



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 150 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAADHUSHAVEN BORETTSLAG
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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 12.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 476 797	1 497 594
Sum inntekter		1 476 797	1 497 594
Kostnader			
Lønnskostnad		17 776	18 256
Annen driftskostnad		1 023 441	976 746
Sum kostnader		1 041 217	995 002
Driftsresultat		435 580	502 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 510	8 354
Sum finansinntekter		7 510	8 354
Annen finanskostnad		265 160	322 256
Sum finanskostnader		265 160	322 256
Netto finans		-257 650	-313 902
Ordinært resultat før skattekostnad		177 930	188 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 930	188 690
Årsresultat		177 930	188 690
Totalresultat		177 930	188 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 930	188 690
Sum overføringer og disponeringer		177 930	188 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 563 247	53 535 307
Sum varige driftsmidler		53 563 247	53 535 307
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 563 247	53 535 307
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 221	11 841
Sum fordringer		1 221	11 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 721	940 660
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 721	940 660
Sum omløpsmidler		1 031 942	952 501
SUM EIENDELER		54 595 189	54 487 808

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 234 957	26 057 027
Sum opptjent egenkapital		26 234 957	26 057 027
Sum egenkapital		26 349 957	26 172 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 916 560	12 102 403
Øvrig langsiktig gjeld		16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld		28 057 560	28 243 403
Sum langsiktig gjeld		28 057 560	28 243 403
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 306	46 062
Leverandørgjeld		77 507	9 811
Skyldige offentlige avgifter		2 279	
Annen kortsiktig gjeld		69 580	16 505
Sum kortsiktig gjeld		187 671	72 378
Sum gjeld		28 245 231	28 315 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 595 189	54 487 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684519

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 150 823
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RAADHUSHAVEN BORETTSLAG
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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 476 797	1 497 594
Sum inntekter		1 476 797	1 497 594
Kostnader			
Lønnskostnad		17 776	18 256
Annen driftskostnad		1 023 441	976 746
Sum kostnader		1 041 217	995 002
Driftsresultat		435 580	502 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 510	8 354
Sum finansinntekter		7 510	8 354
Annen finanskostnad		265 160	322 256
Sum finanskostnader		265 160	322 256
Netto finans		-257 650	-313 902
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 930	188 690
Årsresultat		177 930	188 690
Totalresultat		177 930	188 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 930	188 690
Sum overføringer og disponeringer		177 930	188 690



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		53 563 247	53 535 307
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		53 563 247	53 535 307
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 221	11 841
Sum fordringer		1 221	11 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 030 721	940 660
Sum omløpsmidler		1 031 942	952 501
SUM EIENDELER		54 595 189	54 487 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 234 957	26 057 027



Sum opptjent egenkapital	26 234 957	26 057 027
Sum egenkapital	26 349 957	26 172 027
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 916 560	12 102 403
Øvrig langsiktig gjeld	16 141 000	16 141 000
Sum annen langsiktig gjeld	28 057 560	28 243 403
Sum langsiktig gjeld	28 057 560	28 243 403
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 306	46 062
Leverandørgjeld	77 507	9 811
Skyldige offentlige avgifter	2 279	
Annen kortsiktig gjeld	69 580	16 505
Sum kortsiktig gjeld	187 671	72 378
Sum gjeld	28 245 231	28 315 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 595 189	54 487 808



Organisasjonsnr: 992 150 823
RAADHUSHAVEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2021

Raadhusen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 7. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Raadhushaven Borettslag. Avstemningen åpner 29. april kl. 17:00 og lukker 7. mai kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5780>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring iht Borettslagsloven § 5-4
6. Valgkomité for 1 år
7. Valg av tillitsvalgte
8. Sak i Sameiets innkalling: Forslag til vedtektsendring av eierseksjonsloven, § 2
Organisering av Sameiet og Råderett
9. Sak i Sameiets innkalling: Forslag til montering av komfyrvakter:
10. Sak i Sameiets innkalling: Forslag til klargjøring/endring av vedtektene, § 4 Lading av el.biler og hybrider.

Med vennlig hilsen,

Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien

Liv Ingvaldstad

Burak Topkaya



Sak 1

Godkjenning av innkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamling er innkalt på. Møtet varer i 8 dager på bakgrunn av innkallingsfristen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Analoge stemmesedler med sakliste.pdf



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Raadhushaven Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamling starter:

- Møtet åpnes 29. april 2021. kl. 17.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 7. mai 2021. Kl. 17.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale generalforsamling, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Raadhushaven Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 29. april 2021. kl. 17, og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 7. mai 2021. Kl. 17.

Selskapsnummer: 5780 **Selskapsnavn** Raadhushaven Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot
-----	---	-----

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamling er innkalt på. Møtet varer i 8 dager på bakgrunn av innkallingsfristen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitne:

Valg av minimum en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ola Viken velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 16 000,- iht budsjett 2021.

For		Mot	
-----	--	-----	--



5. Vedtektsendring iht Borettslagsloven § 5-4

Forslagstiller: Styret.

Saksfremstilling:

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»
Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen 4-2 overlating av bruk.

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Følgende setning flettes inn i vedtektene under bestemmelsen 4-2 overlating av bruk:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

For	Mot

6. Valgkomité for 1 år:

Som valgkomité for 1 år foreslås Ola Viken

For	Mot

7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på:

Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Styreleder Petter Vøien og styremedlem Liv Ingvaldstad står ikke på valg.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 2 år	Burak Topkaya	
Varamedlem for 1 år	Kirsti Russell Clausen	



8. Sak i Sameiets innkalling: Forslag til vedtektsendring av eierseksjonsloven, § 2 Organisering av Sameiet og Råderett.

Forslagstiller: Petter Vøien

Saksfremstilling:

I §2 «Organisering av Sameiet og Råderett» er det tatt inn følgende setning: « Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret».

Jeg synes ikke teksten passer helt med paragrafens overskrift og foreslår at setningen flyttes til §19 «Bygningsmessige arbeider».

§19 foreslås endret til: (nytt med uthevet skrift)

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, endring av fasadekledning, endring av farger etc kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for hele sameiet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for årsmøte til avgjørelse.

For innvendige arbeider i den enkelte leilighet skal plan om flytting/riving av innvendige vegger tas opp med styret. Endringer i tekniske anlegg som rør, ventilasjon og elektro, samt arbeider i våtrom, skal utføres av autorisert personell.

Alle bygningsmessige arbeider utvendig, for eksempel på terrasse, og alle utvendige installasjoner, feks varmepumper, parabolantenner etc, skal godkjennes av styret.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Raadhusshaven Borettslag har 23 stemmer til Raadhusshaven Sameie sitt årsmøte.

Borettslaget innstiller på at det stemmes «for» på forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

9. Sak i Sameiets innkalling: Forslag til montering av komfyrvakter:

Forslagstiller: Arne Steffensen.

Saksfremstilling:

Ifjor foreslo jeg at årsmøtet skulle vurdere montasje av komfyrsikring for interesserte, men saken ble ikke behandlet. Jeg fikk til svar at dette ikke var pålagt nybygg før etter at Raadhusshaven var ferdig utbygget, og at det fikk bli opp til hver enkelt hva de ville gjøre med det. Når det oppstår brann i en leilighet i et kompleks med flere boliger, har vi sett at de andre leilighetene også er svært utsatt, både med brann-, røyk- og personskader. Dette skjer mange steder, ikke minst hvor det bor eldre mennesker.

Jeg vil derfor gjenta mitt forslag fra ifjor:

Årsmøtet 2021 tar opp til diskusjon montasje av brannsikringsutstyr, spesielt komfyrvakt, og sjekker hvor mange av oss som ønsker å få dette utredet. Hvis et større antall ønsker å



anskaffe slikt utstyr, bes styret klarlegge aktuelle leverandører som kan gi tilbud på montasje av egnet utstyr, tidspunkt og priser.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Forslag til vedtak:

Raadhusen Borettslag har 23 stemmer til Raadhusen Sameie sitt årsmøte.

Borettslaget innstiller på at det stemmes «for» på forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

10. Sak i Sameiets innkalling: Forslag til klargjøring/endring av vedtektene, § 4 Lading av el.biler og hybrider.

Forslagstiller: Petter Vøien.

Saksfremstilling:

Lading av elbiler og hybrider:

Sameiet står for infrastruktur med kostnader til etablering strøm abonnement, ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelt seksjoner.

Teksten endre til:

Lading av elbiler og hybrider:

Sameiet står for infrastruktur og dekker kostnadene til dette. Kostnadene til etablering av abonnement, lader, vedlikehold og energi dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Raadhusen Borettslag har 23 stemmer til Raadhusen Sameie sitt årsmøte.

Borettslaget innstiller på at det stemmes «for» på forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Skjemaet leveres i postkassen på veggen ved søppelrommet merket «styret»



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minimum en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ola Viken velges som protokollvitne.



Sak 3

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 5780.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Vøien	Amtmand Bloms Gate 5
Styremedlem	Liv Ingvaldstad	Amtmand Bloms Gate 5
Styremedlem	Burak Topkaya	Amtmand Bloms Gate 5
Varamedlem	Kirsti Russell Clausen	Amtmand Bloms Gate 5

Valgkomiteen

Ola Viken Amtmand Bloms Gate 5

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

Generelle opplysninger om Raadhushaven Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Raadhushaven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992150823, og ligger i DRAMMEN kommune med følgende adresse:

Amtman Bloms Gate 5

Gårds- og bruksnummer :
114 816

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Raadhushaven Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 1 476 797.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 041 217.

Resultat

Årets resultat på kr 177 930 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 844 271 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Budsjettet etter forventet prisstigning i Drammen kommune i 2021. Økningen var ikke kjent da budsjettet ble utarbeidet høsten 2020.

Lån

Raadhushaven Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Raadhushaven Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Raadhushaven Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 borettslagets 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 borettslaget 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslagets 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WfHCK-E#PUj-TQZYQ-70F6N-DCQVX-SGSUY



RAADHUSHAVEN BORETTSLAG ORG.NR. 992 150 823, KUNDENR. 5780

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		880 123	893 412	880 123	844 271
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		177 930	188 690	514 000	250 228
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-185 843	-201 979	-176 000	-227 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	19	-27 939	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-35 853	-13 289	338 000	23 228
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		844 271	880 123	1 218 123	867 499
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 031 942	952 501		
Kortsiktig gjeld		-187 671	-72 378		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		844 271	880 123		



Raadhusen Borettslag

RAADHUSHAVEN BORETTSLAG ORG.NR. 992 150 823, KUNDENR. 5780

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		450 605	524 235	507 600	469 620
Innkrevde felleskostnader	2	1 026 192	973 359	1 026 400	1 078 380
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 476 797	1 497 594	1 534 000	1 548 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 776	-2 256	-2 300	-2 300
Styrehonorar	4	-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	5	-7 274	-7 165	-7 000	-7 300
Forretningsførerhonorar		-47 025	-45 700	-45 500	-49 000
Konsulenthonorar	6	-13 474	-7 458	-4 000	-10 000
Drift og vedlikehold		0	-6 000	0	0
Forsikringer		-6 156	-8 770	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	7	-161 872	-121 028	-132 000	-140 000
Kostnader sameie	19	-781 939	-774 324	-798 000	-837 972
Andre driftskostnader	8	-5 701	-6 301	-5 200	-5 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 041 217	-995 002	-1 020 000	-1 077 772
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		435 580	502 592	514 000	470 228
DRIFTSRESULTAT		435 580	502 592	514 000	470 228
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 510	8 354	0	0
Finanskostnader	10	-265 160	-322 256	0	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 650	-313 902	0	-220 000
ÅRSRESULTAT		177 930	188 690	514 000	250 228
Overføringer:					
Til annen egenkapital		177 930	188 690		



Raadhusen Borettslag

RAADHUSHAVEN BORETTSLAG ORG.NR. 992 150 823, KUNDENR. 5780

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	46 833 600	46 833 600
Tomt		6 386 400	6 386 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	343 247	315 307
SUM ANLEGGSMIDLER		53 563 247	53 535 307
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		267	10 099
Andre kortsiktige fordringer	12	954	1 742
Driftskonto OBOS-banken		219 480	135 014
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 715	0
Sparekonto OBOS-banken		809 526	805 646
SUM OMLØPSMIDLER		1 031 942	952 501
SUM EIENDELER		54 595 189	54 487 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 5000		115 000	115 000
Annen egenkapital	13	26 234 957	26 057 027
SUM EGENKAPITAL		26 349 957	26 172 027
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 916 560	12 102 403
Borettsinnskudd	15	16 141 000	16 141 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 057 560	28 243 403
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 168	16 505
Leverandørgjeld		77 507	9 811
Skyldige offentlige avgifter	16	2 279	0
Påløpte renter		19 306	31 338
Påløpte avdrag		19 000	14 724
Annen kortsiktig gjeld	17	54 412	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		187 671	72 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 595 189	54 487 808
Pantstillelse	18	53 220 000	53 220 000
Garantiansvar	19	497 973	662 837

Drammen, 06.04.2021 v Styret i Raadhushaven Borettslag

Petter Vøien /s/

Liv Ingvaldstad /s/

Burak Topkaya /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	981 756
Garasje	44 436



Raadhusen Borettslag

Kapitalkostnader på IN-lån	486 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-36 165
Overført til kapitalkostnader	-450 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 026 192

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 256
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	480
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 776

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 16 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 274.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 474
SUM KONSULENTHONORAR	-13 474

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-161 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 872

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-606
Trykksaker	-968
Andre kontorkostnader	-140
Porto	-1 322
Bank- og kortgebyr	-2 665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 701

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	122
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 880
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	554
Andre renteinntekter	2 954



SUM FINANSINNTEKTER **7 510****NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-264 762
Renter på leverandørgjeld	-398
SUM FINANSKOSTNADER	-265 160

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris 2008	46 833 600
SUM BYGNINGER	46 833 600

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.114/bnr.816

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	954
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	954

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 028 299
Egenkapital fra IN tidligere	23 739 290
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2 532 632
SUM ANNEN EGENKAPITAL	26 234 957

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter 31.12.20: 1,85 %, løpetid 50 år	
Opprinnelig, 2008	-37 079 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 237 307
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	185 843
Nedbetalt tidligere, IN	23 739 290
Nedbetalt i år, IN	0



Raadhusen Borettslag

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-11 916 560
-----------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-16 141 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-16 141 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 715
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-564
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 279
---	---------------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-54 412
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 412
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 141 000
-----------------	------------

Pantelån	11 916 560
----------	------------

Påløpte avdrag	19 000
----------------	--------

Beregnete IN-forpliktelser	21 206 658
----------------------------	------------

TOTALT	49 283 218
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 833 600
-----------	------------

Tomt	6 386 400
------	-----------

TOTALT	53 220 000
---------------	-------------------

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 19,58 % av Raadhushaven Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Raadhushaven sameie, og utgjør kr 497 973.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Raadhushaven Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets oppgave har vært å lage budsjett og godkjenne regnskap samt følge opp vedtakene fra Sameiets styre og kommunale myndigheter. Videre å kontrollere og anviser fakturaer til Borettslaget. Styremøter har vært avholdt ifm. konstituering og årsregnskap. Styrets leder har i perioden også vært styremedlem i Sameiet.

Styret

Styret kan kontaktes på telefon og e-post i henhold til oppslag i oppgangene. Styrepostkassen finnes i garasjen.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS via sameiet som kan kontaktes via styremedlemmer.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret i sameiet.

Skilt til ringeklokke bestilles av styret i sameiet, og skilt postkasse bestilles hos Posten.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590257. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mai og 1. november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS

Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.

Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 16 000,- iht budsjett 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 16 000,- iht budsjett 2021.



Sak 5

Vedtaksendring iht Borettslagsloven § 5-4

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.» Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen 4-2 overlating av bruk.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Følgende nye setning flettes inn i vedtektene under bestemmelsen 4-2 overlating av bruk:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Vedlegg

1. Nåværende vedtekter - 5780.pdf



**Vedtekter
for
Raadhushaven Borettslag
Org. nr. 992 150 823**

Vedtatt på stiftelsesmøte den 27.11.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Raadhushaven Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er



begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges inntill to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Styret representerer borettslaget på sameiermøtet i Raadhushaven Sameie.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.



(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.



- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



Sak 6

Valgkomité for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Ola Viken

Forslag til vedtak

Ola Viken innstilles som valgkomité for 1 år



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem og 1 varamedlem.

Styreleder Petter Vøien og styremedlem Liv Ingvaldstad står ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Burak Topkaya

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kirsti Russell Clausen



Sak 8

Sak i Sameiets innkalling: Forslag til vedtektsendring av eierseksjonsloven, § 2 Organisering av Sameiet og Råderett

Forslag fremmet av: Petter Vøien

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I §2 «Organisering av Sameiet og Råderett» er det tatt inn følgende setning: « Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret».

Jeg synes ikke teksten passer helt med paragrafens overskrift og foreslår at setningen flyttes til §19 «Bygningsmessige arbeider».

§19 foreslås endret til: (nytt med uthevet skrift)

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, endring av fasadekledning, endring av farger etc kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for hele sameiet og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer som er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge saken for årsmøte til avgjørelse.

For innvendige arbeider i den enkelte leilighet skal plan om flytting/riving av innvendige vegger tas opp med styret. Endringer i tekniske anlegg som rør, ventilasjon og elektro, samt arbeider i våtrom, skal utføres av autorisert personell.

Alle bygningsmessige arbeider utvendig, for eksempel på terrasse, og alle utvendige installasjoner, feks varmpumper, parabolantennar etc, skal godkjennes av styret.

Forslag til vedtak

Raadhusen Borettslag har 23 stemmer til Raadhushaven Sameie sitt årsmøte.

Borettslaget innstiller på at det stemmes «for» på forslaget.



Sak 9

Sak i Sameiets innkalling: Forslag til montering av komfyrvakter:

Forslag fremmet av: Arne Steffensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ifjor foreslo jeg at årsmøtet skulle vurdere montasje av komfyrsikring for interesserte, men saken ble ikke behandlet. Jeg fikk til svar at dette ikke var pålagt nybygg før etter at Raadhushaven var ferdig utbygget, og at det fikk bli opp til hver enkelt hva de ville gjøre med det. Når det oppstår brann i en leilighet i et kompleks med flere boliger, har vi sett at de andre leilighetene også er svært utsatt, både med brann-, røyk- og personskader. Dette skjer mange steder, ikke minst hvor det bor eldre mennesker.

Jeg vil derfor gjenta mitt forslag fra ifjor:

Årsmøtet 2021 tar opp til diskusjon montasje av brannsikringsutstyr, spesielt komfyrvakt, og sjekker hvor mange av oss som ønsker å få dette utredet. Hvis et større antall ønsker å anskaffe slikt utstyr, bes styret klarlegge aktuelle leverandører som kan gi tilbud på montasje av egnet utstyr, tidspunkt og priser.

Forslag til vedtak

Raadhushaven Borettslag har 23 stemmer til Raadhushaven Sameie sitt årsmøte. Borettslaget innstiller på at det stemmes «for» på forslaget.



Sak 10

Sak i Sameiets innkalling: Forslag til klargjøring/endring av vedtektene, § 4 Lading av el.biler og hybrider.

Forslag fremmet av: Petter Vøien

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Lading av elbiler og hybrider:

Sameiet står for infrastruktur med kostander til etablering strøm abonnement, ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelt seksjoner.

Teksten endre til:

Lading av elbiler og hybrider:

Sameiet står for infrastruktur og dekker kostnadene til dette. Kostnadene til etablering av abonnement, lader, vedlikehold og energi dekkes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak

Raadhusen Borettslag har 23 stemmer til Raadhushaven Sameie sitt årsmøte.

Borettslaget innstiller på at det stemmes «for» på forslaget.



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.