



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 538 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991538178

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 923 919	5 051 422
Sum inntekter		5 923 919	5 051 422
Kostnader			
Lønnskostnad		196 715	213 453
Annen driftskostnad		4 446 750	4 330 828
Sum kostnader		4 643 465	4 544 280
Driftsresultat		1 280 454	507 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 427	46 903
Sum finansinntekter		76 427	46 903
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		76 427	46 903
Resultat før skattekostnad		1 356 881	554 045
Årsresultat		1 356 881	554 045
Totalresultat		1 356 881	554 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 356 881	554 045
Sum overføringer og disponeringer		1 356 881	554 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		37 612	-6 099
Andre fordringer		247 556	267 277
Sum fordringer		285 168	261 178
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 741 520	2 720 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 741 520	2 720 605
Sum omløpsmidler		4 026 688	2 981 782
SUM EIENDELER		4 026 688	2 981 782

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 541 308	2 184 427
Sum opptjent egenkapital		3 541 308	2 184 427
Sum egenkapital		3 541 308	2 184 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		402 626	718 441
Skyldige offentlige avgifter		25 313	3 557
Annen kortsiktig gjeld		57 442	75 357
Sum kortsiktig gjeld		485 381	797 355
Sum gjeld		485 381	797 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 026 688	2 981 782



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426994

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 538 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 923 919	5 051 422
Sum inntekter		5 923 919	5 051 422
Kostnader			
Lønnskostnad		196 715	213 453
Annen driftskostnad		4 446 750	4 330 828
Sum kostnader		4 643 465	4 544 280
Driftsresultat		1 280 454	507 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 427	46 903
Sum finansinntekter		76 427	46 903
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		76 427	46 903
Resultat før skattekostnad		1 356 881	554 045
Årsresultat		1 356 881	554 045
Totalresultat		1 356 881	554 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 356 881	554 045
Sum overføringer og disponeringer		1 356 881	554 045



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		37 612	-6 099
Andre fordringer		247 556	267 277
Sum fordringer		285 168	261 178
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 741 520	2 720 605
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 741 520	2 720 605
Sum omløpsmidler		4 026 688	2 981 782
SUM EIENDELER		4 026 688	2 981 782
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 541 308	2 184 427
Sum opptjent egenkapital		3 541 308	2 184 427



Sum egenkapital	3 541 308	2 184 427
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	402 626	718 441
Skyldige offentlige avgifter	25 313	3 557
Annen kortsiktig gjeld	57 442	75 357
Sum kortsiktig gjeld	485 381	797 355
Sum gjeld	485 381	797 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 026 688	2 981 782



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

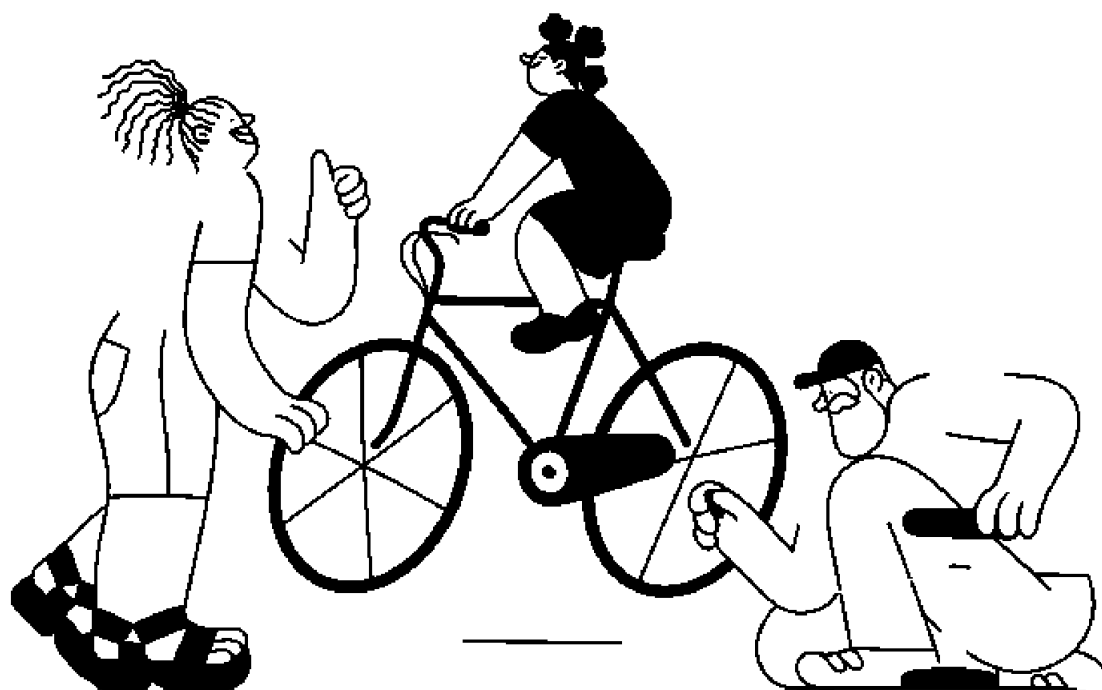
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5779
Raadhushaven Sameie



Til seksjonseierne i Raadhusen Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 6 mai 2025 kl. 19.00. Sted: Bragernes menighetshus

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Raadhusen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Raadhusen Sameie

avholdes tirsdag 6 mai 2025 kl. 19.00. Sted: Bragernes menighetshus

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret settes til kr 134 400. Dette er iht. budsjett for 2025

4. INNKOMNE FORSLAG

Sak A) Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt

Sak B) Endring av vedtektene for beregning av felleskostnader

Sak C) Sprøyting mot ugress

Sak D) Endringer av vedtektenes §5

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Drammen, 16.04.2025

Styret i Raadhusen Sameie

Petter Vøien Anne Gill Erik Gunnerud Per Egil Lobben Svein Øksenholt



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Vøien	Amtmand Bloms Gate 5
Styremedlem	Svein Øksenholt	Kirkegata 6
Styremedlem	Anne Gill	Kirkegata 10
Styremedlem	Erik Gunnerud	Amtmand Bloms Gate 7
Styremedlem	Per Egil Lobben	Kirkegata 10
Varamedlem	Berit Evensen	Amtmand Bloms Gate 7

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Raadhushaven Sameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

Raadhushaven Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991538178, og ligger i DRAMMEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 114, 816.

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

Raadhushaven Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Årsberetning/Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 styremøter i 2024 hvor de viktigste sakene har vært:

- Budsjett/Økonomi

Økonomien har kontinuerlig blitt oppfulgt mot budsjett og alle avvik er tidlig blitt registrert og tiltak gjort. Etter 2 år med stor økning av felleskostnadene, har vi nå fått kontroll med kostnadene; noe som budsjettøkningen for 2025 viser.

- Avvikling av felles gassanlegg

I sommer tømte og rengjorde vi gasstankene og røranlegget. 18 av de opprinnelige 28 leilighetene med gasspeis har nå fått gassflasker i skap på terrassen. De har selv betalt for denne omleggingen.

- Energi

Forbruk av energi har etter hvert kommet under kontroll og prisen vi har betalt i 2024 har holdt seg lavere enn budsjettet.

- Dører og vinduer

Vi har også i 2024 byttet 1 terrassedør og 1 vindu pga. fuktskader. Vi minner om at beboer har ansvar for skader fra daglig bruk og har et tilsynsansvar (kfr. vedtektene)

- Vintervedlikehold

I vinter har vi bare brukt snøsmelteanlegget i inngangspartiene og hatt det avslått i fortauet. Det viser seg at kommunen brøyter fortauene og strøing har vi satt bort til entreprenør. Det har også i vinter vært svært vekslende vær med mye is og fortauet vårt har til tider vært for glatt. Dette skyldes at alle steder kan bli strødd samtidig, men også at entreprenør ikke har strødd tross vår oppfordring.

- Vannlekkasje i tavlerommet

Igjenn har hatt det vært lekkasje som ble avdekket og reparert i løpet av høsten.

-Vannlekkasje i Amtmand Bloms gate 5

En lekkasje på et vannrør i 4 etasje, oppstått etter en feil fra byggeperioden, skapte vannskader i ytterligere 3 leiligheter. Disse er nå utbedret og kostnadene dekkes av vår forsikring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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



Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 5 923 919.

Dette er kr 326 319 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består av:

Gassforbruk	20 420
Arbeid ifm etablering av gassflasker og skap på terrassen	319 830
Viderefakturering, Kirkegata 8 Drammen AS	33 220

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 643 465.

Dette er kr 339 135 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi/fyring på kr 277 000 og lavere driftskostnader på totalt kr 112 550.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 356 881 og foreslås ført mot egenkapital.

Overskuddet er kr 732.881,- høyere enn budsjett. Dette skyldes kostnader som ble lavere, budsjettforutsetninger som endret seg og vedlikeholdsarbeider som ble utsatt. De viktigste avvikene i forhold til budsjett finner du i tabellen under

Budsjettavvik 2024-Oppsummering

Poster i budsjett	Over budsj.	Under budsj.	Kommentar
Inntekt fakturert gass		20	
Økte renteinntekter		56	
Ny terrassedør, vindu, glass	80		utføres i løpet av feb
Avvikling gassanlegg		149	Budsjett basert på utbedring
Rør	47		
Snøsmelteanlegg		46	
Lekkasje i tavlerom	105		Grøft i atriet
Elektro		60	Ikke utført nye armaturer
Elektro	66		Nødlis til LED i garasje
Grøntanlegg	60		
Heisanlegg		127	Ikke utbedret 2 dører
Brannsikring	85		
Snørydding fortau		41	Dugnad og kommunen
Garasje		54	Kun1 vask, sug på dugnad
Strøm og fjernvarme		298	195' er lavere bris



Vaktmester, renhold		212	Budsj basert på Bryn
Sum	443	1063	
Budsjett totalt		620	

09.04.2025 PV

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan/investeringsplan for større fremtidige kostnader. Denne viser at det må avsettes kr. 700.000,- pr år for å kunne gjennomføre dette. Planen er vist under:

Vedlikeholdsplan-Avsetninger-Likviditet

Aktivitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Maling fasader					3 100						
Heiser-Utskifting bærewire					190	190	190	190	190	190	190
Taktekking 2670m2 @ 1.100				150				150			3 000
Automatisering tekn rom, radiatorer				200							
Justering terrassedører				100							
Gulv søppel, tavlerom, tekn rom			150							100	
Maling oppganger						500					
Utvidelse ladeanlegg, ny trafo						300					
Fasadevask											300
Ytterdører								200		200	
Vinduer, terrassedører				200			200			200	
Sum investeringer	-	-	150	650	3 290	990	390	540	190	690	3 490
Avsetning-Overskudd	554	1 356	700	700	700	700	700	700	700	700	700
Egenkapital	1 630	2 184	3 540	4 090	4 140	1 550	1 260	1 570	1 730	2 240	2 250
Ny saldo	2 184	3 540	4 090	4 140	1 550	1 260	1 570	1 730	2 240	2 250	- 540

20.04.2024 PV

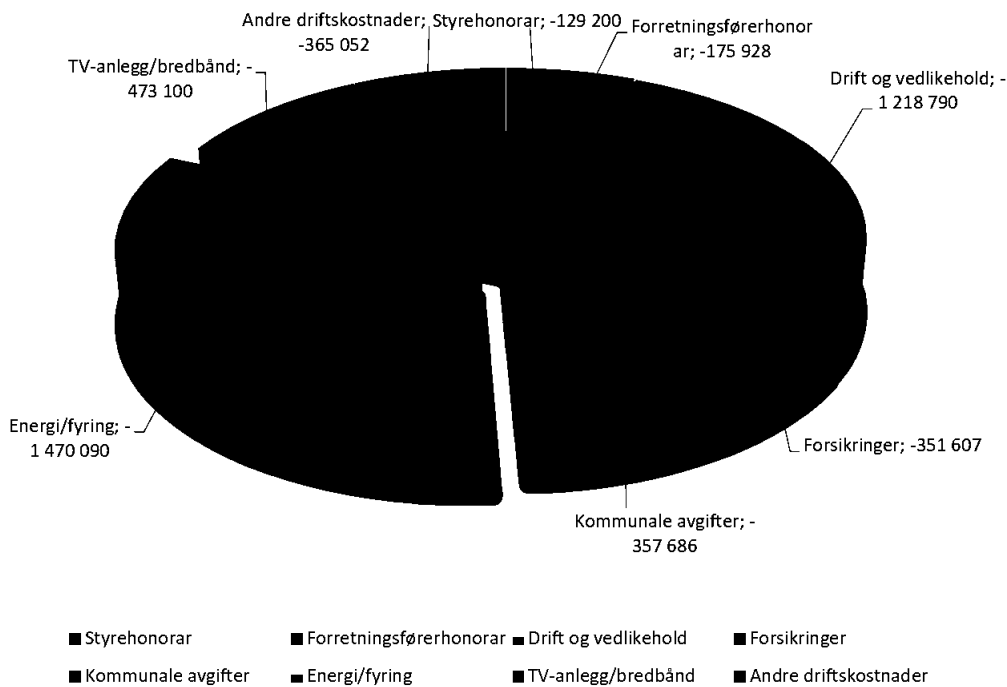
Kommentarer til sameiets arbeidskapital/egenkapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen/egenkapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 541 308.

Da selskapet ikke har anleggsmidler eller langsiktig gjeld, så er sameiets arbeidskapital = sameiet egenkapital.

Dette tilsvarer en dekning på i overkant av 7 husleieinnkrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 061 103 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 1 821 200.

Dette tilsvarer en økning på ca. 23,9% fra resultatførte kostnader i 2024.



Forsikring

Forsikringspremien er budsjettert med kr 386 800.

Dette tilsvarer en økning på ca. 10% fra resultatførte kostnader i 2024.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Raadhushaven Sameie.

Kommunale avgifter

Renovasjonskostnader fra Drammen kommune er budsjettert til kr 388 800.

Dette tilsvarer en økning på ca. 8,7% fra resultatførte kostnader i 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

Garasjeleie er videre oppjustert med kr 12 per garasjeplass fra 1 januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN ORG.NR. 991 538 178, KUNDENR. 5779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 512 140	4 934 648	5 552 000	5 772 607
Ladeinntekter EL-bil		38 309	32 270	45 600	43 200
Andre inntekter	3	373 470	84 504	0	30 800
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 923 919	5 051 422	5 597 600	5 846 607
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-67 515	-32 453	-18 200	-18 900
Styrehonorar	5	-129 200	-181 000	-129 200	-134 400
Revisjonshonorar	6	-12 399	-14 048	-15 000	-16 100
Forretningsførerhonorar		-175 928	-167 305	-179 600	-182 800
Konsulenthonorar	7	-8 563	-35 519	-5 300	-10 400
Drift og vedlikehold	8	-1 218 790	-1 035 468	-1 142 700	-1 061 103
Forsikringer		-351 607	-305 469	-336 600	-386 800
Kommunale avgifter	9	-357 686	-154 180	-345 000	-388 800
Ladekostnader EL-bil		-13 536	-14 667	-37 200	-42 200
Energi/fyring	10	-1 470 090	-1 711 814	-1 747 100	-1 821 200
TV-anlegg/bredbånd		-473 100	-435 121	-473 000	-492 000
Andre driftskostnader	11	-365 052	-457 238	-553 700	-600 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 643 465	-4 544 280	-4 982 600	-5 154 803
DRIFTSRESULTAT		1 280 454	507 142	615 000	691 804
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	76 427	46 903	20 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		76 427	46 903	20 000	30 000
ÅRSRESULTAT		1 356 881	554 045	635 000	721 804
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 356 881	554 045		



EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN ORG.NR. 991 538 178, KUNDENR. 5779

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 612	-6 099
Forskuddsbetalte kostnader		247 556	267 277
Driftskonto OBOS-banken		1 756 584	322 434
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 221	2 700
Sparekonto OBOS-banken		526 867	1 006 811
Sparekonto OBOS-banken II		1 438 849	1 388 660
SUM OMLØPSMIDLER		4 026 688	2 981 782
SUM EIENDELER		4 026 688	2 981 782
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 541 308	2 184 427
SUM EGENKAPITAL		3 541 308	2 184 427
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 147	49 692
Leverandørgjeld		402 626	718 441
Skyldige offentlige avgifter	13	25 313	3 557
Annen kortsiktig gjeld	14	12 295	25 665
SUM KORTSIKTIG GJELD		485 381	797 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 026 688	2 981 782
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Drammen, 16.04.2025			
Styret i Eierseksjonssameiet Raadhushaven			
<i>Petter Vøien/s/</i>	<i>Anne Gill/s/</i>	<i>Erik Gunnerud/s/</i>	
<i>Svein Øksenholt/s/</i>	<i>Per Egil Lobben/s</i>		

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 153 916
Garasje	262 080
Service gasspeiser	63 504
Service gass-skap	32 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 512 140

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gassforbruk	20 420
Arbeid ifm etablering av gassflasker og skap på terrassen	319 830
Viderefakturering, Kirkegata 8 Drammen AS	33 220
SUM ANDRE INNTEKTER	373 470

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 100
Annen lønn, ikke feriepenger	-343
Påløpte feriepenger	-4 763



Arbeidsgiveravgift	-24 309
SUM PERSONALKOSTNADER	-67 515

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 129 200.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 983, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 399.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 563
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-8 563
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-428 969
Drift/vedlikehold VVS	-102 475
Drift/vedlikehold elektro	-66 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 880
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 351
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 982
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 348
Kostnader dugnader	-2 982

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 218 790
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-566
Renovasjonsavgift	-357 120

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 686
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-232 722
Fjernvarme	-1 237 368

SUM ENERGI / FYRING	-1 470 090
----------------------------	-------------------

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

Lokalleie	-6 000
Håndverktøy	-3 241
Datautstyr	-3 477
Annet driftsmateriale	-99
Lyspærer og sikringer	-18 836
Vaktmestertjenester	-61 259
Vakthold	2 759
Renhold ved firmaer	-237 196
Snørydding	-16 590
Andre fremmede tjenester	-2 564
Trykksaker	-5 449
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 983
Andre kontorkostnader	-2 339
Porto	-2 575
Bank- og kortgebyr	-3 416
Velferdskostnader	-782
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-365 052

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	75 997
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	430
SUM FINANSINNEKTER	76 427

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 221
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 092
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-25 313

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-4 763
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Leie 1. kvartal 2025, Kirkegata 8 Drammen AS	-7 497
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 295

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr.økkei: PBAAB-31V4E-YFCIV-YOG4L-TLAFN-DJILG



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret settes til kr 134 400. Dette er iht. budsjett for 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag til behandling:

Sak A) Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt

Forslagstiller: Per Landås

Saksfremstilling:

Da min kone og jeg til tider har følt på usikkerhet ved å bruke fortauet i vinter. Vi er tidlig ute om morgenen og det er ikke så morsomt å gå på et snødekt fortau med is under.

Forslag: Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt.

Forslag til vedtak:

Varmekabler skal brukes om vinteren for å holde fortauene is og snøfritt.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Styrets kommentar:

Varmen i fortauet er avskrudd etter at energiprisen steg til værs og er et spørsmål om hva vi ønsker å bruke penger på. Oppvarming av fortauet rundt kvartalet koster ca kr. 250.000,- pr vinter. Fratrukket kostnader til strøing, betyr dette en netto økning i felleskost på ca kr 220.000,- Dette betyr ca kr 1.800,- pr år for en leilighet på 65 m² og ca kr 3.000,- pr år for en leilighet på 110 m².

Det er verdt å ha i minne om at Raadhushaven ikke er den eneste eiendommen som ikke bruker varme i fortauet. Våre beboere møter mange flere utfordringer på alle andre av byens fortau, mange av dem langt dårligere brøytet og strødd enn vårt.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at det ikke brukes varme i fortauet men påser at skikkelig strøing blir utført.



Sak B) Endring av vedtektene for beregning av felleskostnader

Forslagsstiller: Ole A. Fevang

Forslag til vedtak:

Abonnementsløsninger som Telia/bredbånd, RfD/Renovasjon og lignende som kjøpes inn som abonnement til hver leilighet viderefaktureres direkte til innkjøpspris utenom felleskostnadens fordeling.

Sakens flertallskrav: 2/3 flertall

Styrets kommentar:

Fellesutgifter er utgifter som ikke er spesifikt knyttet til den enkelte leilighet og derfor en utgift som blir belastet beboer etter en såkalt eierbrøk: dvs i forhold til størrelsen på leiligheten. Sameiet har i dag bare en kostnad som ikke er definert som felleskostnad. Det er kostnaden til garasjeplass som beregnes med et likt beløp pr plass, uavhengig av leilighetens størrelse.

For TV/Bredbånd og renovasjon blir Sameiet fakturert pr leilighet med en fast sum (kr. 9.358,-) pr år. Styret mener at dette ikke burde være en felleskostnad med en urettferdig fordeling avhengig av leilighetsstørrelse, som ikke reflekterer at Sameiet betaler pr. leilighet. De større leilighetene subsidierer derfor de mindre leilighetene.

Gjennomsnittlig størrelse på leilighet i Sameiet er 85 m². Ved å gjennomføre denne endringen vil beboere med større areal enn dette betale mindre og tilsvarende mer for de med mindre leiligheter. Eksempelvis vil en leilighet på 65 m² betale kr. 2.221,- mer og en leilighet på 110 m² kr. 2.719,- mindre.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at endringen gjennomføres og at vedtektenes §3 endres som vist (gult) under

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Kostnadene til TV/internett og renovasjon blir fakturert Sameiet med en lik kostnad pr. leilighet og skal ikke fordeles som fellesutgifter, men som utgift knyttet til den enkelte bruksenhet og likt beløp for alle leiligheter.

For seksjoner som disponerer garasjeplass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasjeplass beregnet med 1/3 av fellesutgiftene pr m² BRA for



Sak C) Sprøyting mot ugress

Forslagsstiller: Anne Berit Løkken

Forslag til vedtak: Et ønske om effektiv, og langvarig sprøyting mot ugress i sameiets atrie, og langs fortau i Amtmand Bloms gt.

Jeg har prøvd kokende vann og eddikopløsninger med lite og kortvarig virkning.

Vi har en så veldig fint, og koselig plass midt i hjertet av Drammen som fort blir full av ugress. Veldig koselig og fint med dugnadene vi har hatt, men virkningen blir så kortvarig. Kan fortsatt ha dugnader og sammenkomster, men slippe lusing i belegningssteinene.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall, 50%

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at dette gjennomføres.

Sak D) Endringer av vedtektenes §5

Forslagsstiller: Styret i Sameiet

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at følgende endringer gjøres i Vedtektenes §5 som vist (gult) under:

1. Beboer får ansvar for sikringskap. Dette fordi beboer skal slå av alle sikringer 1x pr år for å unngå fastbrenning (iht egenkontroll i leiligheten).
2. Tekst om felles gassanlegg utgår
3. Innført plikt til de med gasspeis til årlig kontroll
4. Gebyr i garasje skal også omfatte snø på bil.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fram til seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiere med gasspeis og gassflasker på terrassen er forpliktet til å ha årlig autorisert ettersyn av peis og tilhørende anlegg, samt følge Sameiets rutiner for internkontroll. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger, heis og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar. Tilsynsansvaret innebærer at seksjonseier varsler om eventuelle begynnende skader på bygningsdeler; spesielt fuktskader. Unnlattelse med å varsle dette kan innebære at



seksjonseier selv må betale for eventuelle utbedringer. Seksjonseier har ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjeglulv 1-2 ganger i året. I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom 08.00 og 16.00. Arbeidene skal varsles 2 uker på forhånd. Styret kan ilegge et gebyr på kr. 900,- for de biler som står i garasjen i nevnte tidsrom. Gebyret kan endres i takt med endring i Sameiets felleskostnader. Faktura sendes eier av den enkelte parkeringsplass. Gebyr kan også ilegges hvis snø ikke fjernes fra bil før innkjøring om vinteren.

Sakens flertallskrav: 2/3 flertall

VALG AV TILLITSVALGTE

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

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås gjenvalgt:

Petter Vøien	2025-2027
--------------	-----------

B. Som styremedlem for 2 år foreslås gjenvalgt:

Anne Gill	2025-2027
-----------	-----------

Svein Øksenholt	2025-2027
-----------------	-----------

C. Som varamedlem for 1 år foreslås gjenvalgt:

Berit Evensen	2025-2026
---------------	-----------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Erik Gunnerud	2024-2026
---------------	-----------

Per Egil Lobben	2024-2026
-----------------	-----------



Annen informasjon om sameiet

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.

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.

Forsikring

Sameiets 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 seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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





5779 Raadhushaven Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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