



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 051 422	4 424 038
Sum inntekter		5 051 422	4 424 038
Kostnader			
Lønnskostnad		213 453	131 084
Annen driftskostnad		4 330 828	4 321 102
Sum kostnader		4 544 280	4 452 185
Driftsresultat		507 142	-28 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 903	14 456
Sum finansinntekter		46 903	14 456
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		46 903	14 456
Resultat før skattekostnad		554 045	-13 691
Årsresultat		554 045	-13 691
Totalresultat		554 045	-13 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		554 045	-13 691
Sum overføringer og disponeringer		554 045	-13 691



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		-6 203	
Andre fordringer		267 381	109 326
Sum fordringer		261 178	109 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 605	2 306 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 605	2 306 498
Sum omløpsmidler		2 981 782	2 415 823
SUM EIENDELER		2 981 782	2 415 823

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 184 427	1 630 382
Sum opptjent egenkapital		2 184 427	1 630 382
Sum egenkapital		2 184 427	1 630 382
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		718 441	749 253
Skyldige offentlige avgifter		3 557	
Annen kortsiktig gjeld		75 357	36 188
Sum kortsiktig gjeld		797 355	785 441
Sum gjeld		797 355	785 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 981 782	2 415 823



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445995

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 051 422	4 424 038
Sum inntekter		5 051 422	4 424 038
Kostnader			
Lønnskostnad		213 453	131 084
Annen driftskostnad		4 330 828	4 321 102
Sum kostnader		4 544 280	4 452 185
Driftsresultat		507 142	-28 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 903	14 456
Sum finansinntekter		46 903	14 456
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		46 903	14 456
Resultat før skattekostnad		554 045	-13 691
Årsresultat		554 045	-13 691
Totalresultat		554 045	-13 691
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		554 045	-13 691
Sum overføringer og disponeringer		554 045	-13 691



Organisasjonsnr: 991 538 178
EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		-6 203	
Andre fordringer		267 381	109 326
Sum fordringer		261 178	109 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 605	2 306 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 720 605	2 306 498
Sum omløpsmidler		2 981 782	2 415 823
SUM EIENDELER		2 981 782	2 415 823
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 184 427	1 630 382
Sum opptjent egenkapital		2 184 427	1 630 382



Sum egenkapital	2 184 427	1 630 382
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	718 441	749 253
Skyldige offentlige avgifter	3 557	
Annen kortsiktig gjeld	75 357	36 188
Sum kortsiktig gjeld	797 355	785 441
Sum gjeld	797 355	785 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 981 782	2 415 823



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5779

Raadhusen Sameie



Til seksjonseierne i Raadhushaven Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 8 mai 2024 kl. 19.00. Sted: Bragernes menighetshus

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Raadhushaven 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 onsdag 8 mai 2024 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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag til behandling:

- A) Endring av vedtektene ifm. utvikling av sentralt gassanlegg
- B) Endring av vedtektene vedrørende parkeringsgebyr
- C) Bedre belysning utenfor inngangsdører i Kirkegata 2 og 4
- D) Forslag om automatikk på inngangsdører.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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



Drammen, 15.04.2024

Styret i Raadhusen Sameie

Petter Vøien Anne Gill Erik Gunnerud Per Egil Lobben Svein Øksenholt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter i 2023 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. Vi har de siste 2 årene hatt et stramt budsjett på grunn av høy prisstigning og uforutsigbare energipriser. Felleskostnadene har økt betraktelig uten at vi har kunnet gjøre de nødvendige avsetninger til større fremtidig vedlikehold. På grunn av for lite avsatt de siste 8 årene, må avsetningene framover være 500-700.000 kr pr år iht. vedlikeholdsplanen.

- **Rørservice i leilighetene**

Denne har tidligere vært utført av rørlegger, men vi synes kostnaden ikke sto i forhold til nytten. Vi har derfor gått over til egenkontroll med eget skjema som beboer skal følge og levere inn til Styret.

- **Energi**

Forbruk av energi er en stor utgiftspost og utgjør 38% av vår totale kostnader. Vi har hatt et høyere energiforbruk en budsjettet, men berget oss inn med en lavere energipris en budsjett.

- **Dører og vinduer**

Vi har 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)

- **Gatevarme**

Vi har fått installert nye målere. Det viser seg, som fryktet, at kostnaden til gatevarme er svært høy med dagens energipriser. Vi har derfor gått over til fresing av fortau på dugnad og kun brukt gatevarme til å tine sålen som blir etter fresing. Selv dette viser seg å være kostbart og vi vurderer å kutte ut dette neste sesong. Vi har også kuttet ut automatikken og starter og stopper anlegget manuelt basert på Yr.

- **Avtale med Kirkegata 8**

Det gamle bygget mellom Kirkegata 6 og Kirkegata 10 har en del tinglyste rettigheter hos oss. Vi har i lengre tid forhandlet om hvilke godtgjørelse Sameiet skal ha for disse rettighetene. I skrivende stund ser det ut til at vi er enige om avtale om dette.

De skal betale for sin andel av kostnadene til parkering (de eier 5 parkeringsseksjoner), bruk av vårt søppelrom, bruk av atriet, snørydding av adkomst fra Kirkegata, i atriet og eget fortau.



- **Ny leverandør av vaktmestertjenester og renhold**
Førrige leverandør ble kjøpt opp og ny eier la på prisen med 40%. Vi har forhandlet med nye leverandører til samme pris som før.

- **Større enkeltinvesteringer**
 - Ny kjølemaskin i søppelrom, kr. 51.000,-
 - Målere til gatevarme, kr. 70.000,-
 - Vindu/Terrassedør AB5/KG4, kr. 75.000,-
 - Snøfreser, kr. 25.000,-



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 5 051 422.

Dette er kr 118 422 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter elbil, viderefaktureringer knyttet til gassforbruk 2018-2022 og parkeringsgebyr for vask garasje.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 4 544 280.

Dette er kr 160 320 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi/fyring og renovasjonsavgifter fra renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 554 045 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital/egenkapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen/egenkapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 184 427.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 142 700 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 1 747 100, en økning på ca kr 35 000 fra 2023. Vi har budsjettert med høyere forbruk og lavere enhetspris enn i 2023. Vi får periodisk strømstøtte både på strøm og fjernvarme.

Forsikring

Forsikringspremien er budsjettert med kr 336 600.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Raadhushaven Sameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET RAADHUSHAVEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HX3UB-8NY5M-VZGTE-B5K8W-KDAMF-Y2PB7



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 934 648	4 404 384	4 933 000	5 552 000
Ladeinntekter EL-bil		32 270	19 654	0	45 600
Andre inntekter	3	84 504	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 051 422	4 424 038	4 933 000	5 597 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 453	-16 199	-72 000	-18 200
Styrehonorar	5	-138 000	-114 885	-123 000	-129 200
Revisjonshonorar	6	-14 048	-15 567	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-43 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-167 305	-160 848	-175 200	-179 600
Konsulenthonorar	7	-35 519	-6 194	-21 000	-5 300
Drift og vedlikehold	8	-1 035 468	-929 548	-930 800	-1 142 700
Forsikringer		-305 469	-276 772	-303 800	-336 600
Kommunale avgifter	9	-154 180	-275 063	-311 200	-345 000
Ladekostnader EL-bil		-14 667	-30 824	-5 000	-37 200
Energi/fyring	10	-1 711 814	-1 856 109	-1 922 000	-1 747 100
TV-anlegg/bredbånd		-435 121	-357 082	-406 800	-473 000
Andre driftskostnader	11	-457 238	-413 095	-418 800	-553 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 544 280	-4 452 185	-4 704 600	-4 982 600
DRIFTSRESULTAT		507 142	-28 147	228 400	615 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 903	14 456	0	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46 903	14 456	0	20 000
ÅRSRESULTAT		554 045	-13 691	228 400	635 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		554 045	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-13 691		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		104	0
Kundefordringer		-6 203	0
Forskuddsbetalte kostnader		267 277	109 326
Driftskonto OBOS-banken		322 434	371 938
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 700	0
Sparekonto OBOS-banken		1 006 811	582 455
Sparekonto OBOS-banken II		1 388 660	1 352 105
SUM OMLØPSMIDLER		2 981 782	2 415 823
SUM EIENDELER		2 981 782	2 415 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 184 427	1 630 382
SUM EGENKAPITAL		2 184 427	1 630 382
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 692	36 188
Leverandørgjeld		718 441	749 253
Skyldige offentlige avgifter	13	3 557	0
Påløpte kostnader		24 990	0
Annen kortsiktig gjeld	14	675	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		797 355	785 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 981 782	2 415 823
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Drammen, 09.04.2024			
Styret i Eierseksjonssameiet Raadhushaven			
Petter Vøien /s/	Svein Øksenholt /s/	Anne Gill /s/	
Erik Gunnerud /s/	Per Egil Lobben /s/		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 685 256
Garasjeleie	249 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 934 648

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr ifm garasjevask	7 700
Gassforbruk	58 534
Salg av krakker	5 000
Viderefakturert felleskostnader, Kirkegaten 8 Drammen AS	13 270
SUM ANDRE INNETEKTER	84 504

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 400
Påløpte feriepenger	-675
Arbeidsgiveravgift	-26 378
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 453



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 138 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 880, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 048.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 677
Kontroll, Assemblin AS	-1 781
Befaring, Isovator AS	-20 061
SUM KONSULENTHONORAR	-35 519

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-401 694
Drift/vedlikehold VVS	-54 118
Drift/vedlikehold elektro	-81 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 850
Drift/vedlikehold heisanlegg	-191 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 580
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 968
Kostnader dugnader	-1 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 035 468

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-71
Renovasjonsavgift	-154 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-154 180

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-213 544
Fjernvarme	-1 498 270
SUM ENERGI / FYRING	-1 711 814

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

Lokalleie	-550
Container	-17 000
Verktøy og redskaper	-6 673
Driftsmateriell	-51 735
Lyspærer og sikringer	-22 131
Vaktmestertjenester	-103 450
Renhold ved firmaer	-216 225
Snørydding	-24 990
Andre fremmede tjenester	-1 785
Trykksaker	-2 731
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 880
Andre kontorkostnader	-2 346
Porto	-1 660
Bank- og kortgebyr	-3 426
Velferdskostnader	-656
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-457 238

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 323
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	214
SUM FINANSINNTEKTER	46 903

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 700
Skyldig arbeidsgiveravgift	-857
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 557

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-675
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-675



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret settes til kr 129 200. Dette er iht. budsjett for 2024.

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag til behandling:

Sak A) Endring i vedtekter vedrørende gasspeiser

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling:

Vi har besluttet å avvikle det sentrale gassanlegget og gå over til gassflasker i skap på terrassen for hver leilighet med gasspeis. For de gasspeisene hvor tilførselen ikke er godkjent, og hvor eier ikke ønsker hverken flasker eller utbedre tilførselen, ønsker styret å sikre seg mot at eventuell ny eier kopler seg til flasker uten å utbedre tilførselen.

Nedenfor er endring i §19 i vedtektene vist i rødt.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER / TEKNISKE INNSTALLASJONER

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persiener, 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.



Gasspeiser som ikke er tilkopleet gassflasker på terrassen kan ikke tilkoples uten at dette er avtalt med Styret.

Forslag til vedtak:

Endringer som er skrevet med rødt vedtas og tilføyes i sameiets vedtekter § 19.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Sak B) Endring i vedtekter vedrørende gebyr for parkering i garasje under garasjevask.

Forslagstiller: Styret

Saksframstilling:

Garasjevask utføres maskinelt og er vanskelig å utføre med biler i garasjen. Vi opplever stadig at enkelte ikke kjører ut bilen når vasking skal skje. Styret ønsker å vedtektsfeste mulighet for gebyr for den som ikke flytter bilen. Foreslått endring av § 5 er vist i rødt.

§ 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 tilkopleet 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.

Sameiet foretar feiing/vask av garasjegalv 1-2 ganger i året med maskinelt utstyr. I den forbindelse må alle biler være ute av garasjen mellom kl 08.00 og kl. 16.00. Arbeidene skal varsles minimum 2 uker på forhånd. Styret kan ilegge et gebyr på kr. 900,- for de biler



som står i garasjen i nevnte tidsrom. Gebyret kan reguleres i takt med endring i Sameiets felleskostnader. Faktura sendes eier av den enkelte parkeringsplass.

Forslag til vedtak:

Endring som er skrevet i rødt vedtas og føyes til § 5.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Sak C) Bedre belysning i atriet utenfor Kirkegata 2 og 4

Forslagstiller: Anne Berit Løkken

Saksfremstilling:

Jeg ønsker å få betydelig bedre belysning i atriet utenfor Kirkegata 2 og 4 etter mye «trafikk av ubudne gjester», bruk, salg og kjøp av rusmidler kvelds- og nattertid.

Forslag til vedtak:

Styret ser på en løsning for å få til dette.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Sak D) Forslag om automatikk på inngangsdører.

Forslagstiller: Arne Steffensen

Saksfremstilling:

Arne Steffensen ønsker automatikk på hovedinngangsdører slik at det er lettere for handicappede å komme inn og ut.

**Styrets innstilling:**

Styret har vært i kontakt med Steffensen og bedt han søke NAV om å få dette på sin inngangsdør i KG2. Det er slik vi har fått til dette på andre inngangsdører.

Forslag til vedtak:

Steffensen søker NAV med hjelp fra Styret.

VALG AV TILLITSVALGTE

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

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås gjenvalgt:**

Erik Gunnerud 2024-2026
Per Lobben 2024-2026

B. Som varamedlem for 1 år foreslås gjenvalgt:

Berit Evensen 2024-2025

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Petter Vøien 2022-2025
Anne Gill 2023-2025
Svein Øksenholt 2023-2025



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.



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

§2, 4§ og §19 endret på årsmøte 07.05.2021

Raadhushaven

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 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, mens 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 garasjeplass 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.

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 garasjeplass

betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasjeplass 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. Sameiet står for infrastruktur og dekker kostnadene til dette. Kostnadene til etablering av abonnement, lader, vedlikehold og energi dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 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 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 tilsyns ansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

§ 6

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidig 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 førstkommande 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.

Ansettelser/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 tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Fasadeendringer som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og utvendige persiener, 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.

§ 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.

□□□□□□





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.