



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 171 323  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 836 119	1 860 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 836 119</b>	<b>1 860 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 148 961	1 276 131
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 211 716</b>	<b>1 338 886</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>624 403</b>	<b>521 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 363	31 279
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 363</b>	<b>31 279</b>
Annen finanskostnad		160 945	162 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 945</b>	<b>162 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 582</b>	<b>-131 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		497 821	389 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 986	227 094
Sum fordringer		86 986	227 094
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 601	819 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 601	819 013
Sum omløpsmidler		1 100 587	1 046 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 100 587</b>	<b>1 046 107</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 534 590	3 040 734
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 534 590</b>	<b>-3 040 734</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 534 590</b>	<b>-3 040 734</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 486 995	3 811 692
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 486 995</b>	<b>3 811 692</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 486 995</b>	<b>3 811 692</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 272	18 534
Leverandørgjeld		42 861	227 498
Annen kortsiktig gjeld		44 049	29 117
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>148 182</b>	<b>275 149</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 635 177</b>	<b>4 086 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 100 587</b>	<b>1 046 107</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446460

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 171 323  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 984 171 323  
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 836 119	1 860 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 836 119</b>	<b>1 860 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 148 961	1 276 131
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 211 716</b>	<b>1 338 886</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>624 403</b>	<b>521 238</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 363	31 279
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 363</b>	<b>31 279</b>
Annen finanskostnad		160 945	162 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 945</b>	<b>162 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 582</b>	<b>-131 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		497 821	389 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>



Organisasjonsnr: 984 171 323  
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 986	227 094
Sum fordringer		86 986	227 094
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 601	819 013
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 601	819 013
Sum omløpsmidler		1 100 587	1 046 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 100 587</b>	<b>1 046 107</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 534 590	3 040 734
Sum opptjent egenkapital		-2 534 590	-3 040 734



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 534 590</b>	<b>-3 040 734</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 486 995	3 811 692
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 486 995</b>	<b>3 811 692</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 486 995</b>	<b>3 811 692</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 272	18 534
Leverandørgjeld	42 861	227 498
Annen kortsiktig gjeld	44 049	29 117
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>148 182</b>	<b>275 149</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 635 177</b>	<b>4 086 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 100 587</b>	<b>1 046 107</b>



Organisasjonsnr: 984 171 323  
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i Rådhusgata 21 Sameie

### Velkommen til årsmøte som vil bli avholdt digitalt i perioden 11 – 14. mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på informasjonsmøtet som vil bli avholdt på Teams i årsmøteperioden. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rådhusgata 21 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.

**I år vil årsmøte avholdes digitalt via Vibbo, og vi oppfordrer alle til å registrere seg, samtykke til digital kommunikasjon og stemme over saker via årsmøte på Vibbo.**

Link til sameiets beboerportal er <https://vibbo.no/radhusgata-21>

I tillegg til at årsmøte og stemmegivning foregår digitalt, vil styret kalle inn til informasjonsmøte **12. mai kl. 18:00 via Teams**. Link til møte vil du finne på Vibbo.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes 11.05.2021 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 14.05.2021

Selskapsnummer: 5411 Selskapsnavn: Rådhusgata 21 Sameie

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"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

**Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen**

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

**Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Christian Pettersen og Mathias Aurstad**

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

**Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 68 000,- for 2020**

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

**Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

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

**Sak 5: Finansiering av utskifting av heis**

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

**Sak 6: Oppdatering av sameiets navn**

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

**Sak 7: Oppdatering av husordensregler**

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

**Sak 8: Husordensreglens punkt 6 Leie/fremleieleiligheter**

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

**Sak 9: Endringer i vedtektenes § 4 Rettslig råderett**

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



**Sak 10: Valg av tillitsvalgte**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Stian Svendsen		
	Styremedlem	Per-Christian Fett		
	Styremedlem	Hans Jørgen Hamre		
	Varamedlem	Paul Lid		

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



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Rådhusgata 21 Sameie  
avholdes digitalt i perioden 11 – 14. mai 2021

---

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 FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Finansiering av utskifting av heis
- B) Oppdatering av sameiets navn
- C) Oppdaterte husordensregler
- D) Husordensreglenes punkt 6 Leie/fremleieleiligheter
- E) Endringer i regler for korttidsleie

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.02.2021  
Styret i Rådhusgata 21 Sameie

Irina Khotko /s/    Per-Christian W Fett /s/    Stian Svendsen /s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Irina Khotko (på valg)	Rådhusgata 21
Styremedlem	Per-Christian W Fett (på valg)	Grev Wedels Gate 3
Styremedlem	Stian Svendsen	Rådhusgata 21
Varamedlem	Paul Lid (på valg)	Havna Allé 1

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 Rådhusgata 21 Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Rådhusgata 21 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984171323, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Rådhusgata 21

Gårds- og bruksnummer:

207 228

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.

Rådhusgata 21 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 BDO AS.

### Styrets arbeid

Administrasjon

- Styret har hatt 11 styremøter ila 2020/21
- Økonomi og budsjett
- Beholdt felleskostnader på fjorårets nivå
- Oppfølging av næringslokaler og deres andel kostnader
- Flyttet lån til DNB for redusert lånerente
- Opprettet liste over eiere og beboere og leiligheter brukt til korttidsleie
- Redusert kostnader ved bytte og sammenslåing av leverandøravtaler



## Drift og vedlikehold

- Oppdatert rutiner og instruksjoner for årlig vedlikehold
- Utarbeidet langsiktig vedlikeholdsplan samt inngåelse av nødvendige serviceavtaler
- Kontaktet alle sameiets leverandører for oppdaterte avtaler/priser og innsamling av kontrakter og dokumentasjon
- Etablering og oppfølging av HMS-rutiner samt årshjul for dette og styrets eget arbeid
- Gjennomført nødvendig HMS-arbeid
- Bytte av defekte nødlys og røykvarslere med høy sensorverdi
- Vedlikehold av heis
- Vedlikehold av dører
- Bistå leiligheter i feilsøking av manglende varme fra radiatorer
- Vedlikehold av tett takrenne
- Gjennomført visuell inspeksjon av felles rørsystem, fyrrom og tre leiligheter
- Byttet til digital vannmåler
- Gjennomført hovedvask og lagt inn dette for hele bygget 2 ganger i året i renholdsavtale
- Fjerning av parabol
- Fjerning av tagging på fasade

## Fellestjenester

- Utbedring av søppelrom og informasjon om sortering av avfall
- Håndtering av søppel fra beboere og kastet søppel fra alle fellesarealer og tekniske rom
- Oppfølging renovasjonsavtale og befaring av søppelrom med Oslo kommune
- Håndtering av mye festbråk og klager mot en leilighet
- Introdusert ny vaktmester

## Nye tjenester

- Oppdatering av Styrerrommet og tatt i bruk ny funksjonalitet her - leverandøroversikt, HMS, oppgaveoppfølging, digitale styremøter
- Overgang til og forberedelse av digitalt årsmøte
- Satt opp og flyttet sameiets beboerinformasjon og nettside til Vibbo og samlet inn oppdatert informasjon for publisering - ny løsning tillater bedre kommunikasjon med beboere og eiere
- Etablert profil hos boligmappe.no for lagring av byggteknisk informasjon
- Oppsett av nytt kameraovervåkingssystem
- Vurdert kjølemaskin i leiligheter bakgård - ikke nok interessenter
- Inngått rammeavtale med rørlegger for årlig inspeksjon
- Inngått avtale for og installert OBOS-nøkkel

## Opgaver som er påbegynt med ikke ferdigstilt

- Inngå rammeavtale med elektriker for årlig preventivt vedlikehold
- Fikse defekt lås postkasser
- Ny avtale om låsetjenester, skilting, postkasser og callinganlegg
- Bestille og montere diverse skilt i fellesarealer
- Gjøre tilgjengelig skjeggkrefeller for beboere og utplassere i fellesarealer

**Kurs**

- Styreleder for klassiske murbygg i Oslo
- OBOS-kurs: Vibbo, OBOS-nøkkel, Digitale årsmøter på Styrerommet, Forberedelse til årsmøte, Valgkomitearbeid og HMS i boligselskapet

**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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 836 119,-.

Dette er som forventet og i henhold til budsjett. Det positive avviket skyldes avregning av næringslokalene for 2019, kr 67 351,-.

Andre inntekter, kr 1 000,-, er fremleiegebyr.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 211 716,-.

Dette er kr 220 784,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lave energikostnader og lavere kostnader til drift og vedlikehold enn hva som ble avsatt i budsjettet.

**Resultat**

Årets resultat på kr 497 821,- 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 952 405,-.

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

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 141 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rådhusgata 21 Sameie.

### **Lån**

Rådhusgata 21 Sameie har lån i DNB. Se note 17 for mer informasjon. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Rådhusgaten 21

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Rådhusgaten 21.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**SAMEIET RÅDHUSGATEN 21**  
**ORG.NR. 984 171 323, KUNDENR. 5411**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 835 119	1 850 681	1 768 000	1 768 000
Andre inntekter	3	1 000	9 442	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 836 119</b>	<b>1 860 123</b>	<b>1 768 000</b>	<b>1 768 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 495	-8 118	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-87 203	-84 745	-87 000	-88 500
Konsulenthonorar	7	-3 298	-4 430	-5 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-134 687	-203 571	-252 000	-141 000
Forsikringer		-266 150	-273 369	-281 000	-284 000
Kommunale avgifter	9	-254 050	-235 201	-256 000	-259 000
Energi/fyring	10	-182 829	-277 375	-290 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-18 706	-18 706	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	11	-195 543	-170 616	-169 500	-187 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 211 716</b>	<b>-1 338 886</b>	<b>-1 432 500</b>	<b>-1 305 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>624 403</b>	<b>521 238</b>	<b>335 500</b>	<b>462 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	34 363	31 279	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-160 945	-162 591	-156 000	-137 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-126 582</b>	<b>-131 312</b>	<b>-131 000</b>	<b>-112 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>497 821</b>	<b>389 926</b>	<b>204 500</b>	<b>350 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		497 821	389 926		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 715	3 318
Forskuddsbetalte kostnader		10 919	140 862
Andre kortsiktige fordringer	14	67 351	82 913
Driftskonto OBOS-banken		482 760	290 716
Sparekonto OBOS-banken		530 841	528 297
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 100 587</b>	<b>1 046 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 100 587</b>	<b>1 046 107</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15, 16	-2 534 590	-3 040 734
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 534 590</b>	<b>-3 040 734</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 486 995	3 811 692
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 486 995</b>	<b>3 811 692</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 297	28 117
Leverandørgjeld		42 861	227 498
Påløpte renter		16 459	6 438
Påløpte avdrag		44 813	12 096
Annen kortsiktig gjeld	18	29 752	1 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>148 182</b>	<b>275 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 100 587</b>	<b>1 046 107</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2021  
Styret i Sameiet Rådhusgaten 21

Irina Khotko /s/

Per-Christian W Fett /s/

Stian Svendsen /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-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 353 840
Oppvarming	263 748
Forretningslokale	150 180
Avregning næring	67 351
Kjellerlokale	6 068
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 841 187</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Kjellerlokale	-6 068
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 835 119</b>

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

Gebyr fremleie	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 298
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 298</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-44 929
Drift/vedlikehold elektro	-4 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 293
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 049
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 969
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 341
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-134 687</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-170 382
Renovasjonsavgift	-83 668
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-254 050</b>

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

Elektrisk energi	-48 261
Fjernvarme	-134 568
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-182 829</b>

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

Container	-35 954
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-985
Lyspærer og sikringer	-1 924
Vaktmestertjenester	-74 125
Renhold ved firmaer	-75 671
Andre fremmede tjenester	-554
Trykksaker	-936
Andre kontorkostnader	-1 380
Porto	-974
Bank- og kortgebyr	-3 040
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-195 543</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	102
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 544
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	304
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 413
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>34 363</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-23 959
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Øst	-136 957
Renter på leverandørgjeld	-29
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-160 945</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Næringslokale	67 351
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>67 351</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 16****UDEKKET TAP**

Opptjent egenkapital	-2 542 914
Økning av egenkapital ifbm. endring i avregning 2019 til næringsseksjonene	8 324
<b>SUM UDEKKET TAP</b>	<b>-2 534 590</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-3 531 808	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	44 813	
		-3 486 995

## Sparebanken Øst

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,20 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-4 506 000	
Økning 2016	-750 000	
Nedbetalt tidligere	1 444 308	
Nedbetalt i år	3 811 692	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 486 995</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-29 752
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 752</b>

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Finansiering av utskifting av heis

Forslaget er fremmet av styret.

Beskrivelse av saken:

Tilstanden og alderen på dagens heis tilsier at sameiet må forvente vesentlige utgifter til vedlikehold og utskifting av komponenter fremover. Heisen er nå 20 år og det er anbefalt at frekvensregulering, styring og drivverk må skiftes om ikke lenge.

I forbindelse med service er det konstatert at heisen trenger utskifting av flere komponenter allerede nå. Dette er og påpekt av Oslo kommunes heiskontrollører. Det som haster er bytte av wire, ledeskive i toppen, fotocelle og buffere.

Tilbud på vedlikehold som haster beløper seg til kr 270.000,-, men det vil snarlig være behov for ytterligere utskiftninger til antatte kr 250-500.000,-. Styret har derfor vedtatt å gå for en total utbytting av heisen. Prosjektering og utføring av arbeid ble lagt ut på anbud i vår med støtte fra OBOS/Heiskonsulenten.

Styret har mottatt og behandlet innkomne tilbud, og besluttet å tildele arbeidet til Schindler. Estimert kostnad for utskifting (Schindler) og prosjektering (Heiskonsulenten) vil være ca. kr 2.200.000,- inkl. mva.

Schindler har etter vår mening gitt det totalt sett beste tilbudet på levering av ny heis og vi har vurdert det tilbudte materiellet og den komplette leveranse som meget tilfredsstillende i forhold til de krav lagt til grunn i den tekniske spesifikasjon.

Demontering og installasjon av ny heis er forventet å ta ca. 3,5-4 mnd. Om det lar seg gjøre å blir ferdig før jul mtp. bestilling- og leveringstid (ca. 5 mnd) vil styret foretrekke det. Dersom det er risiko for å stå uten heis over jul og nyttår, vil prosjektet bli utsatt med oppstart til januar 2022.

Finansiering av utskifting kan enten gjøres ved bruk av oppstarte midler, låneopptak eller kapitalinnkreving fra eiere, evt en blanding av disse. Det foreslåtte låneopptaket vil medføre en økning i felleskostnadene på ca. 700kr i mnd per leilighet, men endelig kalkulering vil først forekomme når finansieringstype er besluttet.

Styrets innstilling: Grunnet sikkerheten og videre behov for kostbart vedlikehold foreslår styret å finansiere prosjekteringen av arbeidet fra oppstarte midler og finansiere hovedvekten av utskiftingen ved låneopptak.

**Forslag til vedtak:** Finansiere prosjekteringen av arbeidet fra oppstarte midler og finansiere selve utskiftingen av heisen ved låneopptak.



**B) Oppdatering av sameiets navn**

Forslaget er fremmet av styret.

Beskrivelse av saken: Registrert selskapsnavn på sameiet er i dag "Sameiet Rådhusgaten 21". I OBOS sine systemer er vi registrert med "Rådhusgata 21 Sameie". Foreslår å endre til nytt navn lik OBOS sin registrering da det forenkler samarbeid med leverandører og er iht. oppdatert gatenavn.

**Forslag til vedtak:** Sameiet endrer navn til Rådhusgata 21 Sameie og oppdaterer oppføring i Brønnøysundregisteret samt informerer dagens leverandører.

**C) Oppdaterte husordensregler**

Forslaget er fremmet av styret

Beskrivelse av saken: Husordensreglene trenger en oppdatering iht. praktisk gjennomføring av enkelte regler og modernisering av språk. Se vedlagte dokument hvor endringer er notert.

**Forslag til vedtak:** Husordensreglene oppdateres iht. vedlagte dokumenter.

**D) Husordensreglenes punkt 6 Leie/fremleieleiligheter**

Per i dag belastes eier kr 500,- ved skifte av leietaker av leiligheten. Det foreslås at dette gebyret økes til kr 1 000,-. Gebyret gjelder ikke ved korttidsutleie, utleie under 30 dager.

**Forslag til vedtak:** Eier blir belastet med gebyr av kr 1 000,- ved skifte av utleie/fremleietaker.



**E) Endringer i vedtektenes § 4 Rettslig råderett**

Forslaget er fremmet av styret

Fra 01.01.2020 ble det innført lovendringer i eierseksjonsloven som setter begrensninger for korttidsutleie.

For eierseksjonssameier begrenses adgangen til korttidsutleie ved en bestemmelse som sier at korttidsutleie kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn

**Forslag til vedtak:** Under vedtektenes § 4 Rettslig råderett tas følgende avsnitt inn:

*Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende*



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Stian Svendsen Rådhusgata 21

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Per Christian Fett Grev Wedels Gate 3

Hans Jørgen Hamre Rådhusgata 21

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Paul Lid Havna Allé 1



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styrets e-post adresse er [radhusgt21@styrommet.no](mailto:radhusgt21@styrommet.no).

Se Rådhusgata 21 Sameies beboerportal på <https://vibbo.no/radhusgata-21> for ytterligere informasjon. All kommunikasjon fra styret vil fremover skje via Vibbo.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

COOR Eiendomsdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

### **Parkering**

Sameiet har ingen parkeringsplasser til disposisjon. Vanlige bestemmelser for gateparkering gjelder.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles gjennom styreleder, men sendes og faktureres direkte fra låsesmed. Skilt til ringeklokke, postkasse og dør kjøpes hos Stempelleverandøren AS i Nedre Slottsgate 4 for totalt kr 400,-. Si at du ønsker skiltpakke til Rådhusgata 21. Oppgi leil.nr. for dørskilt.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77327166. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Rådhusgata 21 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **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**

2016 - 2016	Rehabilitering tak og fasade	
2011 - 2012	Utendørs membraninstallasjon	
2011 - 2012	Malt inngangsparti	
2001	Rehabilitering og påbygget to etasjer	Bygningen besto opprinnelig av fire etasjer, senere er den påbygget til seks etasjer. Bygningen ble i 2001 rehabilitert og påbygget ytterligere to etasjer slik at bygget i dag består av i alt åtte etasjer.