



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 057 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 437 286	3 432 898
Sum inntekter		3 437 286	3 432 898
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 936 135	2 358 063
Sum kostnader		2 107 285	2 529 213
Driftsresultat		1 330 000	903 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 066	33 868
Sum finansinntekter		27 066	33 868
Annen finanskostnad		243 106	275 008
Sum finanskostnader		243 106	275 008
Netto finans		-216 040	-241 140
Ordinært resultat før skattekostnad		1 113 960	662 545
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 113 960	662 545
Årsresultat		1 113 960	662 545
Totalresultat		1 113 960	662 545
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 113 960	662 545
Sum overføringer og disponeringer		1 113 960	662 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		62 641	117 869
Sum fordringer		62 641	117 869
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 443 108	1 948 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 443 108	1 948 492
Sum omløpsmidler		2 505 749	2 066 361
SUM EIENDELER		2 505 749	2 066 361

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 276 007	5 389 967
Sum opptjent egenkapital		-4 276 007	-5 389 967
Sum egenkapital		-4 276 007	-5 389 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 651 878	7 261 214
Sum annen langsiktig gjeld		6 651 878	7 261 214
Sum langsiktig gjeld		6 651 878	7 261 214
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 163	1 611
Leverandørgjeld		108 891	170 895
Annen kortsiktig gjeld		19 823	22 608
Sum kortsiktig gjeld		129 877	195 114
Sum gjeld		6 781 755	7 456 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 505 749	2 066 361



Årsmøte 2021

Københavngaten 14 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Københavngaten 14 Sameie. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6055>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Salg av arealet i 14 A hvor det i dag er en branntrapp som ikke er i bruk.
6. B) Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Københavngaten 14 Sameie

Sigurd I Solem

Andreas Bondevik

Karolina Jesus Ferreira



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Grete Svendsen og Sverre Solem er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 1 113 960,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6055 Københavngaten 14 Sameie 6.04.2021.pdf



Årsmøte 2021

Københavngaten 14 Sameie
Digitalt årsmøte avholdes 2021



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Københavngaten 14 Sameie. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6055>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Salg av arealet i 14 A hvor det i dag er en brantrapp som ikke er i bruk.
6. B) Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Københavngaten 14 Sameie

Sigurd I Solem

Andreas Bondevik

Karolina Jesus Ferreira



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Grete Svendsen og Sverre Solem er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 1 113 960,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 6055 Årsrapport (u).pdf



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i SAMEIET KØBENHAVNGATEN
avholdes fra 6. april kl 1800 til 9. april kl 1800 på vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Salg av arealet i 14 A hvor det i dag er en branntrapp som ikke er i bruk.
- B) Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg side 15

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.2.2020

Styret i Københavnsgaten 14 Sameie

Sigurd I Solem Andreas Bondevik Karolina Jesus Ferreira

Miriam Ofsdal Berg Ingebjørg Lognvik Reinholdt

Brav 45

Transaksjon 09222115557443719455



Signert SIS, AB, KJF



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt perioden
Leder	Sigurd I Solem	2020-2021
Styremedlem	Andreas Bondevik	2020-2021
Styremedlem	Karolina Jesus Ferreira	2020-2021
Varamedlem	Miriam J Ofsdal Berg	2020-2021
Varamedlem	Ingebjørg Lognvik Reinholdt	2020-2021

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

Generelle opplysninger om Sameie Københavngate 14

Sameiet består av 102 seksjoner.

SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984057563, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Københavngata 14

Gårds- og bruksnummer :
227 256

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.

Vi minner om at styret og OBOS trenger oppdatert navn og kontaktinformasjon til eiere og leietakere. Benytt anledningen på vibbo.no eller send e-post til Jan.Kenneth.Dokken@obos.no



Styrets arbeid

Årsberetning 2020 – 2021.

Styremøter.

Styret har hatt 7 styremøter i perioden.

Dugnader.

Det har vært arrangert en dugnad som hadde meget bra fremmøte.

Arbeide med bygget vårt.

Vi fikk på Årsmøte fullmakt til å fortsette arbeidet med å utvikle 6 etasje til boliger etter at vi fikk nei på å bygge balkonger og dette arbeidet har fortsatt gjennom hele 2020. Vi har måttet vente på avklaring fra Byantikvaren, men den har vi nå fått.

Det er arkitektfirmaet Hallstein som er vår samarbeidspartner og vi går nå for den presenterte løsning uten heis og med 9 leiligheter.

HMS arbeid.

HMS ansvarlig har vært på kurs hos OBOS.

Vi har gått jevnlige runder og satt i verk tetting av alle hull i kjelleren og utvendig hvor mus og rotter kan få tilgang til bygget vårt.

Samtidig har vi byttet alle lys over til LED – pærer, maling gjenstår før denne jobben er ferdigstilt.

Styret er opptatt av vår brannsikkerhet, det er ille å oppdage at enkelte brann-detektorer er tapet over – dette ble selvfølgelig øyeblikkelig fjernet. Den enkelte sameier må gjøre seg kjent med brannalarmen og hvordan man går frem hvis alarmen går og ingen av styremedlemmene er til stede.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å ha en røkvarsler og et brannslukningsapparat. Radonmålinger er gjennomført i bygget vårt og dette viste oss at det ikke er for høye verdier i vårt sameie.

Vaktmester.

Styret har byttet vaktmester og vår nye vaktmester heter Paul Andre Nordby – mobil 95833609.

Vaktmester er tilgjengelig for små oppgaver fra beboerne mot avlønning direkte hvis noen har behov for dette.

Forsikring.

Sameiet har sin bygningsforsikring i Gjensidige med polise 78992689. men gjør oppmerksom på at veggdyr ikke lenger er omfattet av avtalen.

Sameierne må tegne egen innboforsikring og **anbefales på det sterkeste å tegne forsikringsselskapenes Superforsikring for de verdier den enkelte har i egen leilighet og i sine boder. Sjekk at Superforsikring dekker skadedyr**

Renhold.

Vi fortsetter vår avtale med Rene Trapper AS.



Ro og orden.

Det har i året som er avsluttet vært en del klager på bråk og ufornuftig adferd, alle må huske på at det er svært lytt. Samtidig er det ikke enkelt å være sikker på hvor ulydene kommer fra – flere av klagene viser seg å være utført av andre enn den klageren klagde på.

Vaskeriet.

Vi har ikke fått inn noen klager på vaskeriet i året som har gått.

Om styrets arbeid.

Som styrets leder vil jeg takke resten av styret for et godt arbeidsår – vi har fordelt oppgavene etter beste evne. Miriam har solgt sin leilighet og ønsker derfor å tre ut av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 437 286,-. Dette er kr 4286,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturering av branndetektor til seksjonseier. Andre inntekter består av korrigering på reskonto.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 107 286,-. Dette er kr 48 814,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader. Strømprisene i 2020 var rekordlave. Det er dessverre feilkontert på drift og vedlikehold heiser kr 13 806,-. Det gjelder innkjøp av metallplater for innbrudds sikring til sykkelskur og skulle vært kontering på drift og vedlikehold bygninger.

Resultat

Årets resultat på kr 1 113 960,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 375 872,-. Den er meget god i forhold til et ordinært driftsår. Styret har valgt å nedbetale lånet sameiet har med kr 1 000 000,- i januar 2021.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Det skal blant annet utføres rehabilitering av de to siste fasadene. Styret håper å selge utbyggingsretten til 6 etasje i 2021 for finansiering av dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 vil ikke øke i forhold til 2020, vi fikk for øvrig i 2020 et kundeutbytte fra Gjensidige på kr. 17.998, -. Vårt sameie har hatt en del skader slik at vi venter til 2022 med å gå på anbud. **Alle sameiere anbefales å ha selskapenes superforsikring når det gjelder innbo.**

Lån

SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14 har lån i OBOS banken. Lånet har lånenummer 98207570087 og er et annuitetslån med månedlige forfall og 3,27 eff. % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Sameiet Københavngaten 14

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Københavngaten 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Københavngaten 14



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 432 828	3 432 828	3 433 000	3 433 000
Innbetalinger		4 388	0	0	0
Andre inntekter	3	70	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 437 286	3 432 898	3 433 000	3 433 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-15 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-155 010	-150 643	-155 640	-80 900
Konsulenthonorar	7	-12 683	-52 016	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-381 601	-555 504	-233 000	-238 000
Forsikringer		-183 522	-137 050	-144 600	-188 100
Kommunale avgifter	9	-447 954	-416 453	-445 710	-451 436
Energi/fyring	10	-283 366	-487 863	-470 000	-467 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 393	-122 265	-126 500	-127 000
Andre driftskostnader	11	-339 357	-421 270	-392 500	-383 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 107 286	-2 529 213	-2 156 100	-2 123 586
DRIFTSRESULTAT		1 330 000	903 685	1 276 900	1 309 414
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 066	33 868	32 000	42 000
Finanskostnader	13	-243 106	-275 008	-284 000	-206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-216 040	-241 140	-252 000	-164 000
ÅRSRESULTAT		1 113 960	662 545	1 024 900	1 145 414
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 113 960	662 545		





BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		233	6 306
Forskuddsbetalte kostnader		62 408	111 563
Driftskonto OBOS-banken		243 565	57 793
Sparekonto OBOS-banken		2 199 542	1 890 698
SUM OMLØPSMIDLER		2 505 749	2 066 361
SUM EIENDELER		2 505 749	2 066 361
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 276 007	-5 389 967
SUM EGENKAPITAL		-4 276 007	-5 389 967
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 651 878	7 261 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 651 878	7 261 214
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 823	22 608
Leverandørgjeld		108 891	170 895
Påløpte renter		1 163	1 611
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 877	195 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 505 749	2 066 361
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2021

Styret i Sameiet Københavngaten 14

Sigurd I Solem /s/

Andreas Bondevik /s/

Karolina Jesus Ferreira /s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 469 000
Renter og avdrag	911 820
Forretningslokale	52 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 432 828

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 333
Andre konsulentonorarer	-9 350
SUM KONSULENTHONORAR	-12 683

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hallstein - skisseprosjekt	-67 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-67 500
Drift/vedlikehold bygninger	-12 384
Drift/vedlikehold elektro	-142 607
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 949
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 788
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 913
Egenandel forsikring	-17 842
Kostnader dugnader	-812
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-381 601

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-232 918
Feieavgift	-1 609
Renovasjonsavgift	-213 427
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-447 954

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 665
Fjernvarme	-219 701
SUM ENERGI / FYRING	-283 366



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

Container	-7 500
Skadedyrarbeid	-69 674
Driftsmateriell	-2 628
Vaktmestertjenester	-159 654
Renhold ved firmaer	-81 554
Snørydding	-2 713
Miljøgebyr	-1 000
Trykksaker	-2 924
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader, domene	-915
Porto	-3 824
Bankgebyr	-4 371
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-339 357

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	122
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 988
SUM FINANSINNTEKTER	27 066

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-243 106
SUM FINANSKOSTNADER	-243 106

NOTE: 14**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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS





14

Københavngaten 14 Sameie

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 140 000	
Nedbetalt tidligere	1 878 786	
Nedbetalt i år	609 336	
		-6 651 878
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 651 878



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Salg av arealet i 14 A hvor det i dag er en branntrapp som ikke er i bruk.

I 14 A er det i dag en branntrapp som ikke er i bruk. Styret foreslår å selge dette arealet til de seksjonseierne som har leiligheter med dør ut til dette arealet. En av seksjonseierne i hver etasje vil på denne måten kunne få utvidet sin leilighet, og salg av dette arealet vil gi store og nødvendige inntekter for sameiet.

Før et salg av arealet vil kunne gjennomføres, må styret gjøre nærmere avklaringer knyttet til flere forhold, blant annet pris per kvadratmeter og klargjøring av arealet for boareal. Det er også viktig å få på plass et solid avtaleverk, og det må om nødvendig innhentes bistand fra arkitekt, advokat eller andre før prosessen igangsettes. Alle kostnader i forbindelse med prosessen vil belastes de seksjonene som får utvidet sin leilighet. Det er derfor viktig at man bruker noe tid på avklaringer, slik at alle forhold rundt dette er belyst.

Styret vil på et senere tidspunkt legge frem en detaljert saksutredning for årsmøtet, enten på neste ordinære, eller et ekstraordinært møte.

(Branntrapp-arealet i E-oppgang vil ikke kunne selges, da det blir rømningsvei for en av leilighetene som planlegges bygd på loftet).

To av medlemmene i sittende styre bor i A-oppgangen, og er inhabile i behandlingen av denne saken. De vil ikke delta i noen behandling.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at arealet i branntrappen i A-oppgangen kan selges, og at styret kan jobbe videre med saken. Detaljert saksfremstilling vil legges frem for et senere årsmøte. Forslaget krever 2/3 flertall.

B) Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.

Dette forslaget krever simpelt flertall.

Om dette forslaget blir vedtatt betyr det at styret skal søke Plan- og bygningsetaten (PBE) om muligheten for å etablere brannbalkonger. Det betyr **ikke** at det er vedtatt at det skal bygges brannbalkonger. Det må behandles nærmere av styret, og legges fram for generalforsamling for ny avstemning.



Annen informasjon om sameiet

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78992689. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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 og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV

Fra 1.mars 2017 er NextGenTel sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Basis Bredbånd (30 m/bit hastighet) er tilgjengelig i alle leiligheter og blir dekket av sameiet gjennom fellesutgiftene. 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 07979 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.





Avtale om oljeleveranse

Sameiet er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

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

2018	Tilkobling til fjernvarme, sanering av gammel oljetank	Arbeidet er utført av Østlandske Varmesenter
2016-2017	Rehabilitering av fasade	Arbeidet er utført av Oslo Muremesterbedrift AS
2015	Overgang til bio-diesel	Arbeidet er utført av Ivar Lærum
2015	Oppussing av oppganger	Arbeidet er utført av Malermester Lund
2012	Installert nytt brannanlegg	Arbeidet er utført av Romerike Svakstrøm
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. Nedrivning 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.
1987 - 1988	Vedlikehold av tak.	Kostnad ca. 1 mill.





Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6. april kl 1800 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 9. april kl 1800

Selskapsnummer: 6055 **Selskapsnavn** SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Saker	Saker til behandling /Innkomne forslag	For	Mot
	Salg av arealet i 14 A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer: For Mot

Fastsettelse av honorarer

Stemmer: For Mot

Styreverv

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Varamedlem		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443719455

Dokument

6568 Årsrapport 2021

Hoveddokument

18 sider

Initiert på 2021-03-16 16:45:34 CET (+0100) av Jan

Kenneth Dokken (JKD)

Ferdigstilt den 2021-03-16 23:15:05 CET (+0100)

Initiativtaker

Jan Kenneth Dokken (JKD)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

jan.kenneth.dokken@obos.no

+4792402938

Signerende parter

Sigurd I Solem (SIS)

Sigurd@lyberg.no

+4792 02 79 68

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Sigurd Ingjald Solem"

Signert 2021-03-16 16:47:13 CET (+0100)

Andreas Bondevik (AB)

andreasbondevik@gmail.com

+4740 23 24 54

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Andreas Bondevik"

Signert 2021-03-16 23:15:05 CET (+0100)

Karolina Jesus Ferreira (KJF)

carolferreira@mac.com

+4790 95 79 16

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Karolina Jesus Ferreira"

Signert 2021-03-16 18:08:20 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557443719455

dokumentet er originalt på: <https://scribe.com/verify>





HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET KØBENHAVNGT. 14

Vedtatt på sameiermøtet 24.04.1991. Endret på sameiermøtet 24.04.2003 og sist endret på ekstraordinært sameiermøte 27.9.2007. Revisjon årsmøte 21.3.2017

1. Vedtatt på sameiermøte 24.04.1991. Endret på sameiermøtet 24.04.2003. Endret på ekstraordinært sameiermøte 27.09.2007. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt.
4. Bilkjøring i bakgården er ikke tillatt. Unntaket er kortest mulig stopp for av- og pålessing. Motorsykkelkjøring og –parkering er heller ikke tillatt.
5. Fellesarealer (loft, kjeller, bakgård) skal holdes ryddige og ikke brukes som oppbevaringsplass (møbler, hvitevarer etc.). Søppel som ikke går opp i søppeldunkene, må beboerne selv sørge for å få fjernet for egen regning. Kontakt eventuelt vaktmester. Tråsykler skal plasseres i utendørs bås eller i egen bod. Det er ikke lov å låse fast tråsykler på utsiden av bodene. Dersom dette gjøres vil de bli fjernet uten varsel.
6. Det er to vaskerier i sameiet. Beboerne anmodes om å behandle utstyret skånsomt og forøvrig i henhold til gjeldende retningslinjer.
7. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
8. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder må skje under kontroll og dyr skal ikke oppholde seg i oppgangen. Hundeeskrementer må fjernes.
9. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.
10. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.



11. Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at stereoanlegg, høylydt tale og musikk ikke vil påføre større forstyrrelser for andre beboerne.
12. Av hensyn til trappevask og generell adkomst i oppgangene er det ikke mulighet for å ha gjenstander stående i gangene. Beboerne plikter til enhver tid å holde inngangsdørene lukket og låst. Dette gjelder også utendørs båser, samt kjeller- og loftsdørene.
13. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.



**GJELDENE VEDTEKTER FOR
SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14**

**Vedtatt på konstituerende sameiermøte 17. oktober 1984
med endring pr. 27. april 1994, 22.4.1996, 18.3.1997, 15.4.1998, 27.9.2007 og
8.3.2011, endret 5.03.2019. Endret 5.03.2020**

§ 1

Sameiets navn er "Sameiet Københavngaten 14". Sameiet består av 102 seksjoner av eiendommen gnr. 227, bnr. 256 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 26.07.83, tinglyst 26.10.83.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i første ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret gis fullmakt til å sørge for at det ved salg eller utleie blir satt opp ordentlige



navneskilt på beboer på ringeklokkeblå og på postkasse. Kostnaden ved dette faktureres sameiet også ved utleie.

Ved salg eller utleie av en seksjon i sameiet er det sameiers ansvar å tilvise kjøper/leietaker til kjeller- og loftsbod som tilhører seksjonen. Det er også sameiers ansvar å sørge for utlevering av den postkassenøkkel som følger seksjonen.

Når et leieforhold avsluttes, plikter sameier å sørge for at postkassenøkkel og nøkkel til inngangsdør til oppgangen over leveres sameier slik at disse ikke kommer på avveie. Tilsvarende gjelder nøkkel til sikringskap.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, og andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt, og de andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsmelding med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og siste frist for skriftlig innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter loven om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 - åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:



1. Årsmelding fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet et styret som består av 4-5 medlemmer. Tre styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år



tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 17

Sameiermøte kommer frem til to datoer for dugnad, en i mai og en i september. Hver enhet må sende en representant på hver dugnad eller betale et gebyr pr gang – dette vil bli fakturert i etterkant.

§ 18



For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov av 23 mai 1997 nr 21.



Sak 5

Salg av arealet i 14 A hvor det i dag er en branntrapp som ikke er i bruk.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I 14 A er det i dag en branntrapp som ikke er i bruk. Styret foreslår å selge dette arealet til de seksjonseierne som har leiligheter med dør ut til dette arealet. En av seksjonseierne i hver etasje vil på denne måten kunne få utvidet sin leilighet, og salg av dette arealet vil gi store og nødvendige inntekter for sameiet.

Før et salg av arealet vil kunne gjennomføres, må styret gjøre nærmere avklaringer knyttet til flere forhold, blant annet pris per kvadratmeter og klargjøring av arealet for boareal. Det er også viktig å få på plass et solid avtaleverk, og det må om nødvendig innhentes bistand fra arkitekt, advokat eller andre før prosessen igangsettes. Alle kostnader i forbindelse med prosessen vil belastes de seksjonene som får utvidet sin leilighet. Det er derfor viktig at man bruker noe tid på avklaringer, slik at alle forhold rundt dette er belyst.

Styret vil på et senere tidspunkt legge frem en detaljert saksutredning for årsmøtet, enten på neste ordinære, eller et ekstraordinært møte.

(Branntrapp-arealet i E-oppgang vil ikke kunne selges, da det blir rømningsvei for en av leilighetene som planlegges bygd på loftet).

To av medlemmene i sittende styre bor i A-oppgangen, og er inhabile i behandlingen av denne saken. De vil ikke delta i noen behandling.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at arealet i branntrappen i A-oppgangen kan selges, og at styret kan jobbe videre med saken. Detaljert saksfremstilling vil legges frem for et senere årsmøte. Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 6

B) Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.

Forslag fremmet av: Madeleine Kviljo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette forslaget krever simpelt flertall.

Om dette forslaget blir vedtatt betyr det at styret skal søke Plan- og bygningsetaten (PBE) om muligheten for å etablere brannbalkonger. Det betyr ikke at det er vedtatt at det skal bygges brannbalkonger. Det må behandles nærmere av styret, og legges fram for generalforsamling for ny avstemning.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Sigurd Solem

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Andreas Bondevik

Karolina Jesus Ferreira

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Ingebjørg Lognvik Reinholdt



Generell informasjon



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14 bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpner tirsdag 6. april 2021 kl. 0900 og overføres som videomøte på Teams fra kl 1800.
- Møtet er åpent for avstemming 3 dager, siste dato for avstemming er fredag 9. april 2021 kl. 0900.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel bakerst i dette heftet til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes tirsdag 6. april kl. 0900 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er fredag 9. april kl. 0900 .

Selskapsnummer: 6055 **Selskapsnavn** SAMEIET KØBENHAVNGATEN 14

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker	Saker til behandling /Innkomne forslag	For	Mot
	Salg av arealet i 14 A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Styreverv

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Sigurd I Solem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Andreas Bondevik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Karolina Jesus Ferreira	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Ingebjørg Lognvik Reinholdt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 5

Salg av arealet i 14 A hvor det i dag er en branntrapp som ikke er i bruk.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I 14 A er det i dag en branntrapp som ikke er i bruk. Styret foreslår å selge dette arealet til de seksjonseierne som har leiligheter med dør ut til dette arealet. En av seksjonseierne i hver etasje vil på denne måten kunne få utvidet sin leilighet, og salg av dette arealet vil gi store og nødvendige inntekter for sameiet.

Før et salg av arealet vil kunne gjennomføres, må styret gjøre nærmere avklaringer knyttet til flere forhold, blant annet pris per kvadratmeter og klargjøring av arealet for boareal. Det er også viktig å få på plass et solid avtaleverk, og det må om nødvendig innhentes bistand fra arkitekt, advokat eller andre før prosessen igangsettes. Alle kostnader i forbindelse med prosessen vil belastes de seksjonene som får utvidet sin leilighet. Det er derfor viktig at man bruker noe tid på avklaringer, slik at alle forhold rundt dette er belyst.

Styret vil på et senere tidspunkt legge frem en detaljert saksutredning for årsmøtet, enten på neste ordinære, eller et ekstraordinært møte.

(Branntrapp-arealet i E-oppgang vil ikke kunne selges, da det blir rømningsvei for en av leilighetene som planlegges bygd på loftet).

To av medlemmene i sittende styre bor i A-oppgangen, og er inhabile i behandlingen av denne saken. De vil ikke delta i noen behandling.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at arealet i branntrappen i A-oppgangen kan selges, og at styret kan jobbe videre med saken. Detaljert saksfremstilling vil legges frem for et senere årsmøte. Forslaget krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak

Godkjent.



Sak 6

B) Forslag om å arbeide for å få tillatelse til å bygge brannbalkonger.

Forslag fremmet av: Madeleine Kviljo

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette forslaget krever simpelt flertall.

Om dette forslaget blir vedtatt betyr det at styret skal søke Plan- og bygningsetaten (PBE) om muligheten for å etablere brannbalkonger. Det betyr ikke at det er vedtatt at det skal bygges brannbalkonger. Det må behandles nærmere av styret, og legges fram for generalforsamling for ny avstemning.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret stiller til gjenvalg, da ingen andre kandidater har meldt interesse til styreverv.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Sigurd Solem

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Andreas Bondevik

Karolina Jesus Ferreira

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Ingebjørg Lognvik Reinholdt



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
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.