



# Årsmøte 2022

6055 Københavngaten 14 Sameie

## Til seksjonseierne i Københavngaten 14 Sameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 1800 i Grünerløkka skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Københavngaten 14 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Københavngaten 14 Sameie  
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 1800 i Grünerløkka skole.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret foreslår at Sameiet selger brantrapparealene i 14 A til de berørte sameiere.
- B) Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til å utrede mulighetene for å selge tilsvarende brantrappareal i E-oppgangen.
- C) Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til å utrede hvordan et salg av loftsareal til seksjonseiere i 5. etasje eventuelt kan gjennomføres.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 6.04.2022  
Styret i Københavngaten 14 Sameie

Sigurd I Solem /s/    Andreas Bondevik /s/    Karolina Jesus Ferreira /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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
Varamedlem	Ingebjørg Lognvik Reinholdt	Københavngata 14 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Københavngaten 14 Sameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Københavngaten 14 Sameie 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.

Københavngaten 14 Sameie 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.

## Styrets arbeid

Årsberetning 2021 – 2022.

Styremøter.

Styret har hatt 7 styremøter i perioden.

Dugnader.

Det har vært arrangert en dugnad som hadde meget bra fremmøte. (Styret leide inn ekstern hjelp pga Covid-19.)

Arbeid 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. Arbeidet har fortsatt gjennom hele 2021. Men dessverre er Plan- og bygningsetatens (PBE) konklusjon at vi ved en utbygging vil måtte installere både to heiser og samtidig gjennomføre sprinkling av hele bygget. Dette er så kostbart at vinningen vil gå opp i spinningen. Styret ønsker nå isteden utrede mulighetene for en alternativ løsning, der seksjonseiere i 5. etasje tilbys å kjøpe loftsareal for utvidelse av leilighetene sine.

Vedrørende salg av baktrappareal, som ikke er i bruk, i oppgang A. Saken behandles av halve styret, da to av styrets medlemmer er inhabile, som aktuelle kjøpere til arealet. Det er i arbeidet med saken innhentet råd fra juridisk avdeling i OBOS. Det er ingen fasit på hvordan salg av slike areal skal gjøre, men juridisk avdeling peker på at prinsipper som saklighet og likebehandling må følges. I tillegg understrekes det at arealet ikke kan selges for billig og gi uproporsjonalt store fordeler for kjøper av arealet.

Styret har også vært i kontakt med Plan og bygningsetaten (PBE), som viser til at man bør søke om bruksendring og inkorporering av arealet i ny leilighet i en og samme søknad. Den enkleste måten å gjøre dette på vil være: Først avklares hvem som i hver etasje skal kjøpe arealet. Det gjøres ved budrunde, eller loddtrekning om begge i hver etasje er enige om det. Begge alternativer med en minstepris. Så søker styret PBE om de nødvendige tillatelser for klargjøring av arealet. Så gjennomføres klargjøringen av arealet av en entrepenør styret inngår kontrakt med. Og så overdras arealet til seksjonseier. Styret innhenter bistand fra OBOS for å ivareta det kontraktsmessige og sikre det juridiske mellom styret og seksjonseier. Og OBOS beregner justert husleie ut ifra ny størrelse på leilighetene som utvides.

Vurderinger rundt prisfastsettelse av arealet: Som nevnt er det flere prinsipper som må følges her. En løsning som bifalles av juridisk avdeling i OBOS, er at man søker å oppnå en anslagsvis tilnærmet lik fordeling av gevinst mellom sameiet og seksjonseierne som kjøper arealet og som får utvidet leiligheten med et rom.

Ut ifra salg av leiligheter i gården vet vi at m<sup>2</sup>-prisen ligger på om lag 100.000,-. Det aktuelle arealet er om lag 6,5 m<sup>2</sup> i hver etasje, om lag 32 m<sup>2</sup> totalt. Det betyr en markedspris på rundt 600.000,- pr etasje, om lag 3 millioner totalt. Styret har innhentet tilbud på klargjøring av arealet, nedskjæring av trappene, nytt gulv med mer, som beløper seg til i underkant av en million kroner. Det vil i tillegg være noen kostnader knyttet til søknadsprosessen. Arealet vil da være praktisk talt klart til bruk. Det vil gjenstå å legge inn strøm, velge om man vil ha parkett, osv.

Detaljene i prissettingen må avklares nærmere, men med utgangspunkt i en tilnærmet likedeling av gevinst, vil f.eks en m<sup>2</sup>-pris på 54.000,- bety at seksjonseier får en gevinst

gjennom en verdiøkning på om lag 250.000,- (markedsverdi 600.000 minus kjøpssum 350.000), mens sameiet får en gevinst på 150.000,- (350.000,- minus 200.000 til klargjøring av arealet i hver etasje). Disse beløpene tilsvarer en gevinstfordeling på 40/60 i kjøpers favør.

Som følge av at planene for utbygging av loftet må endres, som nevnt ovenfor, kan det bli aktuelt å tilby kjøp av trappeløp i E-oppgangen også, dersom det ikke må brukes som rømningsvei ved en alternativ utbygging av loftet. Dette må utredes nærmere, men det vil i så fall bli brukt samme prinsipper og fremgangsmåte for utbedring og salg, som i A-oppgangen.

Det er arkitektfirmaet Hallstein som er vår samarbeidspartner – [www,hallstein.no](http://www.hallstein.no)

HMS arbeid.

HMS-ansvarlig har vært på kurs hos OBOS.

Alle er klar over at vi har brannalarm, den har det siste året gått tilstrekkelig mange ganger til at alle er kjent med denne. Branndetektorene må ikke tapes over.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å ha en røykvarsler og et brannslukningsapparat. Vår museplage har vi fått stoppet.

Klesmøll på loftet har vi klart å holde vekk etter samarbeid med Anticimex 2018/2019.

Radonmålinger er gjennomført i bygget vårt og dette viste oss at det ikke er for høye verdier i vårt sameie.

Vaktmester.

Vår 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.

Det blir tatt en ordentlig skrubbing av trappene våren 2022 for å ivareta trappene

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 – svært mange av klagen 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.

### Boder

Sameiet har hatt innbrudd på loftet til A og B. Enkelte boder ble brutt opp. Det er ikke avklart hvem som gjorde det.

### Dører

Sameiet har investert i nytt låssystem og det blir montert nye dører våren 2022

Omsetning av seksjoner i vårt Sameie.

Det har i det siste vært mange leiligheter som pusses opp og selges.

Vi er *ikke fornøyd* med at svært mange plasserer søppel både på loftet, men spesielt i kjelleren. Dette fører til store kostnader for Sameiet.

Vi registrerer samtidig at verdien av våre seksjoner øker kraftig og høyest kjente omsetningsverdi er nå på 3.9 mill kroner.

Om styrets arbeid.

Som styrets leder vil jeg takke resten av styret for et godt arbeidsår – vi har fordelt oppgavene etter beste evne.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 432 828. Dette er tilnærmet budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 257 677. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak feilbudsjetterte kostnader for forretningshonorar og konsulenthonorar til arkitektfirma for arbeider med utvikling av en 6. etasje. Fyring er også budsjettet for lavt i forhold til faktiske kostnader.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 025 687 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 792 223 og den er god for et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 242 000 til løpende vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 14 740. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets 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 og forventes å være nedbetalt 2030.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet



Til årsmøtet i Sameiet Københavngaten 14

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Københavngaten 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

---

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

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

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

Oslo, 07. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 432 828	3 432 828	3 433 000	3 433 000
Innbetalinger		0	4 388	0	0
Andre inntekter	3	0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 432 828</b>	<b>3 437 286</b>	<b>3 433 000</b>	<b>3 433 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 295	-8 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-159 428	-155 010	-80 900	-165 000
Konsulenthonorar	7	-112 421	-12 683	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-107 086	-381 601	-238 000	-242 000
Forsikringer		-202 319	-183 522	-188 100	-210 000
Kommunale avgifter	9	-443 479	-447 954	-451 436	-463 000
Energi/fyring	10	-605 707	-283 366	-467 000	-467 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 279	-124 393	-127 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-322 513	-339 359	-383 000	-347 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 257 677</b>	<b>-2 107 285</b>	<b>-2 123 586</b>	<b>-2 212 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 175 151</b>	<b>1 330 000</b>	<b>1 309 414</b>	<b>1 221 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	25 662	27 066	42 000	22 000
Finanskostnader	13	-175 126	-243 106	-206 000	-164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-149 464</b>	<b>-216 040</b>	<b>-164 000</b>	<b>-142 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 025 687</b>	<b>1 113 960</b>	<b>1 145 414</b>	<b>1 079 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 025 687	1 113 960		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 867	233
Forskuddsbetalte kostnader		55 765	62 408
Driftskonto OBOS-banken		637 557	243 565
Sparekonto OBOS-banken		1 302 438	2 199 542
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 998 628</b>	<b>2 505 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 998 628</b>	<b>2 505 749</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 250 319	-4 276 007
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 250 319</b>	<b>-4 276 007</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 042 542	6 651 878
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 042 542</b>	<b>6 651 878</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 056	19 823
Leverandørgjeld		168 410	108 891
Påløpte renter		939	1 163
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>206 405</b>	<b>129 877</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 998 628</b>	<b>2 505 749</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 6.04.2022  
 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 skattetrekkkonto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 432 828</b>

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

Regnskapskorrigeringer (0,07 kr)	0
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>0</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 295.

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

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 421
Hallstein	-96 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-112 421</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-24 484
Drift/vedlikehold VVS	-14 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 347
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 944
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 489
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 403
Kostnader dugnader	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-107 086</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-227 704
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-215 562
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-443 479</b>

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

Elektrisk energi	-112 347
Fjernvarme	-493 360
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-605 707</b>

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

Container	-16 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 262
Verktøy og redskaper	-338
Driftsmateriell	-4 647

Lyspærer og sikringer	-21 725
Vaktmestertjenester	-137 502
Renhold ved firmaer	-82 935
Andre fremmede tjenester	-17 500
Trykksaker	-1 629
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-9 090
Porto	-2 931
Bank	-4 338
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-322 513</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 896
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 704
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 662</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-174 867
Renter på leverandørgjeld	-259
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-175 126</b>

**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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 140 000
Nedbetalt tidligere	2 488 122

Nedbetalt i år	1 609 336	-5 042 542
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 042 542</b>



## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A. Styret foreslår at Sameiet selger branntrepparealene i 14 A til de berørte sameiere. Styret gis fullmakt til å gjennomføre et salg med en gevinstfordeling etter prinsippene redegjort for i årsrapporten, der sameiet skal sitte igjen med anslagsvis minst 40 prosent av gevinsten.
  
- B. Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til å utrede mulighetene for å selge tilsvarende branntreppareal i E-oppgangen.
  
- C. Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til å utrede hvordan et salg av loftsareal til seksjonseiere i 5. etasje eventuelt kan gjennomføres.

## **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](mailto: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 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 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. Hastigheten økes vår 2022 til 100/100. Mer info kommer. 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Tiknyttet 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.
1987 - 1988	Vedlikehold av tak.	Kostnad ca. 1 mill.

6055 Københavngaten 14 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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