



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: 10.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 570 323	2 132 472
Sum inntekter		3 570 323	2 132 472
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 745
Annen driftskostnad		2 341 184	2 017 612
Sum kostnader		2 512 334	2 193 507
Driftsresultat		1 057 989	-61 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 147	339 194
Sum finansinntekter		5 147	339 194
Annen finanskostnad		512 704	390 276
Sum finanskostnader		512 704	390 276
Netto finans		-507 557	-51 082
Ordinært resultat før skattekostnad		550 432	-112 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		550 432	-112 117
Årsresultat		550 432	-112 117
Totalresultat		550 432	-112 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		550 432	-112 117
Sum overføringer og disponeringer		550 432	-112 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		107 405	39 596
Sum fordringer		107 405	39 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		428 873	664 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 873	664 380
Sum omløpsmidler		536 278	703 976
SUM EIENDELER		536 280	703 978

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 209 353	12 759 785
Sum opptjent egenkapital		-12 209 353	-12 759 785
Sum egenkapital		-12 209 353	-12 759 785
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 469 988	13 212 214
Sum annen langsiktig gjeld		12 469 988	13 212 214
Sum langsiktig gjeld		12 469 988	13 212 214
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 621	2 209
Leverandørgjeld		187 312	159 009
Annen kortsiktig gjeld		84 712	90 332
Sum kortsiktig gjeld		275 645	251 550
Sum gjeld		12 745 633	13 463 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 280	703 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407535

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: 01.01.2022 - 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: 10.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 883 598 202
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 570 323	2 132 472
Sum inntekter		3 570 323	2 132 472
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 745
Annen driftskostnad		2 341 184	2 017 612
Sum kostnader		2 512 334	2 193 507
Driftsresultat		1 057 989	-61 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 147	339 194
Sum finansinntekter		5 147	339 194
Annen finanskostnad		512 704	390 276
Sum finanskostnader		512 704	390 276
Netto finans		-507 557	-51 082
Ordinært resultat før skattekostnad		550 432	-112 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		550 432	-112 117
Årsresultat		550 432	-112 117
Totalresultat		550 432	-112 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		550 432	-112 117
Sum overføringer og disponeringer		550 432	-112 117



Organisasjonsnr: 883 598 202
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1	1
Sum varige driftsmidler		2	2
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		107 405	39 596
Sum fordringer		107 405	39 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		428 873	664 380
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		428 873	664 380
Sum omløpsmidler		536 278	703 976
SUM EIENDELER		536 280	703 978
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 209 353	12 759 785
Sum opptjent egenkapital	-12 209 353	-12 759 785
Sum egenkapital	-12 209 353	-12 759 785
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 469 988	13 212 214
Sum annen langsiktig gjeld	12 469 988	13 212 214
Sum langsiktig gjeld	12 469 988	13 212 214
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 621	2 209
Leverandørgjeld	187 312	159 009
Annen kortsiktig gjeld	84 712	90 332
Sum kortsiktig gjeld	275 645	251 550
Sum gjeld	12 745 633	13 463 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	536 280	703 978



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 2023

6537 Neuberggt 9 S/E





Til seksjonseierne i Neuberggt 9 S/E

Velkommen til årsmøte, onsdag 10. mai 2023 kl. 17:30 i Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo – Hovedinngang

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 Neuberggt 9 S/E 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 Neuberggt 9 S/E
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 17:30 i
Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo – Hovedinngang.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Iskalde radiatorer og spørsmål om økt hyppighet
- B) Rensing, spyling av utvendige avløpsrør – hyppighet og kostnader kontra andre løsninger for renhold av utvendige avløpsrør.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 21.04.2023
Styret i Neuberggt 9 S/E

Tor Arne Olsen Ingrid Elisabeth P Nørstenæs Petter Sommervold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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. Se Neuberggt 9 S/Es hjemmeside på www.vibbo.no/6537 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i henholdsvis mai og august 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader tilknyttet energi og fyring som ble nærmere 450 000 kroner mer enn budsjettert. Dette er også bakgrunnen for at sameiet har innskrenket posten for drift og vedlikehold i regnskapsåret 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger.

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 260 633.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 strømtøtten 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 2022, men styret har budsjettert med noe mer for å ha en sikkerhetsmargin.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Neberggaten 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Neberggaten 9.

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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 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. 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 46K2C-72GCD-W1ENU-864PT-52NQA-80VAP



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 316 325	2 132 472	3 045 000	4 083 000
Andre inntekter	3	785	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 317 110	2 132 472	3 045 000	4 083 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger		0	-4 745	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 641	-7 550	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-115 690	-112 428	-115 800	-120 500
Konsulenthonorar	7	-11 645	-49 188	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-186 531	-288 143	-450 500	-323 000
Forsikringer		-149 080	-133 941	-142 600	-164 000
Kommunale avgifter	9	-335 348	-338 962	-349 300	-397 365
Energi/fyring	10	-1 081 801	-632 539	-590 000	-1 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 892	-135 414	-140 000	-174 000
Andre driftskostnader	11	-299 555	-319 448	-315 230	-253 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 512 334	-2 193 507	-2 293 580	-2 972 715
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVTAL		804 776	-61 035	751 420	1 110 285
Innbetalt andel fellesgjeld		253 213	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 057 989	-61 035	751 420	1 110 285
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 147	339 194	336 000	0
Finanskostnader	13	-512 704	-390 276	-397 000	-633 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-507 557	-51 082	-61 000	-633 000
ÅRSRESULTAT		550 432	-112 117	690 420	477 285
Overføringer:					
Udekket tap		0	-112 117		
Redusert udekket tap		550 432	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	1	1
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		56 627	35
Forskuddsbetalte kostnader		44 565	35 103
Andre kortsiktige fordringer	16	6 213	4 458
Driftskonto OBOS-banken		428 538	450 602
Sparekonto OBOS-banken		336	213 779
SUM OMLØPSMIDLER		536 278	703 976
SUM EIENDELER		536 280	703 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-12 209 353	-12 759 785
SUM EGENKAPITAL		-12 209 353	-12 759 785
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 469 988	13 212 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 469 988	13 212 214
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 712	89 884
Leverandørgjeld		187 312	159 009
Påløpte renter		3 621	2 209
Annen kortsiktig gjeld		0	448
SUM KORTSIKTIG GJELD		275 645	251 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		536 280	703 978
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023

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.

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 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

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at "langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	2 288 793
Lånekost a-konto	825 026
Leie	153 500
Reg.IN light lån 1	37 971
Leietillegg påbygg	11 035
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 316 325

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	330
Regnskapskorrigeringer	455
SUM ANDRE INNTEKTER	785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 150 000. I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 2 239, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 641.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 645
SUM KONSULENTHONORAR	-11 645

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 989
Drift/vedlikehold VVS	-6 980
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 146
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 836
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 802
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-186 531

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

Vann- og avløpsavgift	-170 189
Feieavgift	-7 268
Renovasjonsavgift	-157 892
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-335 348

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-349 084
Olje/Biomasse	-732 717
SUM ENERGI / FYRING	-1 081 801

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 717
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 574
Telefon-/kontormaskiner	-1 395
Lyspærer og sikringer	-541
Vaktmestertjenester	-81 784
Renhold ved firmaer	-159 596
Snørydding	-12 981
Andre fremmede tjenester	-13 824
Trykksaker	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 239
Andre kontorkostnader	-1 607
Porto	-760
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 937
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-299 555

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 170
SUM FINANSINTEKTER	5 147

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-444 643
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 021
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-512 704

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter nr 58	1
SUM LEILIGHETER	1

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	31 640	
Avskrevet tidligere	-31 640	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 213
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 213

NOTE: 17**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: 18****PANTE- og GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	162 687	
Nedbetalt i år	70 659	
		-1 666 654

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-14 665 285	
Nedbetalt tidligere	3 190 384	
Nedbetalt i år	671 567	
		-10 803 334

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 469 988**



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 170 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Sak: Iskalde radiatorer og spørsmål om økt hyppighet

Forslagsstiller: Eva Taarvig

Saksfremstilling:

For meg virker det som det er et hyppigere problem at sentralfyren ikke fungerer på den måten at radiatorene i leilighetene (oppgang B) blir iskalde. Selv om det ikke er noen sammenheng mellom iskalde radiatorer og automatisk regulering av temperatur på sentralfyren som gir varmen i rørene til radiatorene, har det skjedd oftere i den senere tid og etter innføring av automatisk regulering av temperatur at radiatorene er blitt iskalde

F.eks. radiatorene ble iskalde 26. desember 2022, 25. januar 2023 og 24. februar 2023. I tillegg har det skjedd at radiatorene ble kalde flere ganger tidligere før desember 2022 og i samme fyrings-året.

I svar fra Styret står det at det er vanlig med driftsstans 2 - 3 ganger i fyrings-året. Men jeg har notert meg når det skjer siden desember-22, noe som viser at radiatorene er blitt kalde oftere (3 ganger på 3 måneder) enn det Styret beskriver.

Når jeg tar opp denne saken er det ikke for å høre om også andre har samme problem (for det må det være), men for å få en oversikt over hvor ofte faktisk driftsstans av sentralfyren skjer, om det er vanlig med driftsstans med den aktuelle hyppigheten og hva årsaken kan være. Siden sentralfyren er den største utgiftsposten for sameie i følge budsjettet, tenker det er av interesse for alle at sentralfyren fungerer optimalt.

Forslag til vedtak:

1. Hvis det er mulig, skulle jeg ønske meg en oversikt - (eventuelt på sameie-møtet eller senere som følge av en kartlegging)- over hvor ofte det er problemer med sentralfyren på den måten at radiatorene i leilighetene (oppgang B) blir iskalde.

2. Hvis det er mulig å gi en slik oversikt, er det også ønskelig med en oversikt over kostnader knyttet til problemer med at sentralfyren ikke fungerer og det at bl.a. JAREK må tilkalles på grunn av de iskalde radiatorene.

3. Jeg skulle også ønske en forklaring på at driftsstans av sentralfyren skjer, hvis det blir klart at driftsstansen skjer hyppigere enn det vi kunne forvente oss. Kanskje kan driften av sentralfyren påvirke s av den for tiden for lave strømtilførselen til sameiet (jmf Vibbo.no)?



Vedtak videre, alternativ 1

Hvis punktene 1, 2 og 3 kan belyses og besvares av Styret på sameie-møtet i mai, foreslår jeg at dette gjøres og at man da ser på om eller hva som må og bør skje videre.

Vedtak videre, alternativ 2

Hvis punktene 1, 2 og 3 ikke kan belyses, besvares av Styret på nåværende tidspunkt, synes jeg det reiser seg et spørsmål om vi bør skaffe oss kunnskap som kan hjelpe oss til å forstå problemet gjennom en kartlegging. En slik kartlegging eller utredning kan gjøres av Styret, eventuelt at kartleggingen eller deler av denne gjøres av personer som velges ut av Styret (på sameie-møtet).

Styrets innstilling til forslaget:

Innledningsvis påpeker Styret at driftsstans i fyringsanlegget alltid prioriteres løst snarest mulig når det oppstår.

Styret har på henvendelser fra seksjonseier Eva Taarvig besvart spørsmål rundt driftssikkerhet på sameiets fyringsanlegg etter til enhver tid beste tilgjengelige informasjon.

Taarvig påpeker at Styret har opplyst at det er vanlig med driftsstans 2-3 ganger i året. Det er korrekt at Styret har opplyst om dette, og styret står fast ved at seksjonseiere ikke kan forvente 100% driftssikkerhet til enhver tid. Styret kan altså ikke garantere at fyringsanlegget aldri skal stoppe opp.

Styret er enig med forslagsstiller Taarvig at det spesielt i 2023 har vært unormalt mange stans i fyringsanlegget.

Styret stiller seg mot forslag til vedtak. Styret har likevel gjensidig interesse av å undersøke driftsstansene av fyringsanlegget slik at dette, om mulig, kan unngås. Styret foreslår derfor at det bestilles en gjennomgang av oljetanken som forsyner fyringsanlegget med brensel. Leverandør Jarotech mistenker at grums i oljetank tetter filteret til fyringsanlegget og at dette medfører driftsstans. Styret vil igangsette dette arbeidet når fyringsanlegget skrur av før sommeren.

Styrets forslag til vedtak: Styrings innstilling tas til etterretning.

B) Sak: Rensing, spyling av utvendige avløpsrør – hyppighet og kostnader kontra andre løsninger for renhold av utvendige avløpsrør.

Forslagsstiller: Eva Taarvig

Saksfremstilling:

I 2022 ble vi informert om at utvendige avløpsrør skulle spyles, renses.

Begrunnelsen, slik jeg oppfattet den, var at ulike former for «nedfall» samler seg i rørene (nederst). Jeg oppfatter denne informasjonen slik at «nedfall» som samlet seg nederst i rørene kan forhindre at vann renner videre nedover i



rørene. Jeg synes det er veldig bra at Styret sørger for at utvendige avløpsrør renholdes.

Ut fra begrunnelsen som ble gitt, kan vi/jeg anta at spyling av de utvendige rørene må skje med jevne mellomrom, kanskje hvert år og da med de kostnadene dette medfører.

Hvorfor jeg er opptatt av renhold av de utvendige avløpsrørene, er fordi jeg og noe som jeg tror er godt kjent for Styret, har hatt flere vannskader. Disse vannskadene, tror jeg, er påvirket også av hvordan de ytre avløpsrørene har fungert og er blitt renholdt.

Forslag til vedtak:

Når det gjelder forslag til tiltak ang. renhold av utvendige avløpsrør, begynner jeg med å stille to følgende spørsmål

1. Jeg lurer på hvor ofte spyling av utvendige avløpsrør bør gjennomføres og hvilke kostnader dette medfører?
2. Jeg lurer også på om kostnadene for dette arbeidet på sikt vil kunne gå opp i opp med eller overstige kostnadene for det arbeidet det ville medføre å kutte av (renholde) de utvendige avløpsrørene nederst, slik at rørene ikke har avløp under bakkeplan?

(Arbeidet forutsetter en godkjent søknad vedr. kutting av avløpsrør). Vi kan se at avløpsrørene er kuttet i mange av gårdene ellers i Neuberggt.

Forslag alternativ 1

Styret har informasjon om hyppighet av behovet for spyling og kostnader, basert på konkrete tall tilknyttet spyling av utvendige avløpsrør; og har også en viss oversikt over kostnader, også basert på konkrete tall, knyttet til kutting av og renhold av avløpsrør. Hvis kutting av avløpsrør skulle komme bedre ut/ være rimeligere på sikt, foreslår jeg avstemming på årsmøte for hvilken løsning sameiet bør gå inn for.

Forslag alternativ 2

Styret har informasjon om hyppighet av behovet for spyling og kostnader, basert på konkrete tall tilknyttet spyling, renhold av utvendige avløpsrør; men har ikke oversikt over kostnader knyttet til renhold i form av kutting av utvendige avløpsrør.

I denne situasjonen foreslår jeg at Styret undersøker kostnadene i forhold til en løsning med kutting av avløpsrør, eventuelt delegerer arbeidet til personer med nødvendig erfaring, og som eventuelt er eier av leilighet i sameiet. Ved denne løsningen foreslår jeg også avstemming på sameie-møtet om hvilken løsning sameiet bør gå inn for.



Informasjon vedr. spyling av utvendige avløpsrør kan og må være basert på konkret informasjon om hva kostnadene er (i kroneverdi), mens løsningen med kutting av rørene, kan her bare basere seg på informasjon i form av antagelser.

Styrets innstilling:

Følgende er gjort i forbindelse med saken om nedløpsrenner fra tak og balkonger:

Styret bestilte i 2022 nye rister som skal dekke til sluk på balkonger. Seksjonseiere dette er aktuelt for fikk disse utdelt for montering i sluk på balkong. Dette ble gjort for å forhindre løv og annet materiale å tette renner som leder vann fra balkonger ned i bakken.

Styret har innhentet tilbud for å forbedre løsningen med nederste del av renner ned mot bakken. Dette ligger til vurdering for gjennomføring og veies opp mot andre vedlikeholdsbehov i sameiet. Det er styrets mandat å prioritere behov for vedlikehold og oppgraderinger på vegne av sameiet, ut fra de økonomiske forutsetningene som enhver tid er gjeldende.

Styret har i år som i fjor dokumentert i årsberetningen (se under styrets beretning) punkt om vedlikeholdsplikt av balkonger og rister.

Styrets forslag til vedtak: Styrings innstilling tas til etterretning.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ingrid Elisabeth P Nørstenæs
- Petter Sommervold
- Daniel Camilo T Bloch
- Åsne Sveen



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Ingrid Elisabeth P Nørstenæs

Petter Sommervold

Styret i Neuberggt 9 S/E



Styrets beretning

Styrets sammensetning i 2022/2023

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

Ønsker du å bidra i styret?

Styrearbeidet i Neuberggata 9 krever innsats og engasjement, men er også lærerikt og sosialt. Dersom du er interessert i et styreverv og har spørsmål rundt hva dette innebærer er du velkommen til å ta kontakt med oss for en hyggelig samtale!

Kontakt med styret og øvrig praktisk informasjon

All kommunikasjon med styret skal normalt gå gjennom styrets e-post: 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

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.

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 arbeidsinstruksjoner, 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.

Siste styreperiode har vært ekstraordinær med tanke på flere uforutsette kostnadsøkninger. Kostnader har økt på renter, olje, strøm og en del andre tjenester sameiet benytter seg av. Av denne grunn har styret vært nødt til å øke felleskostnadene i flere omganger for å sikre forsvarlig økonomisk drift. Videre har styret redusert driftskostnadene noe.

Styret har i skrivende stund ingen planer om ytterligere økninger i felleskostnader.

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. 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.

Styret hentet inn tilbud fra ulike forsikringstilbydere i 2020 for å konkurranseutsette forsikringsavtalen. Etter innhenting av tilbud besluttet styret å beholde Tryg som forsikringsleverandør.

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.

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.

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 2022 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 besparelse i driftskostnader.

Dugnader

Styret vil ikke avholde dugnad våren 2023, 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 2023. 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 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.

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

Radiatorer

Vedlikehold, reparasjon eller utskifting av radiatorer i seksjoner er seksjonseiers ansvar. **Rørleggersentralen AS skal benyttes** for alt privat arbeid og service på radiatorer da dette selskapet kjenner anlegget godt og har tilgang til sameiet fyrrom. 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 gjemmesteder for skadedyr.

Brannverns-uke

Styret avholder 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. I 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 slokkeutstyr 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.

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 tredække 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 2023

Styret har ikke planlagt større prosjekter for 2023 utover normal drift og vedlikehold.



Større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering

2022 Malt sokkel rundt fasade

2021 Nye nødlys/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 Flekkmalning 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 forhindring 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 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 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



6537 Neuberggt 9 S/E

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.