



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 057 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
Forretningsadresse: 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: 28.04.2025

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, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984057563

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 450 328	3 441 768
Sum inntekter		3 450 328	3 441 768
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		6 553 322	3 084 092
Sum kostnader		6 781 522	3 312 292
Driftsresultat		-3 331 194	129 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 646	59 907
Sum finansinntekter		38 646	59 907
Annen finanskostnad		304 086	271 953
Sum finanskostnader		304 086	271 953
Netto finans		-265 439	-212 046
Resultat før skattekostnad		-3 596 634	-82 570
Årsresultat		-3 596 634	-82 570
Totalresultat		-3 596 634	-82 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 596 634	-82 570
Sum overføringer og disponeringer		-3 596 634	-82 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 066	322
Andre fordringer		81 871	102 616
Sum fordringer		93 937	102 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 665	1 077 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 665	1 077 760
Sum omløpsmidler		112 602	1 180 699
SUM EIENDELER		112 602	1 180 699

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 522 443	2 925 810
Sum opptjent egenkapital		-6 522 443	-2 925 810
Sum egenkapital		-6 522 443	-2 925 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 230 276	3 823 870
Sum annen langsiktig gjeld		6 230 276	3 823 870
Sum langsiktig gjeld		6 230 276	3 823 870
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 486	75 725
Leverandørgjeld		258 444	26 640
Annen kortsiktig gjeld		143 840	180 273
Sum kortsiktig gjeld		404 769	282 638
Sum gjeld		6 635 045	4 106 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 602	1 180 699



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 420120

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 057 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
Forretningsadresse: 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: 28.04.2025

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 450 328	3 441 768
Sum inntekter		3 450 328	3 441 768
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		6 553 322	3 084 092
Sum kostnader		6 781 522	3 312 292
Driftsresultat		-3 331 194	129 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 646	59 907
Sum finansinntekter		38 646	59 907
Annen finanskostnad		304 086	271 953
Sum finanskostnader		304 086	271 953
Netto finans		-265 439	-212 046
Resultat før skattekostnad		-3 596 634	-82 570
Årsresultat		-3 596 634	-82 570
Totalresultat		-3 596 634	-82 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 596 634	-82 570
Sum overføringer og disponeringer		-3 596 634	-82 570



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 066	322
Andre fordringer		81 871	102 616
Sum fordringer		93 937	102 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 665	1 077 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 665	1 077 760
Sum omløpsmidler		112 602	1 180 699
SUM EIENDELER		112 602	1 180 699
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 522 443	2 925 810
Sum opptjent egenkapital		-6 522 443	-2 925 810



Sum egenkapital	-6 522 443	-2 925 810
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 230 276	3 823 870
Sum annen langsiktig gjeld	6 230 276	3 823 870
Sum langsiktig gjeld	6 230 276	3 823 870
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 486	75 725
Leverandørgjeld	258 444	26 640
Annen kortsiktig gjeld	143 840	180 273
Sum kortsiktig gjeld	404 769	282 638
Sum gjeld	6 635 045	4 106 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	112 602	1 180 699



Organisasjonsnr: 984 057 563
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6055
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14



Velkommen til årsmøte i SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, GRÜNERLØKKA SKOLE.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag: Balkonger
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14



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

Sigurd i. Solem er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg
1. 6055 Styrest årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 7

Forslag: Balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har jobbet videre med utredning om det skal etableres balkonger i sameiet, og ber sameierne på årsmøtet ta stilling til om nyvalgt styre skal gå videre med saken og søke PBE om tillatelse til etablering.

Hvem kan få balkonger

Plan og bygningsetaten (PBE) har i møte gitt signaler om at de er positive til re-etablere balkonger på begge sider av bygget. Men ikke for første etasje-leilighetene. De har vært positive til balkonger også for hjørneleilighetene til tross for at de tidligere ikke har hatt brannbalkong.

PBE har vært tydelig på at de ikke kommer til å gi tillatelse til at det etableres balkonger kun foran enkelte av leilighetene som opprinnelig hadde brannbalkonger.

Konklusjonen til vår arkitekt er at PBE har gått langt i å si at de ikke ser noen grunn til at det ikke skal kunne etableres 80 balkonger. Men at erfaringen med PBE er at man ikke kan være sikker før en tillatelse er i boks.

Kostnader

Foreløpig anslag på pris per leilighet for balkong er om lag 90.000, - - 100.000 eks mva

Det vil i tillegg bli en kostnad for flytting av radiator, utskjæring for dør og ekstra kostnad for dør opp mot hva et ordinært vindu ville kostet. Det vil også bli en kostnad for ingeniør til å se på innfestingen av balkongene i fasaden.

Utformingen – se også vedlagte foreløpige illustrasjon fra arkitekt

Etter råd fra byantikvaren tas det utgangspunkt i byggets tidligere brannbalkonger. Disse var om lag 5,5m brede, 0,8m dype og delt av to-og-to leiligheter. Kun 3., 4. og 5. etasje hadde disse balkongene. Rekkverkene var lavere enn dagens krav og gikk opp til underkant vindu.

Eventuelle nye balkonger kan bli om lag 2,6m brede. Dette vil gi beboer egen balkong samtidig som utformingen ligger tett opptil brannbalkongenes utforming.

For å sikre at utgangen til balkongene alltid er fra stua, er balkongene forskjellig fordelt på park- og gateside.

De opprinnelige balkongene var om lag 60 cm dype, men PBE har i møte indikert at de er åpne for en dybde på 1,2 meter. Det er det arkitekt har tegnet inn i illustrasjonen. Det legges opp til utgang fra stua for alle leilighetene. Rekkverket på de nye balkongene må være høyere enn på de opprinnelige.

Rekkverket er i skissen utformet slik at det er tett (10cm stående åpning) opp til underkant vindu - som de gamle brannbalkongene og i tråd med TEK-krav. For de lavere balkongene kreves rekkverkshøyde 1,0m. Det er derfor lagt til en horisontal, lysere profil over det tettere rekkverket. For de øverste to etasjene er krav til rekkverkshøyde 1,2m. Her er det lagt til to horisontale profiler.

Vi har ikke diskutert dører til balkongene med PBE eller byantikvaren, men arkitekten tror ikke vi skal forvente at å få sette inn store dører med mye mer glass. I skissen tas det utgangspunkt i at døra erstatter et to-fags (bredde) vindu og at den er tett under vinduets brystning.

Juridisk vurdering



Den juridiske vurderingen fra Huseiernes landsforbund, som styret har vært i kontakt med om saken, er at en beslutning om å bygge balkonger må godkjennes av et flertall på minst 2/3 flertall blant de avgitte stemmene i årsmøtet. (Eierseksjonsloven § 49 annet ledd a).

Vurderingen videre er at vedtaket vil være bindende for alle leilighetene som PBE gir tillatelse til at det blir bygget balkong utenfor. Dette selv om noen av disse eierne ikke skulle ønske det.

Når det gjelder kostnadsfordelingen skriver Huseierne:

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

I rettspraksis er det uttalt at nyetablering av heis og balkonger vil kunne omfattes av denne unntaksregelen. Hvis et tiltak faller inn under unntaksregelen, vil det ikke lenger være krav til samtykke fra den enkelte, og man kan beslutte at alle som får balkong betaler en lik andel hver, hvis man kan anse at alle har like stor nytte.»

Styret foreslår å legge til grunn at alle får like stor nytte av sin balkong, og at alle sameiere som får balkong betaler en lik andel hver.

Forslag til vedtak

Årsmøtet sier ja til at det etableres balkonger utenfor alle gårdens leiligheter, unntatt leilighetene i 1. etasje. Og at kostnadene fordeles med en lik andel på hver av sameierne som får balkong. Nytt styre får i oppdrag å jobbe videre med saken.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigurd i. Solem

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Andreas Bondevik
- Paul Andre Norby
- Signe Troøien

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2024 FOR SAMEIET KØBENHAVNGATA 14

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigurd I Solem	Guldbergs Vei 35
Styremedlem	Andreas Bondevik	Fayes Gate 14
Styremedlem	Karolina Jesus Ferreira	Københavngata 14 A
Styremedlem	Signe Trøien	Københavngata 14 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost sigurd@monolitteninvest.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Københavngaten 14 Sameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Københavngaten 14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 057 563, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 256

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

Københavngaten 14 Sameie 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 PWC.



Styrets beretning for 2024.

I tråd med tidligere årsmøtevedtak har styret i 2024 arbeidet videre med å utvikle vår toppetasje slik at vi så snart som mulig kan selge utbyggingsretten med rammetillatelse fra Plan – og Bygningsetaten. Målet er gode inntekter til sameiet.

Byantikvaren har gitt sin tilslutning og søknad er sendt inn til PBE for bygging av 6 leiligheter på til sammen noe over 300 m2 BRA.

Vi gjennomførte et ekstraordinært årsmøte for å høre hva eierne ønsket når det gjaldt rehabilitering av våre avløpsrør og vi gjennomførte deretter utskiftning av våre avløpsrør til en høy kostnad, men nå har vi samtidig fått en bedre løsning foreslått av vår rørlegger.

De to gavltrappene som ligger på hver sin side av vårt bygg er ikke nødvendige som rømningsveier og vi har derfor kunnet inngå avtale om å selge arealet i oppgang A til 5 eiere av leiligheter der. Samtidig var det liten interesse for å kjøpe arealet i E-oppgangen. Salget i oppgang A vil innbringe brutto totalt kr 2.020.000. Sprinkling av disse fem rommene har blitt et tema da PBE varslet oss om politisk interesse for å gjøre det enklere å utvikle alle byens loft, men vi mangler dessverre fremdeles bekreftelse fra PBE på hvilken løsning de forlanger. Arbeidet med å fjerne trappa og å støpe nye gulv er utført og beboerne er nå naturlig nok svært ivrige etter å ta rommene i bruk.

Ellers hadde vi i 2024 fremdeles enkelte leiligheter som volder sine naboer mye bråk og ubehag. Dette er for oss i styret meget beklagelig å være vitne til, men vi samarbeider godt med politiet og de overvåker vår eiendom med jevne mellomrom. Styret oppfordrer samtlige sameiere og beboere om å si i fra dersom de opplever noe ubehagelig. Og styret vil samtidig oppfordre sameiere som leier ut sine leiligheter om å sjekke nøye referanser til nye leieboere.

Vi minner alle om å lese gjennom Sameiets husordensregler.

Vi noterer stadige rekorder i omsetningsbeløp av våre leiligheter – selv om ikke renten i skrivende stund har rikket på seg.

Økonomien vår er god og vil bli enda bedre når vi forhåpentligvis får solgt loftsutbyggingsrettigheten.

Når det gjelder vedlikeholdsplaner for bygget, har vi tettet de innvendige sprekkene i vårt bygg. Rehabilitering av de siste to fasadene er planlagt etter at vi forhåpentligvis har fått solgt utbyggingsretten til loftet.

Som nevnt i tidligere årsrapporter planlegger vi å skifte ut alle vinduene så fort som mulig, etter at en avgjørelse på om det skal bygges balkonger eller ikke er tatt.

Balkonger

Styret har jobbet videre med utredning om det skal etableres balkonger i sameiet, og ber sameierne på årsmøtet ta stilling til om nyvalgt styre skal gå videre med saken og søke PBE om tillatelse til etablering.



Hvem kan få balkonger

Plan og bygningssetaten (PBE) har i møte gitt signaler om at de er positive til re-etablere balkonger på begge sider av bygget. Men ikke for første etasje-leilighetene. De har vært positive til balkonger også for hjørneleilighetene til tross for at de tidligere ikke har hatt brannbalkong.

PBE har vært tydelig på at de ikke kommer til å gi tillatelse til at det etableres balkonger kun foran enkelte av leilighetene som opprinnelig hadde brannbalkonger.

Konklusjonen til vår arkitekt er at PBE har gått langt i å si at de ikke ser noen grunn til at det ikke skal kunne etableres 80 balkonger. Men at erfaringen med PBE er at man ikke kan være sikker før en tillatelse er i boks.

Kostnader

Foreløpig anslag på pris per leilighet for balkong er om lag 90.000, -- 100.000 eks mva

Det vil i tillegg bli en kostnad for flytting av radiator, utskjæring for dør og ekstra kostnad for dør opp mot hva et ordinært vindu ville kostet. Det vil også bli en kostnad for ingeniør til å se på innfestingen av balkongene i fasaden.

Utformingen – se også vedlagte foreløpige illustrasjon fra arkitekt

Etter råd fra byantikvaren tas det utgangspunkt i byggets tidligere brannbalkonger. Disse var om lag 5,5m brede, 0,8m dype og delt av to-og-to leiligheter. Kun 3., 4. og 5. etasje hadde disse balkongene. Rekkverkene var lavere enn dagens krav og gikk opp til underkant vindu.

Eventuelle nye balkonger kan bli om lag 2,6m brede. Dette vil gi beboer egen balkong samtidig som utformingen ligger tett opptil brannbalkongenes utforming.

For å sikre at utgangen til balkongene alltid er fra stua, er balkongene forskjellig fordelt på park- og gateside.

De opprinnelige balkongene var om lag 60 cm dype, men PBE har i møte indikert at de er åpne for en dybde på 1,2 meter. Det er det arkitekt har tegnet inn i illustrasjonen. Det legges opp til utgang fra stua for alle leilighetene. Rekkverket på de nye balkongene må være høyere enn på de opprinnelige.

Rekkverket er i skissen utformet slik at det er tett (10cm stående åpning) opp til underkant vindu - som de gamle brannbalkongene og i tråd med TEK-krav. For de lavere balkongene kreves rekkverkshøyde 1,0m. Det er derfor lagt til en horisontal, lysere profil over det tettere rekkverket. For de øverste to etasjene er krav til rekkverkshøyde 1,2m. Her er det lagt til to horisontale profiler.

Vi har ikke diskutert dører til balkongene med PBE eller byantikvaren, men arkitekten tror ikke vi skal forvente at å få sette inn store dører med mye mer glass. I skissen tas det utgangspunkt i at døra erstatter et to-fags (bredde) vindu og at den er tett under vinduets brystning.



Juridisk vurdering

Den juridiske vurderingen fra Huseiernes landsforbund, som styret har vært i kontakt med om saken, er at en beslutning om å bygge balkonger må godkjennes av et flertall på minst 2/3 flertall blant de avgitte stemmene i årsmøtet. (Eierseksjonsloven § 49 annet ledd a).

Vurderingen videre er at vedtaket vil være bindende for alle leilighetene som PBE gir tillatelse til at det blir bygget balkong utenfor. Dette selv om noen av disse eierne ikke skulle ønske det.

Når det gjelder kostnadsfordelingen skriver Huseierne:

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

I rettspraksis er det uttalt at nyetablering av heis og balkonger vil kunne omfattes av denne unntaksregelen. Hvis et tiltak faller inn under unntaksregelen, vil det ikke lenger være krav til samtykke fra den enkelte, og man kan beslutte at alle som får balkong betaler en lik andel hver, hvis man kan anse at alle har like stor nytte.»

Styret foreslår å legge til grunn at alle får like stor nytte av sin balkong, og at alle sameiere som får balkong betaler en lik andel hver.

Forslag til vedtak det stemmes over:

Årsmøtet sier ja til at det etableres balkonger utenfor alle gårdens leiligheter, unntatt leilighetene i 1. etasje. Og at kostnadene fordeles med en lik andel på hver av sameierne som får balkong. Nytt styre får i oppdrag å jobbe videre med saken.







Når det gjelder forsikring, har sameiet forsikret vårt bygg med en kaskoforsikring basert på fullverdi. Vi anbefaler likevel våre sameiere på det sterkeste å ha innboforsikring og da en innboforsikring som inkluderer kostnader til skadedyr – noen selskaper kaller dette for superdekning. Veggdyr som man lett får med seg i kofferten fra utlandet er det kostbart å få fjernet – dette beløper seg veldig fort til mer enn kr 25.000 pr leilighet.

Videre har vi hatt mange til dels dyre reparasjoner av leiligheter hvor det er vann som er årsaken, enten ved at varmtvannsberederen ryker eller at det skjer brudd på avløpsrør. Konsekvensen for Sameiet vårt er at forsikringspremien øker, samt at det er en sur prosess for de som blir påvirket av dette. For å være proaktive her ønsker vi at sameierne monterer **Water-guard/Vannlås** på kjøkkenet. Vannlåsen kan også monteres på kjøkkenet i forbindelse med at man får gjennomført en vann-test av leiligheten sin for å sjekke tilstanden til sluk/ rør og bereder. Sameiet betaler ikke egenandelen på forsikringen vår når slitasje og elde er årsaken. Vi oppfordrer alle til å installere **Water guard da dette vil føre til kr 0 i egenandel.**

I tillegg understreker styret viktigheten av å holde sluk på badet rene. Tette sluk kan føre til lekkasjer til leiligheten under, og vil kunne føre til et økonomisk ansvar.

I Sameiet har det blitt gjort en del oppussinger den siste tiden, og styret vil understreke viktigheten av at rørlegger og elektriker gjør et ordentlig arbeid. Styret har oppdaget en del finurlige løsninger, samt ikke oppdaterte datablad i de elektriske skapene, noe som er i strid med kravene. Styret kommer til å anbefale elektriker og rørlegger som kjenner bygget til slike ting, for å bevare bygget i best mulig stand. Det er viktig av ved oppussing at sameierne sørger for samsvarserklæring fra håndverkerne som har utført arbeidet.

Vi har et velfungerende styre og vi har styremøte med jevne mellomrom, enten som fysisk møte eller via Teams.

Oslo, 26.3.2024

Sigurd i. Solem
Styreleder

Andreas Bondevik
Styremedlem

Karolina Ferreira
Styremedlem

Signe Troøen
Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes kostnadene knyttet til rehabilitering av alle våre avløpsrør.

De kommunale avgiftene har også økt betydelig og vil dessverre fortsette å gjøre dette i årene som kommer grunnet vannavgiften som vil øke med 20 % hvert år fremover.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rente på sameiets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3.596.634 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var negativ med kr. 292.167, men vi har nok midler på driftskonto til ordinær drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Av større vedlikehold som blir nødvendig fremover nevnes nye vinduer og oppgradering av de to fasadene som ennå ikke er tatt. Kostnadene er til dette ikke klare ennå, og er ikke med i budsjettet. Store deler av dette håper styret vil bli dekket av inntekter fra planlagt salg av fellesareal i baktrapp i A-oppgangen og på loftet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.



Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Københavngaten 14 Sameie.

Lån

Københavngaten 14 Sameie har lån i OBOS-banken. Det er et serielån med flytende rente på 7,79 effektiv rente med månedlig forfall. Vi har vinteren 2025 økt gjelden til kr 8.766.180. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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>.

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
ORG.NR. 984 057 563, KUNDENR. 6055**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 450 328	3 436 328	3 433 000	3 454 000
Andre inntekter		0	5 440	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 450 328	3 441 768	3 433 000	3 454 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-10 125	-10 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-179 433	-170 640	-180 878	-190 000
Konsulenthonorar	6	-511 702	-421 693	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-3 837 728	-641 585	-200 000	-201 000
Forsikringer		-285 700	-215 455	-237 000	-284 000
Kommunale avgifter	8	-640 174	-535 324	-614 834	-688 000
Energi/fyring	9	-593 416	-606 004	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 750	-118 800	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-351 294	-364 466	-370 500	-383 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 781 522	-3 312 292	-2 609 412	-2 757 000
DRIFTSRESULTAT		-3 331 194	129 476	823 588	697 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 646	59 907	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-304 086	-271 953	-262 100	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-265 439	-212 046	-259 100	-220 000
ÅRSRESULTAT		-3 596 634	-82 570	564 488	477 000
Overføringer:					
Udekket tap		-3 596 634	-82 570		





SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
ORG.NR. 984 057 563, KUNDENR. 6055

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 066	322
Forskuddsbetalte kostnader		81 871	102 616
Driftskonto OBOS-banken		5 317	38 190
Sparekonto OBOS-banken		13 347	1 039 570
SUM OMLØPSMIDLER		112 602	1 180 699
SUM EIENDELER		112 602	1 180 699
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 522 443	-2 925 810
SUM EGENKAPITAL		-6 522 443	-2 925 810
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 230 276	3 823 870
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 230 276	3 823 870
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 985	53 821
Leverandørgjeld		258 444	26 640
Påløpte renter		2 486	24 947
Påløpte avdrag		0	50 778
Annen kortsiktig gjeld	15	90 855	126 452
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 769	282 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 602	1 180 699
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Sameiet Københavngaten 14

Sigurd Ingjald Solem

Signe Trøien

Christopher C. S. Matre

Andreas Bondevik



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 469 000
Renter og avdrag	911 820
Forretningslokale	52 008
Ekstra kjellerbod	17 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 450 328

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 967, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-94 235
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 921
Andre konsulentonorarer	-411 546
SUM KONSULENTHONORAR	-511 702

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-895 654
Drift/vedlikehold VVS	-1 975 740
Drift/vedlikehold elektro	-49 996
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 664
Drift/vedlikehold brannsikring	-407 384
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-49 130
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 534
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-110 625
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 837 728

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-371 740
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-268 162
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-640 174

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-102 929
Fjernvarme	-490 487
SUM ENERGI / FYRING	-593 416

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 017
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 380
Datautstyr	-1 069
Annet driftsmateriale	-4 899
Vaktmestertjenester	-172 719
Renhold ved firmaer	-96 924
Andre fremmede tjenester	-7 460
Trykksaker	-95
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 967
Andre kontorkostnader	-14 078
Porto	-225
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 261
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-351 294



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 799
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	466
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 381
SUM FINANSINNTEKTER	38 646

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-303 350
Renter på leverandørgjeld	-645
Andre rentekostnader	-91
SUM FINANSKOSTNADER	-304 086

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 38 år.		
Opprinnelig 2016	-9 140 000	
Nedbetalt tidligere	5 316 130	
Nedbetalt i år	3 823 870	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-6 250 848	
Nedbetalt i år	20 572	
		-6 230 276
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 230 276

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-90 855
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-90 855





Annen informasjon om sameiet

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester. Oppgjøret foretas direkte med vaktmester. www.nvov.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78992689. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg.

Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Internett / Kabel-TV

Fra 1.mars 2017 er NextGenTel sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har i vår 2024 fornyet avtalen. Vi sjekket med flere leverandører og fikk et svært godt tilbud. Den nye avtalen innebærer en tidobling av hastigheten til 1000/1000 Mbps. Vi håper dette blir bra. Den enkelte seksjon velger og betaler selv for det TV-tilbudet man ønsker.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe NextGenTel på telefon 987 07 979 eller besøke deres nettside www.nextgentel.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft



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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Oppdatering av røykluker	Firesafe
2024	Utskiftning av avløpsledninger	
2024	Ny vannledning inn til bygget vårt	
2023	Utbedret utearealet	T Bygg og Montering AS
2023	Oppdatert fjernvarmerørene	Hafslund
2022	Bytte av inngangsdører samt låsesystem	Automatikk-service AS
2018 - 2018	Tilknyttet fjernvarme.	
2018 - 2018	Gravd opp og fjernet gamle oljetanker	
2016 - 2017	Rehabilitering av fasade	Arbeidet er utført av Oslo Muremesterbedrift AS
2015 - 2015	Oppussing av oppganger	
2015 - 2015	Overgang til bio-diesel	
2013	Installering av nye lys i bodområdet	På loftet
2012	Installeringer av nye brannalarmer.	I alle leiligheter og loft
2011	Vinduer er malt.	Arbeidet er utført av Fasadexpert AS.
2010	Grunnmur og fasade gavlvegg.	Grunnmur og fasade på gavlvegg er pusset opp. Arbeidet er utført av Fasadexpert AS. Kostnad kr 375 000.
2009	Nye postkasser.	Leverandør er Industriprodukter AS.
2008 - 2009	Oppgradering av utearealet.	Kostnad ca. 1,56 mill. Entreprenør er Tranby as.
2007	Ny porttelefon.	Installert av Automatikk-Service A/S.
2006	Ny fyrkjele.	
2005	Baderomsrehabilitering og rørutskifting.	Entreprenør var Bermingrud Entreprenør AS. Kostnad ca 8 mill.
2003	Oppussing og ny belysning i oppgangene.	Kostnad ca kr 310 000.
2002	Utskifting av røropplegg på kjøkken.	Kostnad ca kr 1 190 000.
1998	Fasadeoppussing.	Entreprenør var Oslo Snekkerbedrift AS.
1997	Vinduer og vaskerier.	Utskifting av resterende vinduer og oppussing av vaskeriene.
1996	Dører, brannballkonger og kabel-tv.	Utskifting av resterende leilighetsdører samt nye oppgangsdører. Nedringing av brannballkonger. Nytt kabel-tv anlegg.
1995	Installert brannvarslingssystem.	Installert i oppganger, kjeller og loft.
1990 - 1991	Dører og vinduer.	Utskifting av ca. 25% av leilighetsdørene og ca. 70% av vinduene.



21

Københavngaten 14 Sameie

1987 - 1988

Vedlikehold av tak.

Kostnad ca. 1 mill.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 6055 Selskapsnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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