



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 132 472 | 2 130 043 |
| Sum inntekter | | 2 132 472 | 2 130 043 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 165 150 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 745 | 6 328 |
| Annen driftskostnad | | 2 017 612 | 2 039 878 |
| Sum kostnader | | 2 193 507 | 2 211 356 |
| Driftsresultat | | -61 035 | -81 313 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 339 194 | 402 072 |
| Sum finansinntekter | | 339 194 | 402 072 |
| Annen finanskostnad | | 390 276 | 458 642 |
| Sum finanskostnader | | 390 276 | 458 642 |
| Netto finans | | -51 082 | -56 570 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -112 117 | -137 883 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -112 117 | -137 883 |
| Årsresultat | | -112 117 | -137 883 |
| Totalresultat | | -112 117 | -137 883 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -112 117 | -137 883 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -112 117 | -137 883 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|-------------------|
| 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 | 4 746 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 | 4 747 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | 11 919 600 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 11 919 600 |
| Sum anleggsmidler | | 2 | 11 924 347 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 39 596 | 37 338 |
| Sum fordringer | | 39 596 | 37 338 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 664 380 | 845 274 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 664 380 | 845 274 |
| Sum omløpsmidler | | 703 976 | 882 612 |
| SUM EIENDELER | | 703 978 | 12 806 959 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 12 759 785 | 1 172 768 |
| Sum opptjent egenkapital | | -12 759 785 | -1 172 768 |
| Sum egenkapital | | -12 759 785 | -1 172 768 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 13 212 214 | 13 731 273 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 13 212 214 | 13 731 273 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 212 214 | 13 731 273 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 209 | 2 176 |
| Leverandørgjeld | | 159 009 | 190 701 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 90 332 | 55 576 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 251 550 | 248 453 |
| Sum gjeld | | 13 463 764 | 13 979 726 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 703 978 | 12 806 959 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225779

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 883 598 202
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 132 472 | 2 130 043 |
| Sum inntekter | | 2 132 472 | 2 130 043 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 165 150 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 4 745 | 6 328 |
| Annen driftskostnad | | 2 017 612 | 2 039 878 |
| Sum kostnader | | 2 193 507 | 2 211 356 |
| Driftsresultat | | -61 035 | -81 313 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 339 194 | 402 072 |
| Sum finansinntekter | | 339 194 | 402 072 |
| Annen finanskostnad | | 390 276 | 458 642 |
| Sum finanskostnader | | 390 276 | 458 642 |
| Netto finans | | -51 082 | -56 570 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -112 117 | -137 883 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -112 117 | -137 883 |
| Årsresultat | | -112 117 | -137 883 |
| Totalresultat | | -112 117 | -137 883 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -112 117 | -137 883 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -112 117 | -137 883 |



Organisasjonsnr: 883 598 202
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|----------------|-------------------|
| 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 | | 4 746 |
| Sum varige driftsmidler | 2 | | 4 747 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | 11 919 600 |
| Sum finansielle anleggsmidler | 0 | | 11 919 600 |
| Sum anleggsmidler | 2 | | 11 924 347 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 0 | | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 39 596 | 37 338 |
| Sum fordringer | | 39 596 | 37 338 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | 0 | | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 664 380 | 845 274 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 664 380 | 845 274 |
| Sum omløpsmidler | | 703 976 | 882 612 |
| SUM EIENDELER | | 703 978 | 12 806 959 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 12 759 785 | 1 172 768 |
| Sum opptjent egenkapital | -12 759 785 | -1 172 768 |
| Sum egenkapital | -12 759 785 | -1 172 768 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 212 214 | 13 731 273 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 13 212 214 | 13 731 273 |
| Sum langsiktig gjeld | 13 212 214 | 13 731 273 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 209 | 2 176 |
| Leverandørgjeld | 159 009 | 190 701 |
| Annen kortsiktig gjeld | 90 332 | 55 576 |
| Sum kortsiktig gjeld | 251 550 | 248 453 |
| Sum gjeld | 13 463 764 | 13 979 726 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 703 978 | 12 806 959 |



Organisasjonsnr: 883 598 202
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Neuberggt 9 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 10. april 2022

Selskapsnummer: 6537





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6537>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Ved levering av analoge stemmesedler: Ta kontakt med styreleder på telefon +47 95781922 for avtale om levering.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til vedtektsendring vedrørende vedlikeholdsplikt av balkonger.
6. Nye blomsterkasser og containere
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Neuberggt 9 S/E



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Karin Houmb og Petter Sommervold.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -112 117 som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6537 - Årsrapport med årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

Sak 5

Forslag til vedtektsendring vedrørende vedlikeholdsplikt av balkonger.

Forslag fremmet av:

Eva Taarvig

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtekter for sameiet datert 08.04.2019, under paragraf 5 «Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar», (punktene 1-11) beskrives eksplisitt seksjonseiers plikt til å renholde sluk og gulv på balkong. Jeg tenker at vedlikehold av gulv med membran på balkonger trolig er spesielt viktig når balkongen er rett over boarealet i leiligheten under. Vedlikehold av balkonggulv anses også som viktig der hvor (tidligere) seksjonseier har lagt heldekkende tre-sprinkelverk på balkonggulvet. Jeg foreslår at vedlikehold av balkong kan skrives i et eget avsnitt eller punkt eventuelt inkluderes i eksisterende punkter.

Forslag til vedtak

Det tilføyes et nytt avsnitt under § 5-1 (5) i vedtektene: Seksjonseier skal rense og holde sluk på balkong åpent, i tillegg til å ivareta membran på balkonggulv (for å unngå risiko for fukt- og vannskader på boligmasse og boarealer). Seksjonseier skal sørge for at heldekkende balkonggulv som f. eks. sprinkeltreverk i tre er utformet slik at dette kan fjernes/tas opp for renhold av sluk og gulv. I forbindelse med snø vinterstid, skal seksjonseier sørge for at det ikke blir liggende mye snø på balkongen.



Sak 6

Nye blomsterkasser og containere

Forslag fremmet av:

Arne Meyer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i mer enn 30 år vært fast praksis at en container ble satt ut i mai måned ved oppgang C og D - slik at beboerne kunne kvitte seg med større gjenstander som de ønsket å kaste. - Disse containerne ble alltid velfylt. Ovennevnte praksis opphørte i 2020 og 2021. - Tidspunktet for opphør av praksisen faller sammen med at Styret plasserte ut 7 store blomsterpottter/kasser i betong ved oppgang C og D for å hindre fast parkering. Det er i tillegg satt opp et ordinært PARKERINGFORBUDT-skilt. Dette er - i utgangspunktet - et fornuftig tiltak. (Dog bemerkes at at blomsterpottene er stygge og plantene har visnet - hvilket gjør det verre). Imidlertid er disse blomsterpottene meget rommelige og blir BLYTTUNGE når de fylles med jord pluss lecakuler i bunnen og toppen. De er i realiteten IKKE FLYTTBARE - hvis de skal flyttes må de først tømmes for jord - som deretter må fylles på igjen når de skal flyttes tilbake der de sto. Dette blir EKSTREMT TUNGVINT for Styret å utføre og det er forståelig - isolert sett - at det er blitt slutt på containerleie, for sistnevnte krever nettopp at blomsterpottene flyttes for å rydde plass til containeren. Imidlertid kan problemet løses ved at det anskaffes nye blomsterpottter med mindre volum - slik at de blir flyttbare OGSÅ fylt med jord. Dette er jevngodt med å si at Styret har gjort en tabbe, men alle gjør tabber hele tiden - poenget er å rette dem opp. (De gamle pottene kan evnt. kastes - f.eks. i en container).

Forslagstiller har i anledning forslaget surfet litt på nettet, og har derfor noen tips for hvilke blomsterpottter - og planter - som evnt. kan passe. På nettsiden dverg-art.com er det flere modeller som kan være aktuelle. Modellen C22 er utstyrt med håndtak og veier 14kg - uten jord. Pris kr. 415. C18 veier 16,5 kg - kr. 370. C19 veier 7 kg, kr. 325, men er kanskje litt liten. C29 veier 9 kg - kr. 340. Det kan være vanskelig å være skråsikker på hvilken potte som passer best a priori, d.vs. forut for erfaring. Derfor kan det være smart å kjøpe 1 av gangen. På nettsiden mestergroenn.no kan det være av interesse å klikke på Tilbehør og deretter på Kunstige planter. Her vises modellene Aloe M, høyde 45 cm, kr. 490 og Agave L, høyde 50 cm, kr. 790. I motsetning til de øvrige plantene betegnes disse som TØFFE - og det advares IKKE mot å plassere dem utendørs.

Til slutt bemerkes at hvis avfallskapene flyttes til nordsiden av PARKERINGFORBUDT-skiltet, blir det behov for færre blomsterpottter. Flytting av avfallskapene åpner for en ny mur i forlengelse av den nye, elegante - og sikre - muren bak Neuberggt. 7. Den nåværende muren ved oppgang D har flere skumle sprekker.

Styrets innstilling



Årsak til at Styret ikke har bestilt og satt ut containere de siste årene er fordi fellesarealer holdes ryddige fortløpende ved hjelp av vaktmester. Dermed har behovet for en årlig datofestet rydding av fellesarealer/dugnad med innleie av containere bortfalt. Det vil bli satt ut containere våren 2022 som beboere kan benytte seg av.

Planter i kassene foran oppgang C og D skiftes ut i år.

Styret foreslår på bakgrunn av dette at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret anmodes om å anskaffe nye blomsterpottes som er flyttbare også fylt med jord - og slik legge til rette for gjenopprettelse av praksisen med containerleie hvert år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Arne Olsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Sommervold



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------------|------------------|
| Leder | Tor Arne Olsen | Neuberggata 9 D |
| Styremedlem | Daniel Camilo T Bloch | Neuberggata 9 B |
| Styremedlem | Ingrid Elisabeth P Nørstenæs | Lille Stranden 7 |
| Varamedlem | Petter Sommervold | Neuberggata 9 C |

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

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 med følgende adresse:

Neuberggata 9

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 132 472.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 193 507.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 112 117 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 452 426.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 340. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Neberggaten 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Neberggaten 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av 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 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: STUV0-LBOIX-PQEVW-MPT12B-ZZE64-T4163



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-03-11 16:37:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: STUV0-LBOIX-PQEVW-MPT12B-ZZE64-T4Y63

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 132 472 | 2 126 472 | 2 913 000 | 2 912 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 3 571 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 132 472 | 2 130 043 | 2 913 000 | 2 912 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -21 150 | -15 150 | -21 150 | -21 150 |
| Styrehonorar | 4 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 |
| Avskrivninger | 14 | -4 745 | -6 328 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 550 | -8 341 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -112 428 | -109 313 | -111 000 | -115 800 |
| Konsulenthonorar | 6 | -49 188 | -26 114 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -288 143 | -512 732 | -480 500 | -450 500 |
| Forsikringer | | -133 941 | -109 012 | -112 000 | -142 600 |
| Kommunale avgifter | 8 | -338 962 | -332 305 | -331 600 | -349 300 |
| Energi/tyring | 9 | -632 539 | -504 274 | -514 993 | -590 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -135 414 | -133 049 | -135 000 | -140 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -319 448 | -304 738 | -324 660 | -315 230 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 193 507 | -2 211 356 | -2 199 903 | -2 293 580 |
| DRIFTSRESULTAT | | -61 035 | -81 313 | 713 097 | 618 420 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 339 194 | 402 072 | 336 000 | 336 000 |
| Finanskostnader | 12 | -390 276 | -458 642 | -399 000 | -397 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -51 082 | -56 570 | -63 000 | -61 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -112 117 | -137 883 | 650 097 | 557 420 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -112 117 | -137 883 | | |



| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | Note | 2021 | 2020 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Leiligheter/lokaler | 13 | 1 | 1 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 | 4 746 |
| Langsiktige fordringer | 15 | 0 | 11 919 600 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 2 | 11 924 347 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 35 | 3 484 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 35 103 | 33 854 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 4 458 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 450 602 | 232 213 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 213 779 | 613 062 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 703 976 | 882 612 |
| SUM EIENDELER | | 703 978 | 12 806 959 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 17 | -12 759 785 | -1 172 768 |
| SUM EGENKAPITAL | | -12 759 785 | -1 172 768 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 13 212 214 | 13 731 273 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 13 212 214 | 13 731 273 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 89 884 | 54 699 |
| Leverandørgjeld | | 159 009 | 190 701 |
| Påløpte renter | | 2 209 | 2 176 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 448 | 877 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 251 550 | 248 453 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 703 978 | 12 806 959 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 02.03.2022

Styret i Sameiet Neuberggaten 9

Tor Arne Olsen /s/

Daniel Camilo T Bloch/s/

Ingrid E. P Nørstenæs /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 | 1 975 944 |
| Leie lokaler | 147 000 |
| Leietillegg påbygg | 9 528 |
| Lånekost a-konto | 782 532 |
| Reg.IN light lån 1 | -4 299 |
| Overført lagsiktig fordring sameierne og renteinntekter | -778 233 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 132 472 |

NOTE: 3**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bispising for kr 537, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 550.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -7 063 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 375 |
| Konsulentonorar, Multiconsult | -33 750 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -49 188 |

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

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -79 540 |
| Drift/vedlikehold VVS | -64 736 |
| Drift/vedlikehold elektro | -81 990 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 916 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -23 714 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -21 332 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -7 318 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -1 598 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -288 143 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -175 366 |
| Feieavgift | -7 268 |
| Renovasjonsavgift | -156 328 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -338 962 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -109 972 |
| Olje/Biomasse | -522 566 |
| SUM ENERGI / FYRING | -632 539 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -4 068 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 303 |
| Driftsmateriell | -5 205 |
| Lyspærer og sikringer | -5 422 |
| Vaktmestertjenester | -77 298 |
| Renhold ved firmaer | -185 576 |
| Snørydding | -6 015 |
| Andre fremmede tjenester | -11 398 |
| Trykksaker | -1 440 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -750 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -537 |
| Andre kontorkostnader | -2 308 |
| Porto | -2 680 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -3 399 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -319 448 |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 717 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 56 |
| Rrenter fra sameierne til lån | 338 421 |
| SUM FINANSINTEKTER | 339 194 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -338 421 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -51 855 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -390 276 |

NOTE: 13**LEILIGHETER**

| | |
|------------------------|----------|
| Leiligheter nr 58 | 1 |
| SUM LEILIGHETER | 1 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------|
| Vaskemaskin | |
| Tilgang 2016 | 31 640 |
| Avskrevet tidligere | -26 894 |
| Avskrevet i år | -4 745 |
| | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 1 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-4 745****NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Langsiktige fordringer lån sameiere | |
| Saldo 01.01. | 11 919 600 |
| Innbetalte kapitalkostnader | -782 532 |
| Avregning oktober | 4 299 |
| Netto avregning forlite betalt | -4 887 |
| Betalte renter og gebyrer | 338 421 |
| Saldo 31.12. | 11 474 901 |
| Overført til egenkapital | -11 474 901 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 0 |

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|---|------|--------------|
| Avregning lån fra 2020 | -429 | |
| Avregning lån fra 2021 | 4887 | |
| Avregningskonto 31.12 | | 4 458 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 4 458 |

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

| | | |
|---|-------------|--------------------|
| Udekket tap 01.01 | -1 172 768 | |
| Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending | -11 474 901 | |
| Årsresultat i år | -112 117 | |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | | -12 759 785 |

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. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -1 900 000

Nedbetalt tidligere 88 327

Nedbetalt i år 74 360

-1 737 313

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -14 665 285

Nedbetalt tidligere 2 745 685

Nedbetalt i år 444 699

-11 474 901

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 212 214****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode utflyttet eier -448

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -448



Styrets beretning

Styrets sammensetning i 2021/2022

- Styreleder: Tor Arne Olsen
- Styremedlem 1: Ingrid Petersson Nørstenæs
- Styremedlem 2: Daniel Camilo T Bloch
- Varamedlem: Petter Sommervold

Er du interessert i et styreverv?

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 tamara.christensen@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 der. www.neuberggata9.no

Styremøter denne perioden

Styret har gjennomført 4 styremøter og 2 budsjettmøter. 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.

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 2021 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.

Drift

Vaktmester

Styret byttet i 2017 leverandør av vaktmestertjenester fra Obos Eiendomsdrift til 1 Hjelpende Hånd AS. Nåværende leverandør har virket for sameiet siden 1.september 2017 og fungerer tilfredsstillende.

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.

Dugnader

Styret vil ikke avholde dugnad våren 2021.

Hovedrengjøring av brannbalkongene blir utført i løpet av våren 2021. 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 er 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.

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 2020 hadde 35 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

I følge 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 røykvarsler, 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 og 2020.

Styret har besluttet at det fremover skal utføres kontroll i seksjoner hvert partallsår. Neste kontroll utføres høsten 2022. 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 røykvarsler 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.

Prosjekter 2021

Utbedring av fasade – sokkel

Fasaden foran oppgang A og B ble i 2018 utbedret med ny murpuss, samt grunning og maling på sokkel ned mot asfalten. Dette arbeidet fortsatte i 2019 med tilsvarende oppgradering ved oppgang C og D. Styret måtte stoppe dette arbeidet midlertidig på grunn av mangel på egnet materiale hos leverandør. Neuberggata 9 står på byantikvarens gule lister og sameiet er dermed bundet blant annet til materialvalg ved modernisering. Denne jobben skal avsluttes i 2021.



Større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering

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 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 videokontroll av pipeløp

2008 Oppussing av fasader



2006 Rehabilitering av kjøkkenstammer

2004 Utskifting ekspansjontanker

2003 Nødløst kjeller

2003 Jording soilerør og hoved vannkran

2003 Hovedtavlerom oppdatert til branncelle

2003 Reparerer 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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.22

Selskapsnummer: 6537 **Selskapsnavn:** Neuberggt 9 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karin Houmb og Petter Sommervold.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-.

For

Mot

Sak 5 Forslag til vedtektsendring vedrørende vedlikeholdsplikt av balkonger.

Det tilføyes et nytt avsnitt under § 5-1 (5) i vedtektene: Seksjonseier skal rense og holde sluk på balkong åpent, i tillegg til å ivareta membran på balkonggulv (for å unngå risiko for fukt- og vannskader på boligmasse og boarealer). Seksjonseier skal sørge for at heldekkende balkonggulv som f. eks. sprinkeltreverk i tre er utformet slik at dette kan fjernes/tas opp for renhold av sluk og gulv. I forbindelse med snø vinterstid, skal seksjonseier sørge for at det ikke blir liggende mye snø på balkongen.

For

Mot

Sak 6 Nye blomsterkasser og containere

Styret anmodes om å anskaffe nye blomsterpotter som er flyttbare også fylt med jord - og slik legge til rette for gjenopprettelse av praksisen med containerleie hvert år.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Tor Arne Olsen

Styremedlem (1 skal velges)

Petter Sommervold

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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