



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGT. 19
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 607 964	3 548 891
Sum inntekter		3 607 964	3 548 891
Kostnader			
Lønnskostnad		79 823	177 768
Annen driftskostnad		3 053 716	2 225 580
Sum kostnader		3 133 539	2 403 348
Driftsresultat		474 425	1 145 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 092	28 858
Sum finansinntekter		29 092	28 858
Annen finanskostnad		413 528	483 902
Sum finanskostnader		413 528	483 902
Netto finans		-384 436	-455 044
Ordinært resultat før skattekostnad		89 989	690 499
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 989	690 499
Årsresultat		89 989	690 499
Totalresultat		89 989	690 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 989	690 499
Sum overføringer og disponeringer		89 989	690 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 094	5 697
Andre fordringer		282 851	275 414
Sum fordringer		283 945	281 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		774 342	1 207 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		774 342	1 207 577
Sum omløpsmidler		1 058 287	1 488 688
SUM EIENDELER		1 058 287	1 488 688

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 105 197	13 195 186
Sum opptjent egenkapital		-13 105 197	-13 195 186
Sum egenkapital		-13 105 197	-13 195 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 962 046	14 626 906
Sum annen langsiktig gjeld		13 962 046	14 626 906
Sum langsiktig gjeld		13 962 046	14 626 906
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 334	2 318
Leverandørgjeld		127 875	19 443
Annen kortsiktig gjeld		71 229	35 207
Sum kortsiktig gjeld		201 437	56 968
Sum gjeld		14 163 483	14 683 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 058 287	1 488 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489638

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERG GT. 19
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 607 964	3 548 891
Sum inntekter		3 607 964	3 548 891
Kostnader			
Lønnskostnad		79 823	177 768
Annen driftskostnad		3 053 716	2 225 580
Sum kostnader		3 133 539	2 403 348
Driftsresultat		474 425	1 145 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 092	28 858
Sum finansinntekter		29 092	28 858
Annen finanskostnad		413 528	483 902
Sum finanskostnader		413 528	483 902
Netto finans		-384 436	-455 044
Ordinært resultat før skattekostnad		89 989	690 499
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 989	690 499
Årsresultat		89 989	690 499
Totalresultat		89 989	690 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 989	690 499
Sum overføringer og disponeringer		89 989	690 499



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 094	5 697
Andre fordringer		282 851	275 414
Sum fordringer		283 945	281 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		774 342	1 207 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		774 342	1 207 577
Sum omløpsmidler		1 058 287	1 488 688
SUM EIENDELER		1 058 287	1 488 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 105 197	13 195 186
Sum opptjent egenkapital		-13 105 197	-13 195 186



Sum egenkapital	-13 105 197	-13 195 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 962 046	14 626 906
Sum annen langsiktig gjeld	13 962 046	14 626 906
Sum langsiktig gjeld	13 962 046	14 626 906
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 334	2 318
Leverandørgjeld	127 875	19 443
Annen kortsiktig gjeld	71 229	35 207
Sum kortsiktig gjeld	201 437	56 968
Sum gjeld	14 163 483	14 683 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 058 287	1 488 688



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

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

Sameiet Neuberggt. 19

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2022

Selskapsnummer: 7429





Velkommen til årsmøte i Sameiet Neuberggt. 19

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 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7429>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Søknad om refusjon til sameiet
6. Endring i Husordensregler
7. Punkt 8 Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Neuberggt. 19



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 protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Fredrik Herman Frich

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapporten.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært satt til kr 110 000,- siden 2014. Styret foreslår at dette indeksreguleres, slik at samme sum utbetales i dagens kroneverdi. Siden 2014 har økning KPI vært tilsvarende 23,1% og dagens verdi av kr 64 400,- vil være kr 79 000,- avrundet.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 79 000,- for 7 måneder.

Avtroppende styre i fjor fikk utbetalt kr 46 600,- for 5 måneder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 79 000,-

Sak 5

Søknad om refusjon til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En seksjon i sameiet foretok en utskiftning av vinduer utsatt for råteskader i 2016. I forbindelse med utbedring av taket var stilas allerede montert opp, og utskiftningen av vinduer ble gjennomført. Dette var for å spare sameiet for kostnaden ved å sette opp nytt stilas senere. Seksjonseiere påtok seg utlegget for utførelsen, til en sum av 94 424 kr. Seksjonseiere forespurte daværende styret om tilbakebetaling, men ble avslått. Forrige styret ble også forespurt, og valgte å avslå. Seksjonseiere forespør nåværende styret om revurdering av saken tilbakebetaling av samme beløp.

Saken har vært tatt opp på tre ulike styremøter. Styret har under disse møtene fattet beslutning om å avslå refusjonssøknaden. Det er grunnet uenighet fra seksjonseiere sin side at saken har blitt tatt opp flere ganger. Styrets avgjørelse kommer av en vurdering etter manglende dokumentasjon og rapport for tilstand på vinduene. En slik tilstandsrapport vil si noe om utskiftningsbehovet skyldes forhold som sameiet har ansvar for. Saken er rettslig sett foreldet, noe som gir ekstra grunnlag til at styret ikke ønsker å overstyre daværende og i tillegg forrige styrets avgjørelse. Det pekes ut at vedtektene på tiden var i strid med loven, noe de ikke var da de kun endret på fordelingen i vedlikehold.



Seksjonen stiller seg uenig med styrets avgjørelse. Ettersom en slik utbetaling påvirker alle seksjonseiere, oppfordrer styret alle til å objektivt vurdere saken og stemme, slik at det forekommer en enighet mellom flertallet.

Ved juridisk bistand har det blitt klargjort at det ikke burde være aktuelt å betale ut den fulle sum uansett. Det legges derfor til en avregning basert på levetid mellom sameiet og seksjonseier.

All dokumentasjon styret har tilgang til via portalen har blitt gjennomgått og lagt til som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret har rådført seg med OBOS-advokatene i saken, og basert på uklare forhold og dårlig dokumentasjon samt foreldelse og dermed ugyldig pengekrav, er innstillingen å avslå søknaden. Dokumentasjon styret har etterspurt men ikke mottatt er tilstandsrapport av vinduer som avgir informasjon om endt levetid. Kun en mail skrevet i 2021 som bekrefter at vinduene var råtne har blitt presentert. Styret stiller seg også kritisk til tidspunkt for forespørselen og gjenåpning av saken, samt uttalelse om lov motstridende vedtekter.

Godkjenning av refusjon vil også skape presedens for de andre eierne som også har foretatt utskiftning av vinduer. Disse må også da få kostnaden dekket. Dette vil påføre sameiet en stor økonomisk belastning, og forverre det udekkete tapet vi har i dag.

Dette er styrets anbefaling, og vi oppfordrer hver enkelt eier til å gjennomgå saken på egen hånd.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søknad om refusjon til sameiet
- Mot Søknad om refusjon til sameiet

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet dekker ikke kostnaden.
2. Sameiet dekker 20/30 deler, tilsvarende 67 % av kostnaden.
3. Sameiet dekker hele kostnaden.



Vedlegg

2. Informasjonsskriv nr 2 oktober 2015 (2).pdf
3. Avtale - signert totalentreprisekontrakt med Fokus Bygg AS dat. 10.11.2015.pdf
4. Fokus Bygg AS - bekreftelse på vinduenes beskaffenhet.pdf
5. oppfordring til skifte av vinduer.pdf
6. Kjære Årsmøtet ved den enkelte sameier.pdf

Sak 6

Endring i Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per i dag har sameiet en avtale med Avarn Security med mulighet for utrykning ved behov. Utrykning pga. støy koster per i dag kr 2421,- og påfaller sameiets regning. Styret ønsker å legge til følgende punkt etter punkt 8. i husordensreglene;

"Mellom kl. 23.00 og kl.07.00 skal det utøves tilbørlig aktelse ved musisering eller selskapeligheter.

Sameiet har avtale med Avarn Security om utrykning hvis støy/musikk i en leilighet vedvarer etter gjentatte klager. Dersom beboers opptreden medfører utrykning, vil fakturaen bli viderefakturert til seksjonseier. "

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Punktet blir lagt til i husordensregler for sameiet

Sak 7

Punkt 8 Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å endre punkt 8 i husordensreglene ved å legge til:



-støgende arbeid og boring i betongen skal varsles ifra om til Styret i forkant.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Punkt 8 i husordensreglene endres

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oddbjørn Nilssen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sebastian Ingvaldsen	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Erik Ingeberg	Skøyenveien 33
Styremedlem	Ulrik Mjelde	Neuberggata 19 A
Varamedlem	Oddbjørn Nilssen	Nerdrumveien 15 F
Varamedlem	Kjetil Bagger Røyneberg	Neuberggata 19 A

Valgkomiteen

Andreas Heie Neuberggata 19 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Neuberggt. 19

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet Neuberggt. 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976357922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Neuberggaten 19 A
Neuberggaten 19 B

Gårds- og bruksnummer:
215 251

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

Sameiet Neuberggt. 19 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 Pricewaterhousecoopers AS.



Styrets arbeid

- Fiber installert med Homenett
- Gjennomgang av Fokus Bygg lekkasjer
- Fuging av svalganger
- Elbilladestasjoner i garasjeanlegg
- Diverse malerarbeider i B blokk og heisdører i A
- Lagt epoxygulv i trapperom A-blokk og malt veggene
- Byttet epoxygulv lager (på Extra sin regning)
- Installert vanning for terrasse B Blokk
- Utbedret garasjeport motor
- Avtale med Avarn
- Oppdatert eier/beboerliste



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 3 607 964.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra kommunen til elbillading samt flyttegebyrer og poståpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 133 539.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til infrastruktur og installasjon av elbilladere. Det forrige styret fikk også utbetalt 46 600 da de gikk av etter 5 måneder. I tillegg var energikostnadene dobbelt så mye som budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 89 989 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 856 850.

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 535 000 til ordinært 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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 280 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Neuberggt. 19.

Lån

Sameiet Neuberggt. 19 har lån i Obosbanken med 3,55% flytende rente.

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.



Til årsmøtet i Sameiet Neberggt. 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Neberggt. 19s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapporten.pdf



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Neuberggt. 19

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 536 100	3 425 700	3 443 000	3 541 000
Andre inntekter	3	71 864	123 191	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 607 964	3 548 891	3 443 000	3 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 623	-21 968	-9 000	-15 000
Styrehonorar	5	-64 200	-155 800	-64 200	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 294	-8 209	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-46 600	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-114 905	-111 723	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-40 503	-5 134	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 185 526	-729 798	-560 000	-535 000
Forsikringer		-275 310	-211 013	-217 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-448 331	-442 727	-445 000	-456 000
Energi/fyring		-119 773	-56 016	-60 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 261	-346 363	-355 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-477 213	-314 598	-298 000	-353 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 133 539	-2 403 348	-2 143 200	-2 269 000
DRIFTSRESULTAT		474 425	1 145 543	1 299 800	1 272 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 092	28 858	0	0
Finanskostnader	12	-413 528	-483 902	-416 000	-417 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-384 436	-455 044	-416 000	-417 000
ÅRSRESULTAT		89 989	690 499	883 800	855 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		89 989	690 499		

SAMEIET NEUBERGGT. 19

**ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 635	3 466
Kundefordringer		1 094	5 697
Forskuddsbetalte kostnader		276 216	271 948
Driftskonto OBOS-banken		94 254	279 339
Sparekonto OBOS-banken		680 088	928 238
SUM OMLØPSMIDLER		1 058 287	1 488 688
SUM EIENDELER		1 058 287	1 488 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-13 105 197	-13 195 186
SUM EGENKAPITAL		-13 105 197	-13 195 186
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 962 046	14 626 906
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 962 046	14 626 906
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 412	23 649
Leverandørgjeld		127 875	19 443
Påløpte renter		2 334	2 318
Annen kortsiktig gjeld	15	31 817	11 558
SUM KORTSIKTIG GJELD		201 437	56 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 058 287	1 488 688
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Sameiet Neuberggt. 19

Sebastian Ingvaldsen/S/

Erik Ingeberg/S/

Ulrik Mjelde /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 050 868
Garasje	238 068
Leie lagerlokale	126 432
Dugnadskostnader	120 600
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 540 768

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 536 100

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyrer	7 000
Regnskapskorrigeringer	35
Portåpnere	3 880
Tilskudd klimaetaten, Oslo Kommune	60 949
SUM ANDRE INNETEKTER	71 864

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 623
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 623

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 2020/2021, og er på kr 64 200.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 828
Andre konsulentonorarer	-26 425
SUM KONSULENTHONORAR	-40 503

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infrastruktur elbil-ladere	-380 929
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-380 929
Drift/vedlikehold bygninger	-456 576
Drift/vedlikehold VVS	-10 068
Drift/vedlikehold elektro	-103 672
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 661
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 640
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 185 526

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-235 908
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-211 996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 331

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

Container	-19 611
Verktøy og redskaper	-11 215
Driftsmateriell	-7 217
Vaktmestertjenester	-199 266
Vakthold	-34 750
Renhold ved firmaer	-124 883
Snørydding	-4 437
Andre fremmede tjenester	-58 905
Trykksaker	-2 611
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-3 156
Porto	-2 667
Bank- og kortgebyr	-3 447
Velferdskostnader	-3 148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-477 213

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	387
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 855
SUM FINANSINTEKTER	29 092

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-413 528
SUM FINANSKOSTNADER	-413 528

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

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2018	-15 956 626
Nedbetalt tidligere	1 329 720
Nedbetalt i år	664 860
	-13 962 046
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 962 046

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-31 817
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 817
-----------------------------------	----------------



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret er tilgjengelig de fleste dager ved anledning via telefon eller epost. Styrerommet har e-post styret@nb19.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 477 05 529, e-post heie.andreas@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt

Nøkler/Skilt kan bestilles via styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82466412. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet



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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Takrehabilitering
2015	Lysarmaturer garasje
2014 - 2015	Heisrehabilitering



NB19

INFORMASJONSSKRIV NR. 2

TIL SAMEIERNE I NEUBERGGT. 19

- **Rehabilitering av tak Bygg A – status i månedsskifte oktober / november 2015**

Fokus Bygg AS er nå godt i gang med rehabiliteringsarbeidet både på takterrassen og terrassen / tak i 5. etasje i A-bygget.

Eksisterende tak; betong steinheller, isolasjon og membran er fjernet og takene står nå og tørker. Oppbyggingen av de nye takene vil bli igangsatt så snart fuktnivået er målt og funnet tilfredsstillende.

Pr. dags dato rapporteres arbeidet å være i rute i henhold til fremdriftsplan.

- **Rapportering av følgeskader på egen seksjon og krav om refusjon av utbedringskostnader**

Iht. Eierseksjonsloven er sameiet v/styret ansvarlig for ytre vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesarealer inkl. terrasser som fungerer som tak for hele eller deler av leiligheten i etasjen under.

1. Rapportering av følgeskader skader på egen seksjon

Takene i sameiet har i lang tid vært i svært dårlig stand med omfattende lekkasjer. Til tross for omfattende reparasjoner de senere år har resultatet dessverre ikke vært fullt ut tilfredsstillende.

For å få kartlagt omfanget av eventuelle følgeskader på enkeltseksjoner, ber styret om en snarlig tilbakemelding fra den enkelte sameier, som kan dokumentere og ha blitt påført skader på egen seksjon, som følge av vannlekkasjer fra taket.

Tilbakemeldingen bes gitt skriftlig med utfyllende dokumentasjon pr. mail til: styret@nb19.no, snarest og senest innen 4 uker. Styret vil deretter, i samråd med OBOS Eiendomsforvaltning AS, engasjere nødvendig ekspertise for å få kartlagt og avtalt videre fremdrift i hvert enkelt tilfelle.

2. Krav om refusjon av utbedringskostnader

Sameiet har ikke rett til å kreve at den enkelte sameier betaler for deler av nødvendig rehabilitering som følge av følgeskader fra vannlekkasjer fra taket eller rehabilitering av fellesarealer inklusiv nødvendig rehabilitering av terrasser i 5, 6. og 7. etasje i A-bygget.

Berørte sameiere kan i utgangspunktet kreve sine utlegg refundert. I visse tilfelle kan krav om refusjon / tilbakebetaling være foreldet etter lov om foreldelse av fordringer av 1979. Foreldelsesfristen er som hovedregel på 3 år fra det tidspunkt fordringshaveren tidligst hadde rett til å få oppfyllelse.

Styret ber om en snarlig tilbakemelding fra sameiere som kan påberope seg krav om refusjon av relevante utbedringskostnader. Tilbakemeldingen bes gitt skriftlig med utfyllende dokumentasjon pr. mail til: styret@nb19.no, snarest og senest innen 4 uker. Styret vil fortløpende, i samråd med nødvendig ekspertise, vurdere den enkeltes refusjonskrav.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon i tilknytning til ovennevnte, ber styret om at den enkelte henvender seg direkte til styret pr. mail: styret@nb19.no.

Med vennlig hilsen
for Sameiet Neuberggt. 19

Emil Karl-Oskar Rognlien
Styrets leder

Ellen K. Norén
Styremedlem

Øyvind Roos
Styremedlem



AVTALEDOKUMENT

Sameiet Neberggt 19
Org.nr 976 357 922
som byggherre

og

Fokus Bygg Entreprenørforretning AS
Org.nr 986 393 862
som totalentreprenør

har inngått avtale angående

NEUBERG GATE 19 - TOTALENTREPRISE

- 1.1 KONTRAKTSGJENSTAND (NS 8407 PUNKT 1.4)**
Kontrakten omfatter komplett og forskriftsmessig prosjektering og utførelse av takomlegging av felles takterrasse, takterrasse/takflate i 5. etg og skråtak på bygg A i Neberggate 19. Samt forlengelse av trapp med 1. etasje opp til takterrasse.
- 1.2 KONTRAKTSDOKUMENTER (NS 8407 PUNKT 2.1)**
Følgende bilag inngår i avtalen og gjelder i den rekkefølgen de er opplistet:
1. Dette avtaledokument
 2. SHA avtaler datert 08.10.15
 3. Spesielle kontraktsbestemmelser
 4. Alminnelige kontraktsbestemmelser
 5. Fordeling av genrelle rigg og drift for takomleggingsjobbene datert 09.10.15
 6. Revidering tilbud utskifting av takstein og takvinduer datert 09.10.15
 7. Bestilling pr e-post av takomlegging 5. etg og asfaltering gjort 05.10.15
 8. Supplering av tilbud på takstein 01.10.15
 9. Revidert tilbud på asfaltering datert 24.09.15
 10. Tilbud på utskifting av takstein og takvinduer datert 17.09.15
 11. Revidert tilbud på takomlegging av bygg B og atrie datert 17.09.15
 12. Tilbud på asfaltering og utskifting av himling i innkjørsel datert 03.09.15
 13. Bestillingsbrev takomlegging bygg A datert 02.09.15
 14. Særmøte med styret i sameiet og Fokus Bygg avholdt 01.09.15 (revidert referat)
 15. Revidert tilbud på takomlegging bygg A datert 15.09.15
 16. Avklaringsmøte med Fokus Bygg avholdt 26.08.15
 17. Tilbud på takomlegging av bygg A, B og atrie datert 14.08.15 med vedlegg
 18. Tilbudsforespørsel datert 03.08.15 med vedlegg
 19. NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser, utgave 2011, med de avvik som fremkommer av dette avtaledokumentet (ikke vedlagt)



NEUBERGGATE 19 Avtale om totalentreprise

1.3 KONTRAKTSSUM (NS 8407 PUNKT 1.6)

Totalentreprenøren påtar seg å utføre arbeidene i samsvar med følgende:

Takomlegging av bygg A og skjerming av takterrasse bestilt 02.09.15	kr	1 153 690,-
Forlengelse av trapp	kr	199 250,-
Genrelle riggekostnader fordelt for bygg A og 5. etg	kr	350 700,-
Rivearbeider utført av sameiet som dugnad	kr	-15 185,-
Takomlegging takterrasse 5. etg	kr	232 197,-
Utskifting av takstein, takrenner og nedløp	kr	893 985,-
Miljøsaneringsrapport	kr	25 000,-
Sum eksklusiv merverdiavgift	kr	2 839 637,-
25 % merverdiavgift	kr	709 909,-
Kontraktssum	kr	3 549 546,-

1.4 LØNNS OG PRISSTIGNING

Lønns- og prisstigning er inkludert i kontraktssummen.

1.5 OPSJON

Byggeherren forbeholder seg retten til å bestille tilbudte opsjoner iht vedlagte tilbud til tilbudte pris frem til 1 måned etter overtagelse av arbeider med bygg A. Dette gjelder følgende arbeider:

Takomlegging bygg B og atrium	kr	3 305 145,-
Generell rigg og drift fordelt for bygg B og atrium	kr	591 300,-
Utskifting takvinduer*	kr	418 205,-
Undersøkelse lekkasje bakvegg bygg B	kr	20 000,-
Utskifting av himling i innkjørsel	kr	70 450,-
Asfaltering av innkjørsel	kr	278 352,-

Fokus Bygg innhenter konkurrerende tilbud på asfaltarbeider innen 06.11.15.

Opsjoner skal ikke anses som en endring iht NS 8407 pkt 31.1 3.ledd iht begrensninger på 15% netto tillegg til kontraktssummen.

*Pris forutsetter at arbeidene utføres samtidig og ferdigstilles senest innenfor avtalte sluttfrist for bygg A. Byggeherren har rett til å bestille takvinduer enkeltvis, og må ikke bestille samtlige vinduer som er tilbudt.

1.6 PARTENES SIKKERHETSSTILLELSE (NS 8407 PKT 7)

1.6.1 Totalentreprenørens sikkerhetsstillelse (NS 8407 pkt 7.2)

Totalentreprenøren stiller garanti gjennom bank eller kredittinstitusjon som sikkerhet for sine kontraktsforpliktelser i utførelsestiden stor kr 354 955,- som utgjør 10 % av kontraktssummen.

Garantien reduseres til 3 % av kontraktssummen for forhold som påberopes i løpet av de påfølgende 3 år etter at kontraktsarbeidet er overtatt.



NEUBERGGATE 19 Avtale om totalentreprise

Garantierklæring leveres byggherren senest 1 uke etter at igangsettingstillatelse er mottatt. Byggherren er ikke forpliktet til å betale avdrag før totalentreprenørens sikkerhetsstillelse er mottatt.

1.6.2 Byggherrens sikkerhetsstillelse (NS 8407 pkt 7.3)

Byggherren stiller ikke sikkerhet, men fremlegger sitt finansieringsbevis.

1.7 FORSIKRING (NS 8407 PKT 8)

1.7.1 Kontroll (NS 8407 pkt 8.3)

Totalentreprenøren skal innen 14 dager etter kontraktsinngåelse oversende attester på at forsikring er tegnet i henhold til NS 8407 pkt 8.1 og 8.2. Byggherren plikter ikke å betale avdrag før han har mottatt attestene.

1.8 PARTENES REPRESENTANTER (NS 8407 PKT. 9)

Representantene har fullmakt til å fatte de beslutninger som er nødvendige for at byggesaken skal kunne gjennomføres uten unødvendige opphold.

1.8.1 Byggherrens representant

Byggherrens representant: Sameiet Neuberggt 19
v/ Emil Rognlien

1.8.2 Entreprenørens representant

Entreprenørens representant: Fokus Bygg Entreprenørforretning AS
v/ Martin Myrvang

1.9 REGNINGSARBEID (NS 8407 PUNKT 30)

Det skal primært avtales fast pris for endringsarbeider. Dersom det ikke er mulig og endringsarbeidet skal gjøres opp som regningsarbeid, skal følgende timesatser benyttes:

Tømrer	kr/time 490,- eks mva
Blikkenslager	kr/time 560,- eks mva
Rørlegger	kr/time 750,- eks mva
Elektriker	kr/time 600,- eks mva
Taktekker	kr/time 550,- eks mva
Fagarbeider stål	kr/time 650,- eks mva
Prosjekt/byggeleder	kr/time 820,- eks mva
Lærlinger bygg	kr/time 415,- eks mva

I timeprisene er alle tillegg inkludert, herunder administrasjon, smusstillegg, verktøygodtgjørelse, sosiale utgifter, reise godtgjørelse, målegebyr, arbeidstøy, diett mv, samt risiko og fortjeneste.

Påslag for materialer og utstyr inklusive frakt, transport mv, til netto innkjøpspris til tilbyder (netto innkjøpspriser dokumenteres gjennom fakturaer) 15 %

Påslag for administrasjon, risiko og fortjeneste av underentreprenørens netto priser 15 %



NEUBERGGATE 19 Avtale om totalentreprise

Transport betales etter kjøresentralens nettosatser tillagt 15 %

I ovenfor angitte timepriser, rabatter og påslag er innkalkulert alle kostnader og godtgjørelser for utførelse av eventuelle tilleggsarbeider.

1.10 FREMDRIFT OG DAGMULKT (NS 8407, PKT. 40)

1.10.1 Tidsfrister (NS 8407 pkt. 40.1/40.2)

Det er avtalt følgende dagmulksbelagte frister som låses iht fremdriftsplan når igangsettingstillatelse er gitt:

Delfrister

Sluttfrist for forlegelse av trapp: 22.01.16

Dersom opsjoner bestilles kan delfrister avtales særskilt.

Sluttfrist

Sluttfrist for arbeider med bygg A eksklusiv forlengelse av trapp: 23.12.15

Dersom totalentreprenøren velger eller det avtales at det søkes om flere igangsettingstillatelser for selvstendige deler av tiltaket, er totalentreprenøren alene ansvarlig for å sende inn nødvendige søknad(er) fortløpende og i så god tid i forhold til vanlig behandlingstid i kommunen på det aktuelle tidspunkt, at det ikke oppstår forsinkelse i forhold til den avtalte maksimumstid for ferdigstilling av hele kontraksarbeidet.

Overnevnte frister forutsetter en normal søknadsporsess.

1.10.2 Dagmulkt (NS 8407 pkt. 40.3)

Dersom tidsfristene i pkt 40.1/40.2 overskrides kan byggherren ilegge følgende dagmulkter:

Delfrist: kr 1 500,- /hverdag

Sluttfrist: kr 3 300,- /hverdag

1.11 REGULERING AV KONTRAKTSSUMMEN

Da mengdejustering er utført og mengdene låst er kontraktssummen fast og skal ikke være gjenstand for regulering. Med unntak av kostander til kommunale avgifter (gebyr for byggesøknad), prosjektering og utførelse av rønningstrapp som er medtatt som en budsjettpris og skal reguleres. Alle arbeider medtatt i tilbud (totalt kr 125 000,- eks mva) til demontering og bygningsmessige arbeider i forbindelse med forlengelse av trapp til takterrasse bygg A skal reguleres.

Sameiet forbeholder seg retten til å utføre dugnadsarbeider i forbindelse med rive- og oppryddingsarbeidene med takomlegging på bygg B og atrie. Arbeider som utføres som dugnad trekkes ut av kontrakt selv om mengdene er låst.

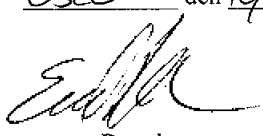


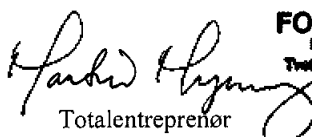
NEUBERGGATE 19 Avtale om totalentreprise

Overfaldemateriale på takterrasser vil kunne bli endret fra tilbudte tremmegulv.
Eventuelt pris på nytt dekke regnes mot pris på gitte tremmegulv.

Alle takrenner skal skiftes, men nedløp skiftes der nødvendig og kostnader avregnes i henhold til gitte enhetspriser i tilbud.

- 1.12 SPESIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER**
Det er avtalt spesielle kontraktsbestemmer iht bilag 3 pga spesielle forhold ved dette prosjektet.
- 1.13 ALMINNELIGE KONTRAKTSBESTEMMELSER**
NS 8407 gjelder med avvik angitt i bilag 4.
- 1.14 UNDERTEGNELSE**
Dette avtaledokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

OSLO den 10/11-15

Byggherre

OSLO den 10/11-15

Totalentreprenør

FOKUS-BYGG AS
Entreprenørfirma
Tvedestrand 170, 0671 OSLO
Tlf. 22 07 69 40



28.06.2023 kl 18:25

Avtale - s100036 - talentreprisekontrakt med Fokus Bygg AS dat. 10.11.2015.pdf



Neuberggata 19 - Utskifting av velux 2016



Martin Myrvang <Martin.Myrvang@fokus-bygg.no>
Til [redacted]

← Svar | << Svar til alle | → Videre send [redacted]
man. 15.11.2021 12:35

ⓘ Du svarte på meldingen 24.11.2021 19:25.

Hei, [redacted] viser til telefonsamtale tidligere i dag om veluxvinduer som ble skiftet ut hos deg/dere i 2016.

I forbindelse med prising av utskifting av takstein ble det samtidig tilbudt utskifting av veluxvinduer. Det ble etter tilbudsgivning gått en befaring hvor vi så på alle veluxvinduene.

Forfatningen av vinduene var noe forskjellig, men flere av vinduene var i veldig dårlig stand. Med "veldig dårlig stand" mener jeg at de var vanskelig/lot seg ikke lukke og hadde fuktskader i både karm og ramme. Dette resulterte i at det rant vann inn i leilighetene som skadet utføring og listverk.

Kostnadmessig var det billigere å bytte vinduer samtidig som taket skulle legges om og basert på vinduenes tilstand anbefalte vi at vinduene ble byttet. Det ble lagt opp til at beboerne av de forskjellige leilighetene selv skulle ta stilling til om de ønsket å bytte vinduene eller ei.

For ordens skyld bekrefter jeg at samtlige av de vinduene som ble byttet av oss hadde et behov for å bli byttet.

Om det er ytterligere spørsmål hører jeg fra deg!

Med vennlig hilsen
Martin Myrvang
Produksjonssjef

FOKUS-BYGG AS
Tvetenveien 170
0671 Oslo

Mobil: 476 44 530
Sentralbord: 22 07 69 40
E-post: martin.myrvang@fokus-bygg.no
www.fokus-bygg.no



Miljøfyrtårn®

Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-post.



Fra: Emil Rognlien <emilrogn@gmail.com>

Dato: 30. november 2015 kl. 07:05:59 CET

Til: [REDACTED]

Emne: Sv: Til alle seksjonseiere med takvinduer – styret trenger en umiddelbar dialog med dere.

Til alle seksjonseiere med takvinduer

Styret takker for din tilbakemelding om en vurdering/utskiftning av takvinduer.

Proessen ble dog forklart dårlig av meg og det beklages på det sterkeste.

For at alt styret nå gjør med taket og tilhørende skal bli vellykket, oppfordrer vi alle seksjonseiere med takvinduer om å få disse skiftet ut.

Dette vil få en fremgangsmåte slik;

Fokus Bygg AS som er vår totalentreprenør på takjobben kommer til og ta kontakt med alle.

Dette forventes å skje i løpet av uken. Noen har tidligere blitt kontaktet.

De vil i første omgang gjennomføre en befaring av deres vinduer for å gi en vurdering på om de må, eller burde byttes. Merk at takvinduer ikke er å anse som tak for de respektive leiligheter og må derfor sees på som den enkeltes seksjonseier sitt fulle ansvar. Når takarbeidene er så omfattende som de nå er, vil kun vinduene stå igjen som det svakeste ledd.

Etter en befaring av takvinduer vil Fokus Bygg AS komme med et forslag til forbedring.

Styret har brukt mange timer på å forhandle frem priser fra forskjellige leverandører.

Vi anser Fokus Bygg AS sitt tilbud som det mest hensiktsmessige. Vi vil da ikke få et grensesnitt mellom to entreprenører, om hva og hvem som kan ha gjort noe galt i en eventuell utskiftning av takvinduer og tilhørende beslag.

Skulle man ønske å skifte ut takvinduer vil man da gjøre dette privat mellom dere som seksjonseier og Fokus Bygg AS som leverandør.

Det er derfor ønskelig at dere som seksjonseier informerer eventuelle leieboere om at en befaring er nødvendig, slik at Fokus Bygg AS slipper inn i leilighetene.

Skulle det være flere spørsmål knyttet til dette står jeg til deres disposisjon.

(Legger ved første informasjonsskriv om takvinduer sendt 04.11.15)

Vennlig hilsen

Emil Rognlien

Styreleder NB19

Tlf: 950 45 779



4. nov. 2015 kl. 13.15 skrev Emil Rognlien <emilrogn@gmail.com>:

Til alle seksjonseiere med takvinduer – styret trenger en umiddelbar dialog med dere.

Når vi nå har stillaser oppe for å utbedre taket er dette en mulighet til å skifte ut takvinduer.

Da disse ikke er å anse som tak er det den enkelte sameier sitt ansvar. (se vedtekter, pkt. 6)

Det er på veldig kort varsel at styret oppfordrer berørte sameiere til å gjøre dette.

Selve vinduet kan byttes fra innsiden, og det bør absolutt byttes tilhørende beslag på utsiden. Bytte av beslag er et arbeid man ikke kan utføre fra innsiden. Og en blikkenslager vil nok ønske/kreve at dette arbeidet utføres i et stillase. Det vil være uforholdsmessig dyrt for den enkelte sameier å få satt opp et slik stillase kun beregnet for egne vinduer.

Det anbefales derfor på det sterkeste å få utført et slikt arbeid nå, mens stillaset står oppe.

Styret forhandler i disse dager frem tilbud på utskiftning av vinduer.

Vår totalentreprenør Fokus Bygg AS ønsker å utføre en befaring av alle takvinduer så snart som mulig. For å gjøre en vurdering av hva som må skiftes ut og ikke.

Styret ønsker derfor en snarlig tilbakemelding på om dere ønsker å skifte vinduer eller ikke.

Vennlig hilsen

Emil Rognlien

Styreleder NB19

Tlf: 950 45 779

Kjære Årsmøtet ved den enkelte nabo og sameier

- Vår appell til deg som god nabo og sameier

Vi har forskuttet sameiets kostnader ved å betale for en helt nødvendig utskifting av våre takvinduer da disse var fulle av råte og det rant vann inn i leiligheten vår.

Levetiden på nye vinduer er generelt 20-30 år. Det må derfor forventes at mange av sameiets vinduer også må skiftes ut i tiden fremover. Våre takvinduer er allerede skiftet ut og vil dermed holde i 20-30 år til. I og med at gjeldende vedtekter, som ikke lenger er i brudd med Eierseksjonsloven er, helt tydelige på at det er sameiets ansvar å dekke kostnader til utskifting vinduer og ytterdører, føles det svært urettferdig at vi skal være med på å betale for dine vinduer, mens vi ikke får dekket noen av kostnadene for utskifting av våre egne. Er det virkelig rettferdig at vi skal straffes for at sameiets vedtekter ikke var i tråd med gjeldende lovverk i 2015/2016?

-Se nederste side

Vi håper derfor at du som god og solidarisk nabo og sameier har forståelse for vår situasjon og gir din støtte til vår refusjonssøknad. Til tross for at totalbeløpet høres høyt ut ble kostnadene heldigvis lavere i 2015 enn de ville blitt i dag da nødvendige kostnader til stilas i fbm. pågående takreparasjon mv. pga. høyden ned til gaten, allerede var betalt.

På forhånd TAKK !

- Bakgrunn

På oppfordring fra det sittende styret i 2015-2016 og gjennomført tilstandsvurdering av våre vinduer fra Fokus Bygg AS, var vi nødt til å skifte ut takvinduene i vår leilighet – se vedlagte mailkorrespondanse som dokumenterer dette. Styret var av den oppfatning at dette ikke var kostnader som sameiet skulle dekke, senere dokumentert å være i strid med gjeldende Eierseksjonslov. Vedtektene, som ble brukt som begrunnelse for avslaget på vår søknad om kostnadsrefusjon, søkt om rett i etterkant av utbedringen og innen foreldelsesfristen, var i strid med gjeldende bestemmelser i daværende Eierseksjonslov. Sameiets vedtekter har som følge av denne feiltolkningen blitt korrigert i etterkant.

- Dersom vinduene ikke hadde blitt skiftet kunne soppdannelse ha blitt resultatet (bildet er tatt i 24.01.2022 i leil. 51, 7. etg), slik som i naboileiligheten som ikke skiftet vinduer da muligheten var der.

Dette er vinduet til naboseksjonen, som kan ha vært utsatt for andre påkjenninger samt. en annen eller mangelfull vedlikehold. Det skal IKKE brukes som et utgangspunkt for hvordan vinduene hadde sett ut i dag da dette blir rent spekulativt.
-Styret NB19





- Takst og tilstandsrapport

Det sittende styre har etterspurt takst- og tilstandsrapporter for å underbygge at det var nødvendig å skifte vinduene. Disse rapportene ble utferdiget i forbindelse med totaltotalrehabiliteringsprosjektet i 2015-2016. Det daværende styret, i samarbeid med Fokus Bygg AS gjennomførte dette og dokumentasjonen ligger på Styreportalen.no. Dette er styredokumentasjon som den enkelte sameier ikke har tilgang til, og som vi derfor har oppfordret det sittende styre til å frembringe for å dokumentere faktum i saken.

- Foreldelse

OBOS' advokat sier følgende om foreldelse. «Med dette sagt kan jo foreldelsesreglene ofte virke brutale, og hvis man mener at man egentlig var forpliktet til å betale et krav så er det *ingenting i veien for at man likevel velger å betale det, selv om det er foreldet. Om man anser at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at sameiet kunne lastes for at vinduene måtte byttes, og at dette egentlig var en kostnad som sameiet ville endt med å måtte ta uansett, så kan man jo vurdere å betale deler av det fremsatte kravet.*»

- Sannsynliggjøre at sameiet kunne lastes for at vinduene måtte byttes

Bakgrunnen for at våre takvinduer, i likhet med de to andre leilighetene i toppetasjen, var i spesielt dårlig forfatning, skyldtes feil og mangler med den opprinnelige takkonstruksjonen og takterrassen (bl.a. manglende diffusjonssperre). Vinduene måtte derfor byttes som følge av konstruksjonsmessige årsaker, noe som det både da og i dag påhviler sameiet å ta ansvaret og kostnadene for.

Vedtektene på tiden sa at seksjonseier står ansvarlig for utskiftning.
Sameiet stod ansvarlig for ytre vedlikehold av overflater.
Dette har i senere tid etter utskiftningen blitt endret
slik at sameiet nå har alt ansvar.

Vedtektene kan endre fordelingen av vedlikeholdsansvaret fra det som står i loven.
OBOS advokaten bekreftet at dette var en klønete vedtekt,
men det betyr fortsatt at tidligere styre har handlet i tråd med gjeldende regler.
-Styret NB19



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 9.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.22

Selskapsnummer: 7429 **Selskapsnavn:** Sameiet Neuberggt. 19

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 protokollvitne</p> <p>Fredrik Herman Frich</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. Årets resultat overføres til 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 79 000,-

- For
 Mot

Sak 5 Søknad om refusjon til sameiet

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For søknad om refusjon til sameiet
 Mot søknad om refusjon til sameiet

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Sameiet dekker ikke kostnaden.
 Sameiet dekker 20/30 deler, tilsvarende 67 % av kostnaden.
 Sameiet dekker hele kostnaden.

Sak 6 Endring i Husordensregler

Punktet blir lagt til i husordensregler for sameiet

- For
 Mot

Sak 7 Punkt 8 Husordensregler

Punkt 8 i husordensreglene endres

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 skal velges)

- Oddbjørn Nilssen

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.