



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 130 043	2 031 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 130 043</b>	<b>2 031 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 328	6 328
Annen driftskostnad		2 039 878	4 026 576
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 211 356</b>	<b>4 204 054</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 313</b>	<b>-2 172 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		402 072	481 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>402 072</b>	<b>481 037</b>
Annen finanskostnad		458 642	500 881
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>458 642</b>	<b>500 881</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 570</b>	<b>-19 844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-137 883	-2 192 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 746	11 074
Sum varige driftsmidler		4 747	11 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		11 919 600	12 557 642
Sum finansielle anleggsmidler		11 919 600	12 557 642
Sum anleggsmidler		11 924 347	12 568 717
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 338	39 501
Sum fordringer		37 338	39 501
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		845 274	1 226 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		845 274	1 226 109
Sum omløpsmidler		882 612	1 265 610
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 806 959</b>	<b>13 834 327</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 172 768	1 034 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 172 768</b>	<b>-1 034 885</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 172 768</b>	<b>-1 034 885</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 731 273	14 438 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 731 273</b>	<b>14 438 794</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 731 273</b>	<b>14 438 794</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 176	3 125
Leverandørgjeld		190 701	381 153
Annen kortsiktig gjeld		55 576	46 140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 453</b>	<b>430 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 979 726</b>	<b>14 869 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 806 959</b>	<b>13 834 327</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458829

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 30.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 130 043	2 031 408
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 130 043</b>	<b>2 031 408</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 328	6 328
Annen driftskostnad		2 039 878	4 026 576
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 211 356</b>	<b>4 204 054</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 313</b>	<b>-2 172 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		402 072	481 037
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>402 072</b>	<b>481 037</b>
Annen finanskostnad		458 642	500 881
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>458 642</b>	<b>500 881</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 570</b>	<b>-19 844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-137 883	-2 192 490
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		4 746	11 074
Sum varige driftsmidler		4 747	11 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		11 919 600	12 557 642
Sum finansielle anleggsmidler		11 919 600	12 557 642
Sum anleggsmidler		11 924 347	12 568 717
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		37 338	39 501
Sum fordringer		37 338	39 501
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		845 274	1 226 109
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		845 274	1 226 109
Sum omløpsmidler		882 612	1 265 610
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 806 959</b>	<b>13 834 327</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 172 768	1 034 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 172 768</b>	<b>-1 034 885</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 172 768</b>	<b>-1 034 885</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 731 273	14 438 794
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 731 273</b>	<b>14 438 794</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 731 273</b>	<b>14 438 794</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 176	3 125
Leverandørgjeld	190 701	381 153
Annen kortsiktig gjeld	55 576	46 140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>248 453</b>	<b>430 418</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 979 726</b>	<b>14 869 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 806 959</b>	<b>13 834 327</b>



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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Neuberggt 9 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Neuberggt 9 S/E. Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6537>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Neuberggt 9 S/E**

Tor Arne Olsen

Karin Houmb

Ingrid Petersson Nørstenæs



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Petter Sommervold er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår at årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Arne Olsen	Neuberggata 9 D
Styremedlem	Karin Houmb	Neuberggata 9 B
Styremedlem	Ingrid Petersson Nørstenæs	Lille Stranden 7
Varamedlem	Petter Sommervold	Neuberggata 9 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 2 130 043.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 211 356.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 137 883 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 634 159.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 480 500 til større vedlikehold som omfatter utbedring av sokkel på fasaden.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 130. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Neberggaten 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y2H4Y-5M64P-3MJIIO-FSLZ1-SS8A4-BJ2D1



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 126 472	2 031 408	2 291 000	2 130 000
Andre inntekter	3	3 571	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 130 043</b>	<b>2 031 408</b>	<b>2 291 000</b>	<b>2 130 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 150	-21 150	-22 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-6 328	-6 328	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 341	-9 070	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-109 313	-106 230	-108 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-26 114	-21 264	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-512 732	-2 509 689	-545 500	-480 500
Forsikringer		-109 012	-100 919	-112 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-332 305	-303 829	-337 000	-331 600
Energi/fyring	10	-504 274	-520 305	-515 000	-514 993
TV-anlegg/bredbånd		-133 049	-130 547	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	11	-304 738	-324 723	-312 600	-324 660
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 211 356</b>	<b>-4 204 054</b>	<b>-2 261 100</b>	<b>-2 199 903</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-81 313</b>	<b>-2 172 646</b>	<b>29 900</b>	<b>-69 903</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	402 072	481 037	450 000	336 000
Finanskostnader	13	-458 642	-500 881	-375 000	-399 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-56 570</b>	<b>-19 844</b>	<b>75 000</b>	<b>-63 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-137 883</b>	<b>-2 192 490</b>	<b>104 900</b>	<b>-132 903</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 157 605		
Udekket tap		-137 883	-1 034 885		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	1	1
Andre varige driftsmidler	15	4 746	11 074
Langsiktige fordringer	16	11 919 600	12 557 642
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 924 347</b>	<b>12 568 717</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 484	690
Forskuddsbetalte kostnader		33 854	33 382
Andre kortsiktige fordringer		0	5 429
Driftskonto OBOS-banken		232 213	216 160
Sparekonto OBOS-banken		613 062	1 009 949
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>882 612</b>	<b>1 265 610</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 806 959</b>	<b>13 834 327</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-1 172 768	-1 034 885
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 172 768</b>	<b>-1 034 885</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 731 273	14 438 794
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 731 273</b>	<b>14 438 794</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 699	46 140
Leverandørgjeld		190 701	381 153
Påløpte renter		2 176	3 125
Annen kortsiktig gjeld	19	877	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 453</b>	<b>430 418</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 806 959</b>	<b>13 834 327</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24.03.2021  
Styret i Sameiet Neuberggaten 9

Tor Arne Olsen /s/

Karin Houmb /s/

Ingrid P. Nørstenæs /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 KLASIFISERING 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. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. 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.

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

Felleskostnader	1 975 944
Leie lokaler	141 000
Leietillegg påbygg	9 528
Lånekost a-konto	849 414
Reg.IN light lån 1	-32 847
Overført langsiktig fordring sameierne og renteinntekter	-816 567
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 126 472</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Avregningskorrigerering	60
Utbetaling fra garanti Trygg Forsikring	3 511
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 571</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 150</b>

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 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bispising for kr 560, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 341.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 364
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 114</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-126 044
Drift/vedlikehold VVS	-40 864
Drift/vedlikehold elektro	-126 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 730
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 031
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-97 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 512
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 649
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-512 732</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-171 510
Feieavgift	-6 015
Renovasjonsavgift	-154 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-332 305</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 058
Olje	-462 216
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-504 274</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 953
Driftsmateriell	-1 797
Lyspærer og sikringer	-3 267
Vaktmestertjenester	-74 040
Renhold ved firmaer	-176 699
Snørydding	-11 821
Kontor- og datarekvisita	-817
Trykksaker	-1 501
Andre kostnader tillitsvalgte	-560
Andre kontorkostnader	-17 144
Porto	-3 191
Bank- og kortgebyr	-2 949
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-304 738</b>



10

Neuberggt 9 S/E

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 113
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	434
Renter sameiere lån	398 385
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>402 072</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-398 385
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 257
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-458 642</b>

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

Tjenesteleilighet nr. 58.	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2016	31 640
Avskrevet tidligere	-20 566
Avskrevet i år	-6 328
	4 746
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 746</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-6 328****NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktige fordringer lån sameiere	
Saldo 01.01.	12 557 642
Innbetalte kapitalkostnader	-816 567
Netto avregning til gode	-1 927
Ekstraordinære innbetalinger	-217 933
Betalte renter og gebyrer	398 385
Saldo 31.12.	11 919 600
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 919 600</b>

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	18 848	
Nedbetalt i år	69 479	
		-1 811 673

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-14 665 285	
Nedbetalt tidligere	2 107 643	
Nedbetalt i år	638 042	
		-11 919 600

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-13 731 273</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto lån fra 2019	-2 356	
Avregningskonto lån fra 2020	1 927	-429
Til gode utflyttet eier		-448

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-877</b>
-----------------------------------	--	-------------



## Styrets beretning

### Styrets sammensetning i 2020/2021

- Styreleder: Tor Arne Olsen
- Styremedlem 1: Ingrid Petersson Nørstenæs
- Styremedlem 2: Karin Houmb
- 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](mailto:neuberggt9@styrerommet.no). E-post kontrolleres og besvares flere ganger ukentlig for å besørge god tilgjengelighet til styret for sameiets seksjonseiere og beboere.

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

Ved spørsmål om felleskostnader, sameiets forsikring eller nedbetaling av fellesgjeld gjennom individuell nedbetalingsordning skal sameiets forretningsfører kontaktes på [tamara.christensen@obos.no](mailto: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](http://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](mailto:forsikring@obos.no). OBOS administrerer forsikring hos Tryg på sameiets vegne.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker møbler og eiendeler.

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](http://www.telia.no).

### Boder i kjeller og på loft

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

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

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



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

Styret oppfordrer til begrenset oppbevaring av kostbare eiendeler i bodene.

### **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

### Bunnledninger

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

### Sanitær- og varmeanlegg

Det 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 gjemsteder 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

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

### Befaring fra Firesafe AS

Styret inngikk i 2017 avtale med Firesafe AS (tidligere Trygg og Sikker AS) for kontroll av seksjoners brannsikringsutstyr. Kontrollen innebærer sjekk av 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 Reparerert 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



Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

### **Informasjon om valget**

Tor Arne er ikke på valg.

Ingrid Petersson Nørstenæs tar gjenvalg for 2 år som styremedlem.

Daniel Camilo T. Bloch eier av seksjon 35, bor i oppgang B, stiller som styremedlem for 1 år.

Petter Sommervold tar gjenvalg for 1 år som varamedlem.

### **Valg av 2 styremedlemmer**

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ingrid Petersson Nørstenæs
- Daniel Camilo T. Bloch

### **Valg av varamedlem**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Petter Sommervold



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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