



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Kristin Weibust
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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 106 756	4 039 111
Sum inntekter		4 106 756	4 039 111
Kostnader			
Lønnskostnad		117 807	124 369
Annen driftskostnad		3 213 576	3 787 137
Sum kostnader		3 331 383	3 911 506
Driftsresultat		775 373	127 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 440	15 089
Sum finansinntekter		8 440	15 089
Annen finanskostnad		709	
Sum finanskostnader		709	0
Netto finans		7 731	15 089
Ordinært resultat før skattekostnad		783 104	142 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		783 104	142 694
Årsresultat		783 104	142 694
Totalresultat		783 104	142 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		783 104	142 694
Sum overføringer og disponeringer		783 104	142 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		154 159	200 478
Sum fordringer		154 159	200 478
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 676 117	2 050 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 676 117	2 050 542
Sum omløpsmidler		2 830 276	2 251 020
SUM EIENDELER		2 830 276	2 251 020

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 536 152	1 753 047
Sum opptjent egenkapital		2 536 152	1 753 047
Sum egenkapital		2 536 152	1 753 047
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		140 726	462 255
Skyldige offentlige avgifter			1 291
Annen kortsiktig gjeld		153 398	34 426
Sum kortsiktig gjeld		294 124	497 972
Sum gjeld		294 124	497 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 830 276	2 251 020



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446650

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kristin Weibust
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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 106 756	4 039 111
Sum inntekter		4 106 756	4 039 111
Kostnader			
Lønnskostnad		117 807	124 369
Annen driftskostnad		3 213 576	3 787 137
Sum kostnader		3 331 383	3 911 506
Driftsresultat		775 373	127 605
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 440	15 089
Sum finansinntekter		8 440	15 089
Annen finanskostnad		709	
Sum finanskostnader		709	0
Netto finans		7 731	15 089
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		783 104	142 694
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		783 104	142 694
Årsresultat		783 104	142 694
Totalresultat		783 104	142 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		783 104	142 694
Sum overføringer og disponeringer		783 104	142 694



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		154 159	200 478
Sum fordringer		154 159	200 478
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 676 117	2 050 542
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 676 117	2 050 542
Sum omløpsmidler		2 830 276	2 251 020
SUM EIENDELER		2 830 276	2 251 020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 536 152	1 753 047
Sum opptjent egenkapital		2 536 152	1 753 047



Sum egenkapital	2 536 152	1 753 047
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	140 726	462 255
Skyldige offentlige avgifter		1 291
Annen kortsiktig gjeld	153 398	34 426
Sum kortsiktig gjeld	294 124	497 972
Sum gjeld	294 124	497 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 830 276	2 251 020



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

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 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 7. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Raadhushaven Sameie. Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 7. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5779>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til vedtektsendring av eierseksjonsloven, § 2 Organisering av Sameiet og Råderett.
6. Forslag til montering av komfyrvakter
7. Forslag til klargjøring/endring av vedtektene, § 4 Lading av el.biler og hybrider
8. Valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Raadhushaven Sameie

Ola Viken

Anne Gill

Erik Gunnerud

Petter Vøien



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedlegg

1. Forside og analoge stemmer - 5779.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Raadhushaven Sameie 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 årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

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

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 avgj din stemme.

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret i postkassen merket styret ved siden av avfallsrommet.



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

Det ordinære årsmøte i Raadhushaven Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29. april 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 7. mai 2021.

Selskapsnummer: 5779 **Selskapsnavn** Raadhushaven Sameie

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 årsmøtet er innkalt på. Møtet varer i 8 dager på bakgrunn av innkallingsfristen.

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

2. Valg av protokollvitner:

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

Anne Gill og Petter Vøien velges som protokollvitner.

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 111 000,-

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

5. 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 persiennner, 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, parabolantennener etc, skal godkjennes av styret.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at forslaget gjennomføres.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Forslaget gjennomføres.

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

6. 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 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 personskafer. 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.



Styrets innstilling:

Styret innstiller på at forslaget gjennomføres.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Forslag til vedtak:

Forslaget gjennomføres.

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

7. Forslag til klargjøring/ending av vedtektene, § 4 Lading av el.biler og hybrider.

Forslagstiller: Petter Vøien.

Saksfremstilling:

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 endres 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.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at forslaget godkjennes.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

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

8. Valgkomité:

Som valgkomité for 1 år foreslås Gunn Figenschau og Harald Holm Nilssen.

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

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

Det skal velges 3 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 2 år.	Anne Gill	
Styremedlem for 2 år.	Petter Vøien	
Styremedlem for 2 år.	Harald Holm Nilssen	
Varamedlem for 1 år.	Per Landås	

Skjemaet leveres i styrets postkasse ved søppelrommet.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Gill og Petter Vøyen velges som protokollvitner.



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 - 5779 Raadhushaven Sameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Viken	Amtmand Bloms Gate 5
Styremedlem	Anne Gill	Kirkegata 10
Styremedlem	Erik Gunnerud	Amtmand Bloms Gate 7
Styremedlem	Petter Vøien	Amtmand Bloms Gate 5
Varamedlem	Gunn Figenschau	Amtmand Bloms Gate 9
Varamedlem	Harald H Nilssen	Kirkegata 10

Valgkomiteen

Gunn Figenschau	Amtmand Bloms Gate 9
Harald H Nilssen	Kirkegata 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Kirkegata 2,4,6,10
Amtmann Bloms Gate 5
Amtmann Bloms Gate 7
Amtmann Bloms Gate 9

Gårds- og bruksnummer :
114 816

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Raadhushaven Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Bygninger.

Vannlekkasjer inn i garasjen:

Det har i flere år vært inntrenging av vann i garasjen i et hjørne mot Rådhusgata. Fagfolk har gjennom årene forsøkt å tett dette uten å lykkes. Vi har derfor valgt å løse dette med «interne krefter» og har tru på at vi når dette skrives i april 2021 er i mål.

Oppgradering av brannører og porter:

Brannseksjoneringsdør mot Amtmand Blomsgate ble renoveret, utsatte slidedeler ble skiftet, beslagene på endene byttet ut med beslag i rustfritt stål og porten fikk så ny lakk.

Brannør fra garasjen og inn i oppgangene. Dette er dører som ikke er godkjent for ettermontering av dørautomatikk og styret har som mål å bytte ut et dør-sett i året. I 2020 var det Amtmand Blomsgate 5 sin tur og i 2021 står Kirkegata 2 for tur, dørene der montert, men venter på monteringen av automatikken.

Elektro:

Armaturene for belysning i trappeoppgangene begynner å bli modne for utskifting, og vi startet, mot slutten av 2020 med utskifting av armaturer i Kirkegata 2,4 og 6 og vil forsette i tur og orden med de andre oppgangene.

Belysningen i garasjen og bodene begynner å bli «gammeldagse» og forbruker opp mot hundre lysstoffrør i året. Vi har derfor startet med utskifting av disse. Vi bytter ut mot moderne LED belysning som holder minst 10 ganger så lenge som tradisjonelle lysstoffrør, og bruker veldig lite strøm i forhold til den gamle typen.

Dørautomatikk:

Sameiet har overtatt eierforholdet av all dør automatikk som hjelpemiddelsentralen tidligere har levert og stått ansvarlig for. Vi har inngått vedlikeholdsavtale med Assisten Partner i Drammen, så vi forventer mye bedre service enn da alle henvendelser måtte gå gjennom hjelpemiddelsentralen

Div. maling:

Det ble utført noe malerarbeider ved innkjøringen til garasjen, samt ute på noen terrasser.



Raadhusen Sameie

Vaktmester:

Fast avtale m Bygårdsvaktmesteren AS for utføring av vaktmestertjeneste (hver uke), og renhold(ukentlig trappevask, matteservice og periodisk vask/heiser/inngangsparti) i Raadhushaven.

Garasje feiing utføres 2 g/ år, vår og høst.

Benker/ utemøbler settes ut/ vinteroppbevaring.

Snørydding/strøing etter behov, på fast avtale.

Oppsuging av vann i garasjen gjøres på oppdrag.

I 2020 ble hele steindekket inne i atriet renset for mose/ugress.

Deretter ble det etterfylt m No-grow sand i fugene.

Hvis noen ønsker privat oppdrag , må dette avtales m vaktmester mot eget oppgjør.

Grøntanlegg:

Fast sommersesong - avtale:

Steen&Lund(Isachsen gruppen) utfører ukentlig klipping av grønntanlegget inne/ rundt Raadhushaven.

Beskjæring/ stell / gjødsling av plantefelt (plener, busker, roser og lett beskjæring av små trær).

Nyplanting og beskjæring av større trær er på timepris.

RFD:

Alt går på fast avtale/ årspris etter kommunale satser.

Plastsekker/ bioposer bestilles etter behov.

Planlagte aktiviteter i 2021:

Hovedaktiviteten i år blir utvendig vask av alle bygningene, dette vil bli finansiert av oppsparte midler, og vil ikke føre til ekstra felleskostnader. Ved å vaske utvendig øker levetiden på malingen, dessuten har det store prosjektet i Rådhusgata, som pågikk i mer enn 3 år, ført til at bygga våre har blitt ekstra skitne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 106 756 og er i tråd med budsjett. Andre inntekter består av leie av fryseboks.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 331 383. Dette er kr 450 617 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til elektrisk energi og fjernvarme.

Resultat

Årets resultat på kr 783 104 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avsetning til vedlikeholdsfondet er ikke tatt med i resultatet. Overført til fondet i 2020 kr 205 308.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 536 152.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune, budsjettet etter forventet prisstigning i Drammen kommune i 2021. Økningen var ikke kjent da budsjettet ble utarbeidet høsten 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 1 390 000 i energikostnader beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 230 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Raadhusen Sameie.



Raadhushaven Sameie

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 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 årsmøtet i Eierseksjonssameiet Raadhushaven

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Raadhushaven.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WEVJV-JJC2K-WS2W0-AWV8E-IMJO6-SSLT8



Raadhusen Sameie

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 106 155	3 939 108	4 106 000	4 175 000
Andre inntekter	3	601	100 003	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 106 756	4 039 111	4 106 000	4 175 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 807	-21 369	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-107 000	-103 000	-107 000	-111 000
Revisjonshonorar	6	-11 444	-9 504	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-151 983	-147 700	-152 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-7 987	-17 509	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 100 182	-777 937	-932 000	-935 000
Forsikringer		-210 140	-193 570	-203 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-274 747	-264 425	-276 000	-290 000
Energi/tyring	10	-713 814	-1 628 552	-1 349 000	-1 390 000
TV-anlegg/bredbånd		-316 339	-310 240	-328 000	-330 000
Andre driftskostnader	11	-426 940	-437 699	-383 000	-408 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 331 383	-3 911 506	-3 782 000	-3 901 500
DRIFTSRESULTAT		775 373	127 605	324 000	273 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 440	15 089	0	5 000
Finanskostnader	13	-709	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 731	15 089	0	5 000
ÅRSRESULTAT		783 104	142 694	324 000	278 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		783 104	142 694		



Raadhusen Sameie

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		67 797	2 378
Forskuddsbetalte kostnader		86 362	198 100
Driftskonto OBOS-banken		409 890	97 429
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	445
Sparekonto OBOS-banken		1 140 977	1 037 192
Sparekonto OBOS-banken II		1 125 251	915 476
SUM OMLØPSMIDLER		2 830 276	2 251 020
SUM EIENDELER		2 830 276	2 251 020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 536 152	1 753 047
SUM EGENKAPITAL		2 536 152	1 753 047
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 346	34 426
Leverandørgjeld		140 726	462 255
Skyldige offentlige avgifter		0	1 291
Annen kortsiktig gjeld	14	119 052	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		294 124	497 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 830 276	2 251 020
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 31.03.2021
Styret i Eierseksjonssameiet Raadhushaven

Ola Viken /s/

Anne Gill /s/

Erik Gunnerud /s/

Petter Vøien /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 892 078
Garasje	212 877
Bod	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 106 155

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leie av fryseboks	600
Korrigeringer på reskontro	1
SUM ANDRE INNETEKTER	601

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 087
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 807

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Raadhusen Sameie

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 107 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 905, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 444.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 987
SUM KONSULENTHONORAR	-7 987

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 238
Drift/vedlikehold VVS	-123 914
Drift/vedlikehold elektro	-284 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212 184
Drift/vedlikehold heisanlegg	-190 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 587
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 100 182

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-237
Renovasjonsavgift	-274 510
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-274 747

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-92 159
Fjernvarme	-621 656
SUM ENERGI / FYRING	-713 814

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 798
Driftsmateriell	-1 311
Lyspærer og sikringer	-23 007
Vaktmestertjenester	-67 367



Raadhusen Sameie

Renhold ved firmaer	-271 338
Snørydding	-21 757
Andre fremmede tjenester	-1 361
Kontor- og datarekvisita	-24 721
Trykksaker	-2 519
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 905
Porto	-5 441
Bank- og kortgebyr	-3 458
Velferdskostnader	-957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-426 940

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	130
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 252
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
SUM FINANSINNTEKTER	8 440

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-709
SUM FINANSKOSTNADER	-709

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-119 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-119 052



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.

Vaktmester

Raadhusen Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS som kan kontaktes via styremedlemmer.

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

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret.

Merking av ringeklokkene, samt skiltet til postkassen, bestilles hos styret, med melding i styrets postkasse «klistrelapper» er uønsket.

Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet skal utgjøre 5% av innkrevde felleskostnader fra 01.07.2008.

Det beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves som en del av felleskostnadene.

Parkering / garasjeplasser

Det følger en garasje plass til hver boligseksjon, tinglyst som tilleggsdel. Enkelte seksjoner disponerer flere plasser. I alt er det 109 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Fem av disse garasjeplassene er skilt ut etter reseksjonering og tilhører Kron Hansen Holdning AS.

Dersom garasje skal selges separat til annen seksjon, må kjøper/selger selv stå for reseksjonering og ansvarlig for å bære omkostninger til det offentlige. Det vil påløpe administrasjonskostnader til forretningsfører ved separat salg.

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.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 111 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 111 000,-



Sak 5

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, parabolantenner etc, skal godkjennes av styret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget gjennomføres.

Forslag til vedtak

Forslaget gjennomføres.



Sak 6

Forslag til montering av komfyrvakter

Forslag fremmet av: Arne Steffensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ifjor foreslo jeg at årsmøtet skulle vurdere montasje av komfyr sikring for interesserte, men saken ble ikke behandlet. Jeg fikk til svar at dette ikke var pålagt nybygg før etter at Raadhusen 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 personsaker. 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.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget gjennomføres.

Forslag til vedtak

Forslaget gjennomføres.



Sak 7

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 endres 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.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.



Sak 8

Valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Gunn Figenschau og Harald Holm Nilssen.

Styrets innstilling

Foreslåtte kandidater velges.

Forslag til vedtak

Som valgkomité for 1 år foreslås Gunn Figenschau og Harald Holm Nilssen.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Tre styrerepresentanter er på valg ved årets generalforsamling i Raadhushaven sameie:-
Anne Gill, Petter Vøyen og Svein Baardsnes.

Svein Baardsnes gikk ut av styret våren 2020 og ble erstattet av vararepresentant Harald Holm Nilssen som har takket ja til å konvertere sin rolle fra vararepresentant til fast styremedlem. Per Landås har takket ja til å tre inn som ny vararepresentant.

Sett på bakgrunn av styrets arbeid over flere år, ser valgkomiteen ingen grunn til ikke å anbefale gjenvalg av allerede godt innarbeidede styremedlemmer og innstiller Anne Gill og Petter Vøyen til gjenvalg. Harald Holm Nilssen foreslås som nytt styremedlem. Per Landås har god erfaring fra tidligere styrearbeid og foreslås som ny vararepresentant.

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Anne Gill

Harald Holm Nilssen

Petter Vøyen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Per Landås

Vedlegg

1. Nåværende vedtekter - 5779.pdf



VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

§21 endret på årsmøte 22.04.2013

§22 endret på ekstraordinært årsmøte 27.06.2013

§2 endret og ny §4 vedtatt på årsmøte 18.04.2018

Raadhushaven

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Drammen. Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til planlagt oppdelingsbegjæring. Borettslaget Raadhushaven eier 23 seksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 114 bnr. 816 i Drammen kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, mene leietaker må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasje plass før leietaker har skriftlig forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av

anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med det unntak at det for seksjoner som disponerer garasje plass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass beregnet med 1/3 av fellesutgiftene pr m² BRA for bruksenhetens hoveddel (leilighetene) på grunnlag av et beregnet avrundet areal for selve garasjeplassen på 12,5m². Denne beregning gjelder uavhengig av om garasjeanlegget på eiendommen eller deler av dette blir utskilt som egen seksjon, om garasjeplassen(e) blir tilleggsareal til de enkelte seksjoner eller ved seksjoneringen klassifiseres som fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.



§ 4

LADEPUNKT FOR ELBIL OG LADBAR HYBRIDBIL

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbiler og ladbare hybridbiler i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr. Esl. §25 først ledd. Lading av elbiler og hybrider: Sameiet står for infrastruktur med kostander til etablering strømabonnement, ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelt seksjoner.

§ 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 til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikehold for fellesanleggene for gass, herunder tanker og røropplegg, skal bekostes av de sameierne som er tilkoplede anlegget. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, 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 samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder, to til fire styremedlemmer, samt to varamedlemmer. Vervene skal fortrinnsvis fordeles mellom de respektive oppgangene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 9

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og et styremedlem til og forplikter sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi procura.

§ 10

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en



sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Møtets konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 14

OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde

førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse/engasjement kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 18

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22

ENERETT TIL BRUK

5 av parkeringsplassene i garasjeanlegget er utskilt som en egen seksjon, snr.96. De øvrige plassene er lagt som tilleggsareal til de enkelte seksjoner i sameiet.

Parkeringsplasser som utgjør tilleggsdeler til seksjonene, kan kun overdras til andre seksjonseiere i sameiet.

Ved eierskifte av tilleggsareal plikter de berørte sameiere snarest å sørge for og bekoste reseksjonering slik at de reelle eierforhold blir tinglyst.

Ved overdragelse av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver.

Utleie skal godkjennes og standard leieavtale, utarbeidet av styret, undertegnes.

Felleskostnader for arealet i henhold til den nøkkel som fremgår av § 3 ovenfor.

§ 23

BESTEMMELSER OM BRUKSRETT

Beboere i gnr 114 bnr 1499 (Kirkegaten 8) har bruksrett til fellearealene i Raadhushaven boligsameie på samme vilkår som sameierne i eierseksjonen, likeledes har Gnr 114 bnr 1499 bruksrett til fem garasjeplasser på gnr 114 bnr 816 på ellers like vilkår som sameierne.

§ 24

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

□□□□□□



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.