



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984171323

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 245 783	2 213 645
Sum inntekter		2 245 783	2 213 645
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 685 544	1 362 245
Sum kostnader		1 759 709	1 436 410
Driftsresultat		486 074	777 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 795	30 036
Sum finansinntekter		38 795	30 036
Annen finanskostnad		295 690	269 927
Sum finanskostnader		295 690	269 927
Netto finans		-256 895	-239 890
Resultat før skattekostnad		229 179	537 344
Årsresultat		229 179	537 344
Totalresultat		229 179	537 344
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 179	537 344
Sum overføringer og disponeringer		229 179	537 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 371	18 476
Andre fordringer		388 817	307 347
Sum fordringer		407 188	325 823
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		665 946	821 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 946	821 527
Sum omløpsmidler		1 073 134	1 147 350
SUM EIENDELER		1 073 134	1 147 350

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 141 657	3 370 836
Sum opptjent egenkapital		-3 141 657	-3 370 836
Sum egenkapital		-3 141 657	-3 370 836
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 743 894	4 114 287
Sum annen langsiktig gjeld		3 743 894	4 114 287
Sum langsiktig gjeld		3 743 894	4 114 287
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 519	54 193
Leverandørgjeld		363 985	334 100
Annen kortsiktig gjeld		55 394	15 606
Sum kortsiktig gjeld		470 898	403 899
Sum gjeld		4 214 792	4 518 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 073 134	1 147 350



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543483

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 245 783	2 213 645
Sum inntekter		2 245 783	2 213 645
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 685 544	1 362 245
Sum kostnader		1 759 709	1 436 410
Driftsresultat		486 074	777 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 795	30 036
Sum finansinntekter		38 795	30 036
Annen finanskostnad		295 690	269 927
Sum finanskostnader		295 690	269 927
Netto finans		-256 895	-239 890
Resultat før skattekostnad		229 179	537 344
Årsresultat		229 179	537 344
Totalresultat		229 179	537 344
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 179	537 344
Sum overføringer og disponeringer		229 179	537 344



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 371	18 476
Andre fordringer		388 817	307 347
Sum fordringer		407 188	325 823
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		665 946	821 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		665 946	821 527
Sum omløpsmidler		1 073 134	1 147 350
SUM EIENDELER		1 073 134	1 147 350
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 141 657	3 370 836
Sum opptjent egenkapital		-3 141 657	-3 370 836



Sum egenkapital	-3 141 657	-3 370 836
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 743 894	4 114 287
Sum annen langsiktig gjeld	3 743 894	4 114 287
Sum langsiktig gjeld	3 743 894	4 114 287
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 519	54 193
Leverandørgjeld	363 985	334 100
Annen kortsiktig gjeld	55 394	15 606
Sum kortsiktig gjeld	470 898	403 899
Sum gjeld	4 214 792	4 518 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 073 134	1 147 350



Organisasjonsnr: 984 171 323
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 5411
RÅDHUSGATA 21 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5411>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Velkommen til årsmøte for 2024! Vi håper dere setter dere inn i sakene, kommenterer om dere har spørsmål, og bruker stemmeretten deres innenfor den angitte tidsfristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Forslag om endring av vedtektene – tilgang til felles takterrasse ved gjentatte brudd på husordensregler
8. Forslag til oppdatering og endring av husordensreglene



Med vennlig hilsen,
Styret i RÅDHUSGATA 21 SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Stian Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr 229 179,-, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret for 2024 settes til kr 80 000 samlet for hele styret. Honoraret reflekterer den samlede arbeidsmengden, ansvaret og den løpende oppfølgingen som har vært krevd for å sikre en forsvarlig og effektiv drift av sameiet.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret for 2024 settes til kr 80 000, fordelt mellom styrets medlemmer før skatt. Dette tilsvarer kr 2 000 per enhet, som ligger nært OBOS sine gjennomsnittstall, justert for prisutvikling siden undersøkelsen ble gjort i 2022. Honoraret reflekterer styrets eksisterende ansvar og oppgaver, og sikrer at vervet forblir attraktivt og bærekraftig.

Styrevervet innebærer omfattende ansvar og oppfølging, også i år hvor det ikke var større prosjekter. Fremover planlegges det flere større tiltak, og det er viktig at styret er motivert, kompetent og operativt – ikke minst for å sikre kontinuitet og kostnadskontroll. Se for øvrig styrets årsrapport i årsmøteinncallingen for konkrete oppgaver gjennomført (ligger i år etter sakene).

Honoraret i sameiet vårt ble sist økt i 2020 og har ligget godt under gjennomsnittet i markedet. Dette bringer oss i tråd med dagens nivå i markedet, justert for inflasjon og prisvekst. OBOS sine siste tilgjengelige tall fra 2022 viser et snitt på kr 1 821 per boenhet i sameier av vår størrelse – men med tre år gamle tall er reelt nivå trolig vesentlig høyere i dag.

I tillegg ligger dette langt under hva det ville kostet å leie inn et eksternt styre. Et tidligere tilbud fra 2018 estimerte eksternt styreleder til kr 54 400 eks. arbeidsgiveravgift – noe som justert for dagens priser sannsynligvis ville vært 80 000 - 100 000 kr for én person alene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,- samlet for hele styret.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte



Styret består i dag av 1 styreleder, Stian Svendsen, 2 styremedlemmer Nora Christiane Huth og Azad Taheri Fard, samt 1 varamedlem, Per-Christian Fett.

Det er ingen endringer til styresammensetning.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Svendsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Azad Taheri Fard
- Nora Christiane Huth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per-Christian Fett

Sak 7

Forslag om endring av vedtektene – tilgang til felles takterrasse ved gjentatte brudd på husordensregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har over tid mottatt gjentatte og alvorlige klager knyttet til enkelte beboeres bruk av felles takterrasse. Det gjelder blant annet høylytte fester, sjenerende atferd og urenselig oppførsel (urinering), bruk av rusmidler og andre forhold som oppleves som svært sjenerende og utrygt for øvrige beboere. Tross muntlige og skriftlige advarsler fortsetter denne adferden.

Dagens vedtekter gir ikke styret tilstrekkelig eksplisitt hjemmel til å midlertidig eller varig frata en beboer tilgang til fellesarealer som takterrassen. Styret foreslår derfor en ny bestemmelse i vedtektene for å sikre trygghet og trivsel for alle beboere, og for å kunne håndheve husordensreglene på en mer effektiv måte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget som et nødvendig tiltak for å styrke fellesskapet og ivareta et trygt og godt bomiljø. Det nye vedtektsleddet vil gi styret en tydelig og rettssikker mulighet til å håndheve reglene overfor beboere som gjentatte ganger bryter sameiets ordensregler, etter forutgående dokumentasjon og varsling.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å tilføye følgende nytt avsnitt i vedtektene, som ny og oppdatert § 5: «§ 5. RETT TIL BRUK Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Seksjonene 1 og 4-40 (boligseksjonene) har eksklusiv bruksrett til felles takterrasse, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Boligseksjonene skal bekoste vedlikehold av felles takterrasse, jf § 8 nedenfor. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Ved overtredelse av vedtekter, husordensregler eller ved annet mislighold, kan styret frata en beboer midlertidig eller varig bruksrett til fellesarealer som takterrassen. I vurderingen skal det særlig legges vekt på om atferden er gjentakende og til sjenanse for andre beboere. Slike vedtak skal dokumenteres skriftlig, og berørte parter skal gis anledning til å uttale seg før vedtak treffes.»

Sak 8

Forslag til oppdatering og endring av husordensreglene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer i husordensreglene. Her er en oppsummering av de viktigste endringene:

- Det er foretatt en generell oppdatering i språk, nummerering og rekkefølge i reglene for en mer naturlig sammenheng og flyt
- Det er tatt inn et eget punkt for ordensregler for takterrassen, se nytt punkt 4
- Sameieloven er rettet til eierseksjonsloven som bakgrunnerett i nytt punkt 11. Vi er et eierseksjonssameie, og det er eierseksjonsloven og ikke sameieloven som gjelder eierseksjonssmeier. Rettelsen er med andre ord mer en formalitet enn en endring av praktisk betydning.
- Nytt punkt 10:
 - Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene, hvor det legges til et nytt punkt 10. Hensikten med endringen er å gi styret flere virkemidler ved brudd på reglene.
 - Dagens ordning:
 - Per i dag har styret kun hatt to hovedalternativer ved regelbrudd:
 1. Å gi en skriftlig klage.
 2. Å gå til det alvorlige skrittet med å fremme sak om utkastelse.
 - Dette gir få muligheter for å håndtere brudd som verken er bagatelmessige eller alvorlige nok til å rettferdiggjøre en utkastelse.
 - Foreslått endring:
 - Det nye punkt 10 åpner for mer nyanserte sanksjoner. Styret skal kunne fatte vedtak som står i forhold til alvorlighetsgraden av regelbruddet. Eksempelvis kan det gis midlertidig bruksforbud mot fellesarealer som takterrassen ved gjentatte eller grove brudd.
 -



Formålet er også å ha en preventiv effekt – å bidra til at alle beboere opptrer hensynsfullt og respektfullt overfor hverandre i det daglige.

- Det foreslås tydelige retningslinjer for hvordan slike sanksjoner skal vurderes og praktiseres, for å sikre rettferdighet og forutsigbarhet.
- Les hele forslaget for detaljer om kriteriene og hvordan styret skal gå frem ved slike vedtak.

Styrets innstilling

Styret anser disse endringene som en forbedring av dagens husordensregler i form av oppdatert språk, opprydning i rekkefølge, og nye regler rundt bruk av takterrassen, samt nytt punkt for virkemidler ved brudd på husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres iht. vedlagte dokument.

Vedlegg

2. Husordensregler for Rådhusgata 21 Sameie.pdf



Styrets årsrapport

Nok et år i det fine sameiet vårt er omme, og drift- og vedlikeholdsmessig går ting på skinner hos oss. Det nye styret har funnet sin form, og består nå av styreleder Stian Svendsen, og styremedlemmene Nora Christiane Huth og Azad Taheri Fard. Samtlige styremedlemmer stiller til gjenvalg og jobber videre med prosjektene vi har påbegynt i året som har gått.

Vi vil oppfordre alle beboere til å aktivt bruke Vibbo (last gjerne ned appen til din mobil) dersom det er noe dere ønsker å dele med hele sameiet eller etterspørre fra styret. I løpet av det kommende året vil vi legge ned den eksisterende facebook-siden, da dette kun fører til dobbel oppfølging. Fortsett å bruke Oppslag for deling på Vibbo.

Økonomien i sameiet er god, men vi begynner å se hvordan dyrtiden påvirker oss med høye lånekostnader, kommunale avgifter og strømavgifter. Vi har derfor jobbet for å holde kostnadene nede gjennom året. Vi følger utviklingen nærmere og vil vurdere felleskostnadene våre etter første halvår 2025.

Til tross for at vi stort sett har et rolig og hyggelig sameie, har styret lyst å påpeke noen ting som kan forbedres;

- Det har vært flere tilfeller hvor beboere hensetter avfall og ulikt løse i fellesarealene, spesielt i kjeller og sykkelrom. Dette må det bli slutt på. Fjerning av dette har tatt for lang tid, men skal i utgangspunktet ikke være nødvendig. Dette påfører sameiet unødvendige kostnader.
- Søppelrommet er stadig et vanskelig tema, og eneste løsning så langt er at alle beboere og næringspersonell sorterer og komprimerer søppel så langt det lar seg gjøre. Det er unødvendig med masse luft i rest- og plastavfallsposer, og for papp er det viktig at alt brettes, komprimeres og stappes godt ned i dunkene. Det skal ikke settes papp eller annet avfall på toppen av dunkene. Er det fullt, må du vente til neste henting eller levere avfallet ditt på gjenvinningsstasjon - dette gjelder og farlig avfall og ting som ikke egner seg i søppeldunkene våre.
- Det er flere beboere som skaper et utryvlig miljø på takterrassen med stadig festing, bråk og urinering. Her har vi snakket med de det gjelder flere ganger, men nå som sommerperioden igjen er her, håper vi at de det gjelder skjerper seg og tar innover seg at vi er flere som ønsker å ha det trivelig på takterrassen.
- Det er ofte tilfeller av sterk matlukt i gang, og antakelig kommer det av at det luftes med dør åpen. Oppfordrer alle til å aktivt bruke kjøkkenvifte på høyeste nivå og trukket ut ved matlaging og at man primært luftes med vinduer.

Her følger en oversikt over utført og kommende arbeid

Administrasjon

- Det nye styret har hatt 8 styremøter i.a. 2024/25
- Deltagelse på OBOS Høstseminar
- Behandlet over 60 beboerhenvendelser og delt 13 nyheter på Vibbo
- Håndtering av naboklager i sameiet og mot nabobygg i bakgård
- Håndtering av uønsket adferd på takterrassen blant annet høyt alkoholkonsum og urinering - her må flere vedkommende skjerpe seg!
- Oppfølging av økonomi, budsjett og felleskostnader
- Oppfølging av næringslokaler og deres andel kostnader
- Henvendelser ifm. salg og inn-/utflyttinger - OBS! Alle leieboere SKAL registreres på Vibbo av eier, slik at styret har full oversikt over hvem som bor i sameiet, og slik at alle kan motta viktig informasjon fra styret



□

Drift og vedlikehold

- Test av alarmsentral, røykvarslere og generell HMS
- Fulgt opp Hafslund rundt fjernvarme og trykk i systemet
- Oppfølging av heisdrift og bytte av innredning samt foliering, utbetalt slutfaktura
- Vedlikehold ventilasjonssystem for 1. etg
- Vedlikehold av dører/låser og tildeling av digitale nøkler - her kommer det snart digital lås på flere interne dører
- Oppfølging av vaktmester (rydding, bytte av pærer/lamper, fjerne is og rasfareskilt, måking av snø), renholdspersonale, elektriker og rørlegger
- Installert ny lampe over søppelromutgang
- Installasjon av metallbeslag på ytterdør etter innbrudd
- Gjennomført hovedvask (2 ganger årlig)
- Gjennomført vask av søppeldunker

□

Fellestjenester

- Rydding og rengjøring av søppelrom og fellesarealer - her må alle bli flinkere på å sortere og kaste avfall riktig, spesielt papp er det mye unnasluntring på
- Kastet hensatt avfall/løsøre fra fellesarealer - her må det bli slutt på hensettelse i fellesarealer. Dette koster sameiet mye penger og er frustrerende for andre beboere
- Undersøkt muligheter for rampe - vanskelig å finne leverandør da det bryter med krav om universell utforming, men vi er i dialog med flere leverandør
- Begynt å planlegge nye tiltak for takterrassen

□

Oppgaver fremover

- Gjøre det triveligere på takterrassen
- Vurdere rens av ventilasjonsrør og planlegge for nye ventilatorer
- Bytte til ny løsning for porttelefon
- Inngå avtale om internkontroll av el-skap og termografering med elektriker
- Vurdere spesialdesignet rampe bestilt via utlandet
- Installere digital lås til mellomgang 1. etg og løpende vurdere andre dører som skal digitaliseres
- Vurdere økning av felleskostnader da kostnader til sameiet ikke ennå har sunket som ventet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RÅDHUSGATA 21 SAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: U8ECP-BBCGY-WCWM4E-KFAQL-7QEZA-YOYUP



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til heisprosjektet, som ble utsatt på grunn av reklamasjoner. I tillegg var ikke vaktmester tjenester og snørydding tatt med i budsjettet under *Andre driftskostnader*.

Finanskostnader var også noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en rentøkning i begynnelsen av 2024.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 602 236.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RÅDHUSGATA 21 SAMEIE
ORG.NR. 984 171 323, KUNDENR. 5411

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 202 000	2 202 000	2 202 000	2 202 000
Andre inntekter	3	43 783	11 645	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 245 783	2 213 645	2 202 000	2 202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-9 170	-10 202	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-100 941	-95 994	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar		0	-4 594	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-304 388	-65 179	-170 000	-267 000
Forsikringer		-280 941	-254 712	-282 000	-331 000
Kommunale avgifter	8	-328 775	-281 209	-327 000	-357 000
Energi/fyring	9	-333 547	-370 574	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 288	-97 908	-102 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-222 494	-181 874	-118 000	-215 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 759 709	-1 436 410	-1 596 000	-1 897 500
DRIFTSRESULTAT		486 074	777 235	606 000	304 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 795	30 036	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-295 690	-269 927	-227 000	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-256 895	-239 890	-197 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		229 179	537 344	409 000	84 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 179	537 344		



RÅDHUSGATA 21 SAMEIE
ORG.NR. 984 171 323, KUNDENR. 5411

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 371	18 476
Forskuddsbetalte kostnader		308 708	270 021
Andre kortsiktige fordringer	13	80 109	37 326
Driftskonto OBOS-banken		347 032	513 736
Sparekonto OBOS-banken		318 914	307 790
SUM OMLØPSMIDLER		1 073 134	1 147 350
SUM EIENDELER		1 073 134	1 147 350
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 141 657	-3 370 836
SUM EGENKAPITAL		-3 141 657	-3 370 836
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 743 894	4 114 287
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 743 894	4 114 287
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 394	15 606
Leverandørgjeld		363 985	334 100
Påløpte renter		51 519	54 193
SUM KORTSIKTIG GJELD		470 898	403 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 073 134	1 147 350
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2025
Styret i Rådhusgata 21 Sameie

Stian Svendsen /s/

Nora Christiane Huth /s/

Azad Taheri Fard /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 713 684
Oppvarming	298 248
Forretningslokale	190 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 202 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning næring 2024	42 783
Utleie	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	43 783

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Schindler AS	-177 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-177 250
Drift/vedlikehold bygninger	-10 633
Drift/vedlikehold VVS	-17 813
Drift/vedlikehold elektro	-71 783
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 763
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-304 388

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-223 649
Renovasjonsavgift	-105 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-328 775

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 551
Fjernvarme	-267 996
SUM ENERGI / FYRING	-333 547

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-38 824
Vaktmestertjenester	-69 146
Renhold ved firmaer	-75 827
Snørydding	-22 500
Andre fremmede tjenester	-10 406
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Bank- og kortgebyr	-2 939
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 494

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	25 362
Renter bank	13 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	297
Andre renteinntekter	95
SUM FINANSINNTEKTER	38 795

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-295 689
SUM FINANSKOSTNADER	-295 690

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning næring 2023 og 2024	80 109
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 109

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-3 531 807	
Nedbetalt tidligere	899 495	
Nedbetalt i år	295 230	
		-2 337 082
Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-857 500	
Nedbetalt tidligere	-624 475	
Nedbetalt i år	75 163	
		-1 406 812
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 743 894



Husordensregler for Rådhusgata 21 Sameie

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Husordensreglenes virkefelt

Alle eiere og beboere plikter å følge husordensreglene.

Husordensreglene skal leses i samråd med sameiets vedtekter.

Offentlige lover mv. som regulerer seksjonseierens og beboernes rettigheter og plikter står over disse husordensreglene.

3. Ro og orden

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det skal være vanlig ro mellom klokken 23:00 – 08:00 (alle dager). Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt mellom klokken 20:00 – 08:00 (20:00 – 10:00 i helger og helligdager). Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må dette gjøres kjent for øvrige beboere i god tid.

Musikkinstrumenter som er til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

Oppganger og kjeller skal ikke være oppholdssted.

Sykelrom skal kun brukes til sykler og barnevogner og skal ikke brukes til lagring av annet løsøre.

Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealer som er til hinder for brannsikkerhet, rengjøring eller ferdsel. Dette gjelder også sko og lignende.

Tørking av tøy ute skal ikke skje i fellesarealer.

Montering av gjenstander utvendig må bare skje etter vedtak fra styret. Egne radio-, tv- og parabolantenner er ikke tillatt. Markiser er ikke tillatt fra 2.-6. etasje. Seksjonene i 7.-8. etasje må få dette godkjent av styret.

Navneskilt på postkasse, ringeklokke og dør bestilles og bekostes av den enkelte beboer (utleier) iht. informasjon i beboerportal.

Virksomhet produksjon/salg eller omsetning mv. som er forbudt ved norsk lov er ikke tillatt i sameiet.

4. Takterrassen



Takterrassen skal være et hyggelig sted å være for alle beboere.

Takterrassen må ikke brukes slik at andre seksjonseiere og beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke lov å røyke på takterrassen.

Husdyr på takterrassen er forbudt.

Ved overtredelse av husordensreglene kan styret treffe vedtak om å frata den enkelte beboers midlertidige eller varige bruksrett til takterrassen, jf. husordensreglene punkt 10, jf. vedtektene § 5.

5. Utleie/fremleie

Eier skal melde fra om utleie/fremleie til styret via elektronisk beboerportal. Dette er viktig for at vi skal ha oversikt over hvem som hører til i bygget vårt, sikre at vi har kontakinfo ved evt. hendelser som branntilløp og for å sikre at vi kan kommunisere med beboerne via beboerportalen.

Eier er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, eiers husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Eier blir belastet med gebyr av kr. 1 000,- ved skifte av utleie/fremleietaker. Dette gjelder også ved korttidsutleie. Gebyret gjelder ikke der korttidsutleien er under 30 dager.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av sameiets vedtekter, husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.

6. Dyrehold

Dyrehold som ikke er burdyr er ikke tillatt. Unntak gjelder dersom man har dyr fra før, da må man før innflytting søke styret om å ta dette med ved innflytting. Det er imidlertid ikke tillatt å anskaffe nytt dyr når innvilget dyr er dødt.

Husdyr på takterrassen er forbudt.

7. Miljøkomité

Sameiet kan på sameiermøte eller i styremøte velge å nedsette en miljøkomité. Miljøkomiteen kan kalle inn til dugnad i samråd med styret.

Referater, retningslinjer eller annen praksis fra miljøkomitémøter skal sendes styret til orientering. Finner styret at de ikke er i samsvar med disse regler kan styret komme med forslag til endringer eller underkjenne miljøkomitéens vedtak. Ved uenighet mellom miljøkomitéen og styret, kan man kreve at saken skal behandles og avgjøres på sameiermøte ved alminnelig flertall.



8. Sjøppel og avfall

Sjøppel legges i lukkede poser og plasseres i egnede avfallsbeholdere på sjøppelrommet. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse beholderne. Papir og papp skal brettes og komprimeres før det legges i egne merkede beholdere.

Møbler, tekstiler, elektriske artikler, farlig avfall og annet løstøre skal ikke hensettes på sjøppelrommet eller i fellesarealene. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til for eksempel kommunens gjenbruksstasjon. Merknader som påløper sameiet som følge av vaktmesters eller annen tjenesteyters fjerning av gjenstander av denne art fra sjøppelrommet, vil bli krevet erstattet med minimum kr 1 000,-.

9. Forespørsler, forslag og klager

Henvendelser til styret i anledning husorden skal skje via beboerportal. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøring/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig elektronisk via beboerportal.

10. Overtredelse av husordensreglene

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.

Styret kan sanksjonere overtredelse av husordensreglene, jf. vedtektene §§ 5 og 10. Dette skal skje i et skriftlig vedtak. Det skal gis advarsel før slikt vedtak treffes. I utgangspunktet skal man ha mottatt tre skriftlige klager/advarsler før styret kan treffe vedtak om sanksjonering. Unntaksvis kan styret treffe vedtak på et tidligere tidspunkt dersom styret anser overtredelsen som av grov eller alvorlig karakter.

Før saken behandles av styret, skal berørte part(er) få anledning til å forklare seg. Vedtaket skal være proporsjonalt med overtredelsens alvorlighetsgrad, og foretas etter styrets skjønnsmessige vurdering. I vurderingen skal det særlig legges vekt på om atferden er gjentakende og til sjenanse for andre beboere, samt overtredelsens alvorlighetsgrad.

11. Endring av husordensregler

Endring av husordensregler skjer på generalforsamling etter vanlige retningslinjer som er nedfelt i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges fram på sameiermøtet. Endringer og godkjenning av husordensreglene krever alminnelig flertall.

Sist endret på årsmøte XX.XX.2025



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 8.06.25

Selskapsnummer: 5411 Selskapsnavn: RÅDHUSGATA 21 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Stian Svendsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Pettersen og Mathias Aurstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,- samlet for hele styret.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Stian Svendsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Azad Taheri Fard
 Nora Christiane Huth

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Per-Christian Fett

Sak 7 Forslag om endring av vedtektene – tilgang til felles takterrasse ved gjentatte brudd på husordensregler

Årsmøtet vedtar å tilføye følgende nytt avsnitt i vedtektene, som ny og oppdatert § 5: «§ 5. RETT TIL BRUK Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd. Seksjonene 1 og 4-40 (boligseksjonene) har eksklusiv bruksrett til felles takterrasse, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Boligseksjonene skal bekoste vedlikehold av felles takterrasse, jf § 8 nedenfor. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Ved overtredelse av vedtekter, husordensregler eller ved annet mislighold, kan styret frata en beboer midlertidig eller varig bruksrett til fellesarealer som takterrassen. I vurderingen skal det særlig legges vekt på om atferden er gjentakende og til sjenanse for andre beboere. Slike vedtak skal dokumenteres skriftlig, og berørte parter skal gis anledning til å uttale seg før vedtak treffes.»

- For
 Mot



Sak 8 Forslag til oppdatering og endring av husordensreglene

Husordensreglene oppdateres iht. vedlagte dokument.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.