



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 883598202

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 472 178	4 400 931
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 472 178</b>	<b>4 400 931</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 360 145	2 991 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 554 115</b>	<b>3 185 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 918 063</b>	<b>1 215 609</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 242	20 281
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 242</b>	<b>20 281</b>
Annen finanskostnad		819 513	749 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>819 513</b>	<b>749 474</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-802 271</b>	<b>-729 193</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 115 792	486 416
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		154 912	53 470
Andre fordringer		129 567	54 556
Sum fordringer		284 479	108 026
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		845 959	723 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		845 959	723 605
Sum omløpsmidler		1 130 438	831 631
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 130 440</b>	<b>831 633</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		10 607 145	11 722 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 607 145</b>	<b>-11 722 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 607 145</b>	<b>-11 722 937</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 306 368	11 827 611
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 306 368</b>	<b>11 827 611</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 306 368</b>	<b>11 827 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 292	104 166
Leverandørgjeld		251 696	543 677
Annen kortsiktig gjeld		175 229	79 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>431 217</b>	<b>726 959</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 737 585</b>	<b>12 554 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 130 440</b>	<b>831 633</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479357

**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: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 472 178	4 400 931
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 472 178</b>	<b>4 400 931</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		193 970	193 970
Annen driftskostnad		2 360 145	2 991 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 554 115</b>	<b>3 185 322</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 918 063</b>	<b>1 215 609</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 242	20 281
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 242</b>	<b>20 281</b>
Annen finanskostnad		819 513	749 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>819 513</b>	<b>749 474</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-802 271</b>	<b>-729 193</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 115 792	486 416
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		154 912	53 470
Andre fordringer		129 567	54 556
Sum fordringer		284 479	108 026
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		845 959	723 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		845 959	723 605
Sum omløpsmidler		1 130 438	831 631
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 130 440</b>	<b>831 633</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	10 607 145	11 722 937
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 607 145</b>	<b>-11 722 937</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 607 145</b>	<b>-11 722 937</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 306 368	11 827 611
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 306 368</b>	<b>11 827 611</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 306 368</b>	<b>11 827 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 292	104 166
Leverandørgjeld	251 696	543 677
Annen kortsiktig gjeld	175 229	79 116
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>431 217</b>	<b>726 959</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 737 585</b>	<b>12 554 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 130 440</b>	<b>831 633</b>



Organisasjonsnr: 883 598 202  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6537  
SAMEIET NEUBERG GATEN 9



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEUBERGGATEN 9

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 med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 19:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6537>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 19. mai kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 17:00 , Sta Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9, 0367 Oslo.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprette «vaktmesterboligen» som egen seksjon og pantsetting av denne
7. Reseksjonering av fellesarealer som eksklusivt disponeres av seksjon 57
8. Mandat til å utrede forbedret ventilasjonsanlegg
9. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET NEUBERG GATEN 9



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Daniel Bloch er valgt som møteleder for det fysiske årsmøte. Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder for det digitale årsmøte.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 1 115 792 til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. 6537 Årsrapport 2024.pdf
- 2. 6537 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 6537 Neuberggt 9 S E.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

#### Sak 6

### Opprette «vaktmesterboligen» som egen seksjon og pantsetting av denne

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

"Sameiet Neuberggaten 9" er et eierseksjonssameie, og reguleres derfor av eierseksjonsloven. Sameiet består av 51 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. I tillegg finnes det en «vaktmesterbolig», som ikke er seksjonert. Denne er derfor å regne som fellesareal. Denne leiligheten har tidligere blitt brukt som vaktmesterbolig, men brukes i dag som utleiebolig for å bidra til fellesinntekter.

Styret ønsker å kunne stille vaktmesterboligen som sikkerhet for sameiets fellesgjeld og dermed oppnå bedre rentebetingelser på hele eller deler av gjelden. Dette vil redusere sameiets rentebelastning, og bidra med å senke felleskostnader tilsvarende.

Dette er kun mulig dersom det opprettes en egen seksjon for vaktmesterboligen, ettersom fellesarealer ikke kan pantsettes. For å oppnå dette må styret søke kommunen om reseksjonering jf. Eierseksjonsloven § 21 første ledd. Vedtaket krever 2/3 flertall fordi det omgjør fellesarealer til nye bruksenheter, jf. Eierseksjonsloven § 49, andre ledd bokstav b. Eierbrøken bygger på bruksenhetsens areal, jf. Vedtektene 1-3. Opprettelse av nye seksjoner medfører endring i den interne fordelingen av kvadratmeter i bygget, og det vil derfor være nødvendig å endre eierbrøken i forbindelse med reseksjoneringen.



Styret understreker at forslaget ikke innebærer et salg av vaktmesterboligen.

#### Forslag til vedtak

Styret søker sameiet reseksjonert for å opprette ny eierseksjon i det vi kaller vaktmesterboligen. Dette innebærer å omgjøre fellesarealer til eierseksjon. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere. Styret gis mandat til å pantsette vaktmesterboligen.

#### Sak 7

### Reseksjonering av fellesarealer som eksklusivt disponeres av seksjon 57

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har ved to anledninger akseptert overføring av fellesarealer til eierseksjon. Begge tilfeller har vært i 6. etasje, hvor det har blitt overført areal fra loftsboder for å øke størrelsen på seksjoner.

For eierseksjon 54 medførte overføringen av fellesareal til eierseksjon at sameiet ble reseksjonert (2019). Dette ble imidlertid ikke gjennomført for seksjon 57 da den fikk innlemmet fellesarealer til sin eierseksjon (2004). Seksjon 57 behandles i dag særskilt i regnskapet, med et tillegg for beregnet økt del av felleskostnader.

Når fellesarealer blir gjort om til arealer som kun kan brukes eksklusivt av en seksjon, er reseksjonering vanligvis nødvendig.

For å oppnå dette må styret søke kommunen om reseksjonering jf. Eierseksjonsloven § 21 første ledd. Vedtaket krever 2/3 flertall fordi det omgjør fellesarealer for å utvide bruksenhet, jf. Eierseksjonsloven § 49, andre ledd bokstav b. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal, jf. Vedtektene 1-3. Overføring av fellesarealer til eksisterende bruksenhet medfører endring i den interne fordelingen av kvadratmeter i bygget, og det vil derfor være nødvendig å endre eierbrøken i forbindelse med reseksjoneringen.

#### Forslag til vedtak

Styret skal søke sameiet reseksjonert for å overføre fellesarealer til bruksenhet 57 i tråd med dagens eksklusive bruk. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere.

#### Sak 8

### Mandat til å utrede forbedret ventilasjonsanlegg

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mottar jevnlig tilbakemeldinger om utfordringer knyttet til luktspredning mellom seksjonene, spesielt relatert til matlukt. Nåværende ventilasjonssystem synes utilstrekkelig for å hindre dette. For å ivareta bomiljø og bokvalitet ønsker styret mandat til å utrede og foreslå løsninger for et bedre ventilasjonsanlegg.



## Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å utrede og foreslå løsninger for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Styret skal komme tilbake til årsmøtet eller ekstraordinært sameiemøte med eventuelle kostnadsestimater og finansieringsløsninger. Igangsetting skal kreve nytt vedtak fra årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges ved benkeforslag
- Velges ved benkeforslag



## ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder	Daniel Camilo Timaran Bloch	Neuberggata 9 B
Styremedlem	Jakob Andreas Rosenblad Steina	Ekraveien 57
Styremedlem	Åsne Sveen	Neuberggata 9 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Neuberggt 9 S/E

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

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

Gårds- og bruksnummer:

215      243

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

Neuberggt 9 S/E har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets beretning

### Styrets sammensetning i 2024/2025

- Styreleder: Daniel Camilo Timaran Bloch
- Styremedlem 1: Jakob Andreas Rosenblad Steina
- Styremedlem 2: Åsne Sveen
- Varamedlemmer: Ingrid Petersson Nørstenæs, Anita Johansen

### Kontakt med styret og øvrig praktisk informasjon

All kommunikasjon med styret skal normalt gå gjennom Vibbo eller styrets e-post: [neuberggt9@styrerommet.no](mailto:neuberggt9@styrerommet.no). E-poster og meldinger 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:

Spørsmål tilknyttet felleskostnader: [innbetalingsservice@obos.no](mailto:innbetalingsservice@obos.no)

Sameiets forsikring: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Nedbetaling av andel fellesgjeld: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Nøkler til fellesinnganger bestilles her: [post@akerlas.no](mailto:post@akerlas.no) ([neuberggt9@styrerommet.no](mailto:neuberggt9@styrerommet.no) legges på kopi, slik at styret kan bekrefte/avkrefte bestillingen)

Nye navnelapper på ringeklokken utgår til fordel for seksjonsnummer.

Postkassenøkler og **nye navneskilt til postkasser** er beboers eget ansvar, typisk kan navneskilt bestilles på hjørnet ved **Aker Lås** (rett over gata fra Coop Extra Neuberggaten). Navneskilt til postkasser skal følge angitt standard. Bestillingsinformasjon ligger også på Vibbo.

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

### Styremøter denne perioden

Styret har gjennomført 6 styremøter og 2 budsjett/regnskapsmøter. På styremøtene deltar styreleder og styremedlemmer. Styremøtene planlegges med agenda over saker som skal behandles og referatføres.



## Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Avtaler og bestemmelser

### Heis

Sameiet har avtale om heis med Orona Norway AS. Det fremgår av avtalen at leverandøren blant annet forplikter seg til funksjonskontroll og feilretting. Etterlevelse er bedret etter styrets internkontroll av avtaler.

### 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 If Skadeforsikring med polisenummer 6334869.



Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg-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 på sameiets vegne.

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

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

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

### **Kabel-TV og bredbånd**

GlobalConnect (GC) er sameiets leverandør av fiberbredbåndstjenester. Styret holdt et anbud etter årsmøtevedtaket fra 2024 og landet på internettspecialisten GC på grunn av lave kostnader og høy oppetid. Spørsmål knyttet til dette rettes til GlobalConnect sin kundestøtteavdeling på telefon, eller via deres hjemmeside [www.GlobalConnect.no](http://www.GlobalConnect.no)

### **Boder i kjeller og på loft**

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

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

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

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

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

### **Loftsareal - seksjon 57**

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



## Personlige eiendeler

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

## Drift

### Vaktmester

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

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

### Renhold

Styret har i skrivende stund innhentet tilbud fra tre ulike firmaer angående renholdstjenester for sameiet. Det gjøres en behovsvurdering rundt omfang og frekvens, med hensikt om besparelser i driftskostnader.

### Dugnader

Styret vil ikke avholde dugnad våren 2025. Tømming av søppel og kildesortering kan gjøres enkelt hver torsdag mellom 16:00 – 19:30 ([Vestkanttorvet mobile gjenvinningsstasjon](#)).

Hovedrengjøring av brannbalkongene blir utført i løpet av 2025/2026. 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 luffeplass for hunder og katter. Det refereres her til sameiets husordensregler og sanksjoner ved gjentatte brudd.

### 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 Å Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Bunnledninger

Det ble i 2015 utført videokontroll og rengjøring av bunnledninger. **Det er veldig viktig at det ikke blir helt ut avfall som fett og olje i kjøkkenvask eller i toalett da dette stivner i**



rørene og vil med tid medføre at bunnledning går tett.

### Sanitær- og varmeanlegg

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

### Oljefyr

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

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

Sommeren 2023 ble gammel oljetank erstattet med 4 nye frittstående oljetanker (4 000L).

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

### Radiatorer

Ved arbeid på radiatorer skal **Rørleggersentralen AS benyttes** da dette selskapet kjenner anlegget godt og har tilgang til sameiets 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 vanligvis hver høst en intern brannverns-uke hvor brannsikkerhet står på agendaen. Under brannverns-uken blir blant annet informasjonsskriv sendt ut til alle beboere og inngangsdører til seksjoner blir kontrollert. Grunnet praktiske utfordringer ble ikke dette avholdt i 2023, men etter opptelling i år 2022 hadde 37 av 52 boligseksjoner montert dør av brannsikker type, mot 16 av 52 i referanseår 2015.

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

Seksjonseier kan finne informasjon om valg av leverandør på Vibbo.

## **Brannsikringsutstyr**

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

## **Befaring fra Firesafe AS**

Styret inngikk i 2017 avtale med Firesafe AS (tidligere Trygg og Sikker AS) for kontroll av seksjoners brannsikringsutstyr. Kontrollen innebærer sjekk av røykvarslere, bytte av batterier, kontroll av brannslukningsapparat og informasjon vedrørende rømming ved brann. Firesafe leverer en skriftlig rapport til styret etter endt kontroll. Kontroll av seksjoner ble utført i 2017, 2018, 2020, 2022 og 2025.

Styret har besluttet at det fremover skal utføres kontroll i seksjoner hvert partallsår. Neste kontroll utføres høsten 2026. Fellesarealer kontrolleres årlig og ble sist kontrollert vinteren (forsinkelse grunnet sykdom hos leverandør) 2025.

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

## **Seriekoblede røykvarslere i fellesarealer**

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

Styret har vedtatt å se etter oppgradering av dette anlegget, da telekommunikasjonstjeneste fungerer over 2G-nettet som på et tidspunkt skal avsluttes for å frigi kapasitet til 4G/5G mobilnett.

## **Ventilasjonsanlegg**

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

## **Balkonger og rister**



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

## Prosjekter

### Større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering

2025 Fiberbredbånd operativt fra 1. Februar

2025 Reparasjon og rensing av tørketrommel i vaskeriet (pågående)

2025 Betalings- og reservasjonsløsning via AirWallet-appen for maskineri i vaskeriet

2025 Total rehabilitering av sameiets største pipe (pågående)

2024 Sensorstyrt belysning i storkjelleren (under oppgang A – B)

2024 Utarbeidet byggfaglig rapport med tilstandsgrad utført av bygginspektør

2024 Oppgradert fjernpeiler for biooljetanker fra 2G- til 4G nett

2024 Rørleggerbistand for å øke effekten til radiatorer og kompetanseoverføring

2024 Fri vedlikehold av heis i oppgang 9B etter tvist og advokatbistand

2024 Anbudsprosess og avtaleinngåelse om fiberbredbånd

2024 Tilsagnsbrev fra ENOVA og Klimaetaten (underkant av 400 TNOK) til tverrfaglig energikartlegging med OBOS Prosjekt som prosjektleder m/ underleverandører

2023 Ny vannledning fra sameiets inntak med kobling til kommunalt nett

2023 4 nye oljetanker i fyrrom

2022 Malt sokkel rundt fasade

2021 Nye nødlys/ledelys i kjellere

2021 Nye nummerskilt til fasade

2020 Beplanting og belysning med lamper i bakgård

2020 Skiftet effektbryter på hovedtavle el-rom

2020 Installasjon av automatisk temperaturregulator på oljefyr

2020 Flekkmaling av oppganger, maling av dør til portrom, nye inngangsrister

2019 Ny heis og belysning oppgang B

2019 Ny belegningsstein i bakgård, skifer på trapper, ny sykkelparkering etc.

2019 Oppsett av blomsterkrukker ved oppgang C og D mot parkeringsplass

2019 Installasjon av vifte til pipeløp oppgang B for hindring av nedslag av røyk

2019 Maling av inngangsdører og oppussing av sykkelrom

2018 Montering av seriekoblede røykvarslere i fellesarealer med SMS tilknytning

2018 Oppussing av 2 rom tilknyttet vaskeri i kjeller, nytt vindu og lufteventil vaskeri

2018 Sikring av tak mot snøras over oppgang C og D

2018 Vedlikehold av fasade og underside balkonger

2018 Tilpasning av oljefyr til overgang fra fossilt brensel til biologisk brensel



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

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

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

2014 Rehabiliterte pipeløp x 4  
2014 Nytt Ringepanel i nr A, B, C, og D  
2014 Branndører på loft i nr. C og D

2013 Branndører i kjeller oppgang B.  
2013 EI-kontroll, avvik rettet  
2013 Nye avfallskasser  
2013 Nye feieluker til pipeløp og videkontroll av pipeløp

2008 Oppussing av fasader

2006 Rehabilitering av kjøkkenstammer

2004 Utskifting ekspansjontanker

2003 Nødlis kjeller  
2003 Jording soilerør og hoved vannkran  
2003 Hovedtavlerom oppdatert til branncelle  
2003 Reparert defekt sluk i vaskerom

2002 Brannslukningsutstyr oppganger  
2002 Stigeledning skiftet

1997 Callinganlegget

1996 Totalrehabilitering av heis

1995 Totalrehabilitering av fasadebalkongene

1993 Utbedring av ventilasjonsanlegget



10

1993 Asfaltering fortau og rep.grunnmur

1992 Oppussing av gårdens fasade

1991 Oppussing av vaktmesterleilighet

1989 Byttet vinduer



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Kommentarer til årsregnskapet

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold og energi/fyring.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 699 221.



## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 329 396	4 151 899	4 317 000	4 317 054
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 329 431</b>	<b>4 151 899</b>	<b>4 317 000</b>	<b>4 317 054</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 030
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-7 623	-13 667	-9 500	-10 603
Forretningsførerhonorar		-126 533	-120 333	-124 000	-120 008
Konsulenthonorar	7	-18 434	-13 913	-15 000	-13 519
Drift og vedlikehold	8	-261 675	-891 389	-340 500	-343 000
Forsikringer		-185 597	-162 765	-179 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-431 871	-382 730	-437 810	-488 000
Energi/fyring	10	-799 837	-908 837	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 164	-191 419	-204 000	-212 000
Andre driftskostnader	11	-326 412	-306 299	-306 500	-319 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 554 115</b>	<b>-3 185 322</b>	<b>-2 760 280</b>	<b>-2 861 160</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 775 316</b>	<b>966 577</b>	<b>1 556 720</b>	<b>1 455 894</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		142 747	249 032	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 918 063</b>	<b>1 215 609</b>	<b>1 556 720</b>	<b>1 455 894</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	17 242	20 281	0	0
Finanskostnader	13	-819 513	-749 474	-816 000	-784 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-802 271</b>	<b>-729 193</b>	<b>-816 000</b>	<b>-784 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 115 792</b>	<b>486 416</b>	<b>740 720</b>	<b>671 894</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 115 792	486 416		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	1	1
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		154 912	53 470
Forskuddsbetalte kostnader		51 895	50 541
Andre kortsiktige fordringer	16	77 672	4 015
Driftskonto OBOS-banken		844 879	520 664
Sparekonto OBOS-banken		1 081	202 942
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 130 438</b>	<b>831 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 130 440</b>	<b>831 633</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	17	-10 607 145	-11 722 937
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 607 145</b>	<b>-11 722 937</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 306 368	11 827 611
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 306 368</b>	<b>11 827 611</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 789	79 116
Leverandørgjeld		251 696	543 677
Påløpte renter		4 292	72 663
Påløpte avdrag		0	31 503
Annen kortsiktig gjeld	19	21 440	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>431 217</b>	<b>726 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 130 440</b>	<b>831 633</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025

Styret i Sameiet Neuberggaten 9

Daniel Camilo T Bloch

Åsne Sveen

Jacob Steina

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

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

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

Felleskostnader	3 119 640
Leie	168 888
Leietillegg for påbygg	13 080
Lånekostnad a konto (Adm-avtale)	1 038 355
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-10 567
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 329 396</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-23 970
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 970</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 621
Honorar Heiskonsulenten AS	-1 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 434</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 501
Drift/vedlikehold VVS	-22 341
Drift/vedlikehold elektro	-37 348
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 822
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 663
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-261 675</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-228 148
Feieavgift	-9 248
Renovasjonsavgift	-194 475
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 871</b>

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

Elektrisk energi	-178 177
Olje	-621 660
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-799 837</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 446
Annen leiekostnad	-2 000
Håndverktøy	-848
Annet driftsmateriale	-5 570
Vaktmestertjenester	-92 670
Renhold ved firmaer	-157 535
Snørydding	-21 636
Andre fremmede tjenester	-26 888
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-1 509
Bank- og kortgebyr	-2 978
Øreavrunding	2
Tap på fordringer,	-135
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-326 412</b>

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

Renter bank	3 364
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 878
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 242</b>

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

Renter og gebyr på lån	-819 360
Renter på leverandørgjeld	-37
Andre rentekostnader	-116
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-819 513</b>

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

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

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

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	31 640	
Avskrevet tidligere	-31 639	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

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

Avsatt fakturaer Orona	75 209
Avregning Lån administrasjonsavtale	2 462
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>77 672</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 124 991
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 375 099
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	142 747
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-10 607 145</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**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.

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 GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-14 665 285
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 069 602
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	320 125
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 375 099
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	142 747
	-9 757 712

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 900 000
Nedbetalt tidligere	292 973
Nedbetalt i år	58 371
	-1 548 656

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-11 306 368</b>
-------------------------------------	--------------------

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

Avsatt felleskostnad i forbindelse med flytting	-21 440
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 440</b>



## Resultatanalyse 2024 Sameiet Neuberggaten 9

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	4 329 396	4 317 000	-12 396	0 %
Andre inntekter	35	0	-35	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 329 431</b>	<b>4 317 000</b>	<b>-12 431</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-23 970	-23 970	0	0 %
Styrehonorar	-170 000	-170 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 623	-9 500	-1 877	20 %
Forretningsførerhonorar	-126 533	-124 000	2 533	-2 %
Konsulenthonorar	-18 434	-15 000	3 434	-23 %
Drift og vedlikehold	-261 675	-340 500	-78 825	23 %
Forsikringer	-185 597	-179 000	6 597	-4 %
Kommunale avgifter	-431 871	-437 810	-5 939	1 %
Energi/fyring	-799 837	-950 000	-150 163	16 %
TV-anlegg/bredbånd	-202 164	-204 000	-1 836	1 %
Andre driftskostnader	-326 412	-306 500	19 912	-6 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 554 115</b>	<b>-2 760 280</b>	<b>-206 165</b>	<b>7 %</b>
<b>Driftsresultat før in/adm.avt</b>	<b>1 775 316</b>	<b>1 556 720</b>	<b>-218 596</b>	<b>-14 %</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	142 747	0	-142 747	100 %
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 918 063</b>	<b>1 556 720</b>	<b>-361 343</b>	<b>-23 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	17 242	0	-17 242	100 %
Finanskostnader	-819 513	-816 000	3 513	0 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-802 271</b>	<b>-816 000</b>	<b>-13 729</b>	<b>2 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 115 792</b>	<b>740 720</b>	<b>-375 072</b>	<b>-51 %</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEUBERG GATEN 9.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: UTPLH-EHQD3-QFFYQ-Q75Z8-ZONZ8-H2Y8



# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 15:57:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U1PLH-EHQD3-QFFYQ-Q75Z8-Z0NZ8-H1Z18

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 6537 Selskapsnavn: SAMEIET NEUBERG GATEN 9

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Daniel Bloch er valgt som møteleder for det fysiske årsmøte. Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder for det digitale årsmøte.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 170 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Opprette «vaktmesterboligen» som egen seksjon og pantsetting av denne**

Styret søker sameiet reseksjonert for å opprette ny eierseksjon i det vi kaller vaktmesterboligen. Dette innebærer å omgjøre fellesarealer til eierseksjon. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere. Styret gis mandat til å pantsette vaktmesterboligen.

- For  
 Mot

**Sak 7 Reseksjonering av fellesarealer som eksklusivt disponeres av seksjon 57**

Styret skal søke sameiet reseksjonert for å overføre fellesarealer til bruksenhet 57 i tråd med dagens eksklusive bruk. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere.

- For  
 Mot

**Sak 8 Mandat til å utrede forbedret ventilasjonsanlegg**

Styret gis mandat til å utrede og foreslå løsninger for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Styret skal komme tilbake til årsmøtet eller ekstraordinært sameiemøte med eventuelle kostnadsestimer og finansieringsløsninger. Igangsetting skal kreve nytt vedtak fra årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Velges ved benkeforslag  
 Velges ved benkeforslag



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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