekter		0	785	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 151 899</b>	<b>3 317 110</b>	<b>4 083 000</b>	<b>4 317 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-23 970	-21 150	-21 150	-23 970
Styrehonorar	4	-170 000	-150 000	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-13 667	-8 641	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-120 333	-115 690	-120 500	-124 000
Konsulenthonorar	6	-13 913	-11 645	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-891 389	-186 531	-323 000	-340 500
Forsikringer		-162 765	-149 080	-164 000	-179 000
Kommunale avgifter	8	-382 730	-335 348	-397 365	-437 810
Energi/fyring	9	-908 837	-1 081 801	-1 350 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 419	-152 892	-174 000	-204 000
Andre driftskostnader	10	-306 299	-299 555	-253 700	-306 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 185 322</b>	<b>-2 512 334</b>	<b>-2 972 715</b>	<b>-2 760 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT.</b>		<b>966 577</b>	<b>804 776</b>	<b>1 110 285</b>	<b>1 556 720</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		249 032	253 213	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 215 609</b>	<b>1 057 989</b>	<b>1 110 285</b>	<b>1 556 720</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 281	5 147	0	0
Finanskostnader	12	-749 474	-512 704	-633 000	-816 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-729 193</b>	<b>-507 557</b>	<b>-633 000</b>	<b>-816 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>486 416</b>	<b>550 432</b>	<b>477 285</b>	<b>740 720</b>
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		486 416	550 432		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	13	1	1
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53 470	56 627
Forskuddsbetalte kostnader		50 541	44 565
Andre kortsiktige fordringer	15	4 015	6 213
Driftskonto OBOS-banken		520 664	428 538
Sparekonto OBOS-banken		202 942	336
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>831 631</b>	<b>536 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>831 633</b>	<b>536 280</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	16	-11 722 937	-12 209 353
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 722 937</b>	<b>-12 209 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 827 611	12 469 988
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 827 611</b>	<b>12 469 988</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 116	84 712
Leverandørgjeld		543 677	187 312
Påløpte renter		72 663	3 621
Påløpte avdrag		31 503	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>726 959</b>	<b>275 645</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>831 633</b>	<b>536 280</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024

Styret i Sameiet Neuberggaten 9

Tor Arne Olsen /s/

Ingrid Elisabeth P Nørstenæs /s/ Petter Sommervold /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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 KONTTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

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

Felleskostnader	2 999 544
Leie	158 400
Leietillegg for påbygg	12 576
Lånekostnad a konto	938 070
Regulering IN lån 1 (adm)	43 309
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 151 899</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-23 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 970</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 2022/2023, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 7 303, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 667.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 913
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 913</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 935
Drift/vedlikehold VVS	-506 018
Drift/vedlikehold elektro	-43 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 957
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 693
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-264 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 005
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-891 389</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-199 978
Feieavgift	-4 335
Renovasjonsavgift	-178 417
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-382 730</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-202 904
Olje/Biomasse	-705 932
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-908 837</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 256
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 025
Driftsmateriell	-6 229
Lyspærer og sikringer	-16 567
Vaktmestertjenester	-89 000
Renhold ved firmaer	-135 416
Snørydding	-14 078
Andre fremmede tjenester	-13 319
Kontor- og datarekvisita	-263
Trykksaker	-258
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 303
Andre kontorkostnader	-1 119
Porto	-540
Bank- og kortgebyr	-2 926
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-306 299</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 491
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 311
Andre renteinntekter	1 873
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 281</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-647 661
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-101 813
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-749 474</b>

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Leiligheter nr 58	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2016	31 640
Avskrevet tidligere	-31 640
	<u>1</u>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Administrasjonslån	4 015
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 015</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 098 036
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 126 067
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	249 032
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-11 722 937</b>

**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -1 900 000

Nedbetalt tidligere 233 346

Nedbetalt i år 59 627

-1 607 027

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -14 665 285

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 735 884

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 333 718

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale 1 126 067

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale 249 032

-10 220 584

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-11 827 611**

For ytterligere informasjon om nedbetaling av fellesgjeld gjennom administrasjonsavtale, se note 1.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602941. 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.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2006	Rehab. kjøkkenstammer
2004	Utskifting ekspansjontanker
2003	Nødlys kjeller
2003	Jording soilerør og hoved vannkran
2003	Hovedtavlerom oppdatert til branncelle
2003	Reparert defekt sluk i vaskerom
2002	Brannslukningsutstyr oppganger
2002	Stigeledning skiftet
1997	Calliganlegget
1996	Totalrehab. heis
1995	Totalrehab. fasadebalkongene
1993	Utbedring av ventilasjonsanlegget
1993	Asfaltering fortau og rep.grunnmur
1992	Oppussing av gårdens fasade
1991	Oppussing av vaktmesterleilighet
1989	Byttet vinduer



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 6537 Selskapsnavn: Neuberggt 9 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.