

**Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V boligsameie ble avholdt  
onsdag 19. april 2006, kl 1900 på Lofsrud skole.**

---

Tilstede var 14 sameiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 3 med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Heidi K. Sørensen.  
Møtet ble åpnet av: Jan Petter Nielsen.

**Til behandling forelå:**

**1. KONSTITUERING**

**A. Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått: Jan Petter Nielsen.

**VEDTAK: VALGT**

**B. Opptak av navnefortegnelse**

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende seksjonseier var tilstede.

**VEDTAK: GODKJENT**

**C. Valg av referent**

Som referent ble foreslått Heidi K. Sørensen.

**VEDTAK: VALGT**

**D. Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

Som medundertegner av protokollen ble foreslått Mohamed Dailal Tamsamani.

**VEDTAK: VALGT**

**E. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

**VEDTAK: GODKJENT**

**F. GODKJENNING AV DAGSORDEN.**

Det ble foreslått å godkjenne den oppsatte dagsorden.

**VEDTAK: GODKJENT**

**2. ÅRSBERETNING FOR 2005**

Styrets årsberetning for 2005 ble referert av møteleder og foreslått tatt til etterretning.

Til punktet om internett ble det bemerket fra salen at forholdene/forbindelsene er dårlige. Styret fortalte at de har kontakt med Telenor og at de er klar over

problemet. Det ble opplyst at det arbeides med området hvor sameiet ligger for å bedre dette.

Møteleder og styrets medlem, Geir Askautrud, orienterte om status i planleggingen/arbeidet med utskiftingen av takdukene, og kunne bl.a. nevne at arbeidet på alle blokkene vil bli ferdigstilt i løpet av 3-4 uker fra oppstartsdato, sannsynligvis 20. april 2006.

Det ble presisert at 20% økning av fellesutgiftene i forbindelse med utskifting av takene vil være en varig økning, slik at den altså videreføres i 2007 og at den sannsynligvis ikke settes ned igjen.

Det ble fra salen ytret et ønske om boning av gulvene og maling av veggene i oppgangene. Det er i følge styret innhentet tilbud på boning, og dette vil eventuelt kunne utføres etter at takene er tatt. De enkelte oppganger ble oppmuntret til selv å male sine oppganger – med hjelp fra sameiet til å dekke utgifter til maling.

#### **VEDTAK: TATT TIL ETTERRETNING**

### **3. ÅRSREGNSKAPET 2005**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Korrigert regnskap ble delt ut på møtet. Det foreslås at årsresultatet overføres balansen til konto for egenkapital.

Revisors beretning ble delt ut på møtet.

#### **VEDTAK: GODKJENT**

### **4. BUDSJETT 2006**

Budsjettet, med 20% økning av fellesutgiftene fra 01.07.06, ble referert og foreslått tatt til etterretning.

#### **VEDTAK: TATT TIL ETTERRETNING**

### **5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.**

Godtgjørelse til styret for perioden 2005/2006 ble foreslått satt til kr 75 000,-

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2005 etter regning kr 15 449,-.

#### **VEDTAK: GODKJENT**

### **6. FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE**

Styrets forslag om endring av vedtektenes §7,1.ledd ble satt under avstemning, og viste at ingen stemte imot.

#### **VEDTAK: NY ORDLYD ENSTEMMIG VEDTATT, SLIK AT DEN LYDER;**

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

## 7. VALG

A. Som styreleder for 2 år ble foreslått: Jan Petter Nielsen

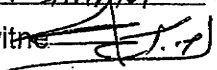
**VEDTAK: Valgt ved akklamasjon**

B. Som varamedlemmer for 2 år ble foreslått: Bente L. Sandaas og Kanwal Shahid.

**VEDTAK: Valgt ved akklamasjon**

Avtroppende styreleder ble rost for sin innsats for sameiet.

Protokollen godkjent av undertegnede.

MOHAMED TEHSAMANI /s/  
protokollvitne 

Jan P. Nielsen /s/  
Jan Petter Nielsen

### Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Jan Petter Nielsen  
Styremedlemmer: Geir Askautrud  
Malik Bashir Ahmed

Varamedlemmer: Bente L. Sandaas  
Kanwal Shahid

---

## **ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2006**

---

- \* Innkalling**
- \* Årsberetning**
- \* Revisjonsberetning**
- \* Regnskap**
- \* Budsjett**
- \* Innkomne forslag**
- \* Valg av tillitsvalgte**
- \* Vedtekter/husordensregl.**

---

**Rudshøgda V Boligsameie**

1218

---

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

**INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I RUDSHØGDA V BOLIGSAMEIE**  
**onsdag 19. april 2006 KL. 19.00 I AUDITORIET PÅ LOFSRUD SKOLE.**

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av referent
  - D) Valg av en person til å underskrive protokollen samme med møteleder
  - E) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
  - F) Godkjenning av dagsorden
  
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2005**
  
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005**
  
- 4. BUDSJETT FOR 2006**
  
- 5. GODTGJØRELSER**
  - A) Styret
  - B) Revisor
  
- 6. FORSLAG**
  - A) Forsalg fra styret om endring av vedtektenes § 7, 1. ledd
  
- 7. VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av leder for 2 år
  - B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 27. mars 2006  
Styret i Rudshøgda V B/S

I sameiermøtet har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon han eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Sak 2.

## ÅRSBERETNING FOR 2005

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har boligselskapets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Styreleder	Ragnar Rødsand	Gaupeveien 9a på valg
Styremedlem	Geir Askautrud	Blakkens vei 94 (2005-2007)
Styremedlem	Malik Bashir Ahmed	Blakkens vei 94 (2005-2007)
Styremedlem	Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94 på valg
Varamedlem	Knut Melum	Blakkens vei 104, på valg
Varamedlem	Bente Lyseggen Sandaas	Blakkens vei 98 på valg

#### VALGKOMITEEN

Brynjar Hansen	Blakkens vei 102, (2005-2007)
Ramon Biggio	Blakkens vei 102, (2005-2007)

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av Centrum Eiendomsbestyrelse as.  
[www.ceb.no](http://www.ceb.no). [firmapost@ceb.no](mailto:firmapost@ceb.no). Tlf. 22 86 82 50, faks 22 86 82 60.

Centrum Eiendomsbestyrelse as er et selskap i OBOS-gruppen.

Selskapets revisor er Ernst & Young AS.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

Boligselskapet er registrert i Foretaksregisteret og Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974 806 126, i Oslo kommune.

#### Boligselskapets forretningsadresse er:

S. 1115 Rudshøgda V Boligsameie  
v/Centrum Eiendomsbestyrelse a.s  
Postboks 6666 St Olavs plass  
0129 Oslo

Besøksadresse: Hammersborg torg 3, 9. etg.

Tomten, som er eiet, har gårdsnummer 178, bruksnummer 161 og består av 70 boligseksjoner.

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

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 178 bnr. 161 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Styret er ikke kjent med at boligselskapet forurensar det ytre miljø i vesentlig grad.

Selskapet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.  
(Jf. Regnskapsloven §3-3)

#### **VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE / PORTNER**

Avtalen med ansatt vaktmester opphørte 31.12.05 og sameiet har inngått avtale med vaktmesterfirma Odd Solstad, Blakkens vei 90 med ikraftreden fra 01.01.06.  
Vaktmester har telf. 95 46 23 77.

#### **KABEL-TV**

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Feilmelding vedrørende anlegget varsles på telefon 800 30 111, mandag – fredag i tidsrommet kl. 0800 - 2300, lørdag – søndag i tidsrommet kl 1000 - 2200.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 815 33 105 mandag – fredag i tidsrommet kl. 0800 - 2300 eller pr. e-post til [kabel-tv@canaldigital.no](mailto:kabel-tv@canaldigital.no). For ytterligere informasjon vises det til [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekslet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-TV anlegget.

#### **PARKERING**

Garasje følger leilighetene. Garasjeportåpner bestilles via styreleder.

#### **TELEFONI / INTERNETT**

Boligselskapet er tilsluttet samarbeidsavtale mellom Telenor og OBOS v/Centrum Eiendomsbestyrelse a.s om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor. Dette gjelder alle av våre kunder som benytter seg av Telenor som sin telefonleverandør.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefon
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en total kunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med UPC eller Smartcall. For nærmere orientering kan kundeservice på UPC og Smartcall kontaktes.

#### **KRAFTLEVERANSE TIL BOLIGSELSKAPETS FELLESANLEGG**

Boligselskapet hadde gjennom OBOS v/Centrum Eiendomsbestyrelse a.s, inngått avtale med Hafslund om leveranse av strøm til sameiets fellesanlegg. OBOS besluttet i 2005 å avvikle avtaleforholdet med Hafslund Strøm AS og har inngått ny avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS).

Energipartner AS vil stå for rådgivning og kraftforvaltning og LOS vil stå for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Bakgrunnen for valg av ny avtalepartner var blant annet prisnivå og kvalitet på administrative løsninger.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- CEB' kunder sikres lave og forutsigbare strømpriser.
- Energipartner har satt seg en svært ambisiøs målsetting - intensjonen er å oppnå priser som ligger minst 10% under systempris på Nordpool (spotpris).
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet og hva Energipartner greier på forvaltningen.

**HMS (Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter.)**

Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, dvs styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et internkontrollsystem for brannvern og lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i felles- områdene, samt ivareta Selskapets byggherreansvar ved bygge- og anleggsarbeid i henhold til byggherreforskriften. Fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

#### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden.

#### **FORSIKRINGER**

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring og registrert med polisenummer 1637708. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen. If Skadeforsikring har inkludert styreansvarforsikring og rettshjelpforsikring. Den enkelte seksjonseier må ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Ved oppstått skade:

- Sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig
- Prøv å kartlegge årsak til skaden
- Tilkall assistanse om nødvendig for øyeblikkelig hjelp

For innmelding av skaden ta kontakt med forsikringavdelingen i OBOS på telefon 2286 5500, faks 2286 5704 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.



Ved skader som dekkes av selskapets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6000,-. Selv om boligselskapets forsikring dekker skaden, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen. Jf. boligselskapets vedtekter.

Boligselskapet har tegnet følgende tilleggsforsikringer:

- utvidet styreansvarsforsikring
- dugnadsforsikring

### **LIGNINGSOPPLYSNINGER.**

Seksjonseier får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

### **STYRETS ARBEID**

Styretelefon: 41 29 21 07.

Styret har avholdt seks styremøter i 2005.

#### **Følgende oppgaver er utført:**

##### **1. Informasjon fra styret**

Styret har i 2005 sendt ut tre informasjonsskriv. Disse har omhandlet:

Juni: Hærverk på biler i garasjen, manglende trappevask, orden i og låsing av oppgang og kjellergang, samt kjøring og parkering på gangvei.

November: Informasjon om vaktmestertjenester.

Desember: Ny vaktmesterordning, taklekkasjer og utskifting av duker på takene, parkering på gangveiene, samt låsing av ytterdørene i oppgangene.

##### **2. Serviceavtaler**

Styret har serviceavtale med:

- Effektiv skadedyrkontroll.  
Dette fordi det har vært en del maur inne i enkelte leiligheter.
- VVS Gruppen v/ Bergesen (rørlegger).  
Vi har en muntlig avtale om service og reparasjoner knyttet til vann og varme.  
Her kan vi ringe 24 timer i døgnet.

Styret presiserer at all kontakt med ovennevnte skal gå via styret. Dette gjelder også all annen reparasjon som skal/må utføres på sameiets eiendom.

##### **3. Ferdsels- og parkeringsbestemmelsene**

Styret har i to informasjonsskriv, jf. punkt 1, minnet om at det ikke er anledning til å parkere på gangveiene. Vi minner dessuten om at det kun er tillatt med nødvendig kjøring av bevegelseshemmede og i forhold til tyngre av-/pålessing. Enkelte beboere har også vært plaget av kjøring på gangveiene nattestid. Ved brudd på bestemmelsene er det ved noen anledninger gitt en skriftlig advarsel, med informasjon om at det ved gjentakelse kan bli ilagt en kontrollavgift på 500 kroner.

Styret oppfordrer alle til å respektere bestemmelsene som er beskrevet på de blå skiltene ved bommene. Dette gjelder ikke minst å lukke bommen etter at bilen har passert.

Nye beboere som trenger flere blå parkeringsbevis for gjester, bes ta kontakt med styret. Vi minner om vi har fire steder i området hvor gjester kan parkere med parkeringsbevis; alle er merket med blått skilt med parkeringsinformasjon:

- På venstre side før innkjøring til garasjene i de røde blokkene.
- På venstre side etter innkjøring til garasjene i de røde blokkene.
- Foran de røde garasjene på venstre side i Blakkens vei etter avkjøring fra Lofsrudveien.
- Foran de gule garasjene på høyre side i Blakkens vei etter avkjøring fra Lofsrudveien. Her har vi ca. halvparten av plassene; frem til det hvite skiltet på midten av feltet.

**NB!** Beboere og gjester til Rudshøgda V Boligsameie må ikke parkere på høyre side før innkjøring til garasjene i de røde blokkene. Disse plassene tilhører boligselskap i ulike nr. i Blakkens vei som praktiserer en streng boteleggingspolicy.

Styret har innvilget noen søknader om parkeringsbevis for beboere på gjesteplassene. Disse søknadene er i hovedsak begrunnet i at husstanden har to biler. Tillatelsene vil bli opprettholdt så lenge dette ikke skaper problemer for gjester som ikke finner ledige parkeringsplasser. Dersom slike problemer skulle oppstå, vil styret foreta en ny vurdering av om slike tillatelser kan gis, og eventuelt hvor mange tillatelser. Styret vil i et slikt tilfelle ta kontakt med aktuelle beboere med slike parkeringsbevis.

Styret vil for øvrig oppfordre husstander med to biler til å forsøke å leie eventuelle ledige garasjeplasser, slik at vi kan ha gode parkeringsmuligheter for gjestene våre.

#### 4. Reparasjon av ringeklokke/dørcalling

Styret sendte ut et skriv hvor beboerne ble bedt om å gi tilbakemelding om eventuelle behov for reparasjoner. Firmaet Qualitronic utførte arbeidene.

#### 5. Utskifting av lysarmaturer og bytting til automatsikringer i garasjen

Grunnet gamle lysarmaturer som inneholdt miljøgiften PCB, og hvorav mange ikke virket lenger, bestemte styret å skifte ut samtlige. Det ble samtidig bestilt automatsikringer. Elektriker Arne Granerud utførte arbeidene.

#### 6. Diverse småreparasjoner

- Skiftet dør i garasje i Blakkens vei nr. 78-88.
- Ny port i gjerdet mellom rød blokk i nr. 90-94 og gul blokk/hus i nr. 78-88.
- Skiftet diverse sylindere og sluttstykker i gangdører.

- Skiftet to utekraner.
- Forlenget to rør til nedløp for regnvann.

## 7. MC-bod

På grunn av feil styrebehandling kan en som ikke bor i sameiet disponere en av bodene på baksiden av Blakkens vei nr 102-106. Denne avtalen vil bli avsluttet pr. 31.07.09. Da vil boden tilfalle sameiet for utleie.

## 8. Dugnad

Sameiet har avholdt to dugnader; 9./10. mai og 28./29. september 2005. 22 husstander har deltatt på én av dugnadene, og 19 husstander har deltatt på begge. Dette innebærer at 59 % av de 70 husstandene i sameiet har deltatt på minst én av dugnadene, noe som er på omtrent samme nivå som i fjor. Styret er fornøyd med oppslutningen om dugnadene våre.

Oppgaver ved dugnadene har vært for eksempel:

- Klipping/trimming/fjerning av busker/trær over hele fellesområdet.
- Sjøpelfjerning i skråning nedenfor blokkene (vestsiden).
- Fjerning av jord/gress/røtter under smågjørdene.

Det var også planlagt maling av de hvite gjerdene ved Blakkens vei nr. 108-126 og 78, men dette måtte utsettes på grunn av dårlig malevær. Vi prøver å få til denne malingen på vårdugnaden i 2006.

Etter høstdugnaden bestilte styret Holmlia Vaktmesterservice til å rengjøre søppelcontainerne i søppelbodene.

**NB!** Centrum Eiendomsbestyrelse A/S utbetaler fra og med 2005 dugnadsgebyr kun til seksjonseiere, og ikke lenger til leietakere. Dette innebærer at de som leier leilighet i sameiet, må oppgi seksjonseiers navn og kontonummer på fremmøte-listene under dugnadene. En leietaker som deltar på dugnad, må derfor avtale med sin seksjonseier om hvordan dugnadsgebyret skal utbetales.

## 9. Vaktmesterleilighet

Alle utgifter og inntekter knyttet til vaktmesterleiligheten i nr. 106 fordeles nå i forholdet 70 deler Boligsameiet og 38 deler Huseierlaget. Dette fordi leiligheten eies av et grendelag som er et fellesskap av de to boligselskapene. Etter at Elkjær flyttet, ble styret nødt til å finne en ny leietaker som også kunne være vaktmester. Da det ved første annonsering ikke var noen tilfredsstillende kandidater, besluttet styret å skille på utleie og vaktmestertjenester. Erlend Sæteren har i 2005 leid leiligheten, med en månedsleie på 7000 kroner, og han utførte frem til 31.12.05 enkelte vaktmestertjenester mot betaling.

## 10. Vaktmesteravtalen

Avtalen om vaktmestertjenester fungerte ikke etter hensikten og ble derfor avviklet pr. 31.12.05. Styret sendte i den forbindelse ut et eget skriv om vaktmestertjenester til alle beboere, med invitasjon til/oppfordring om å ta en slik ekstra jobb, mot betaling.

Styret inngikk ny vaktmesteravtale med Odd Solstad (énmannsfirma) som bor i Blakkens vei nr. 90, og han startet som vaktmester pr. 01.01.06. Vaktmesters oppgaver og ansvar gjelder vårt felles uteområde, som for eksempel snømåking og strøing, skifting av lyspærer, rydding av søppel, klipping av plen og busker, overholdelse av parkeringsbestemmelsene, samt et generelt vedlikehold. Odd har erfaring som vaktmester og kan utføre en del vedlikeholdsoppgaver hvor det ikke er behov for andre fagfolk.

Vaktmester har ingen oppgaver eller intet ansvar som gjelder innenfor den enkelte boligseksjon. Den enkelte seksjonseier/beboer kan likevel kontakte Odd for eventuelle oppdrag i den enkelte leilighet. Slike oppdrag må som tidligere bekostes av den enkelte seksjonseier/beboer. Vaktmesters telefonnummer er 95 46 23 77.

#### 11. Vannlekkasje i garasje

På forsommeren 2005 oppstod det et brudd, med tilhørende lekkasje, i et vannrør i taket i garasjen i nr. 102-106. Styret tilkalte et rørleggerfirma til å utbedre skaden. På grunn av leveringstid på de utskiftede delene ble tre av leilighetene i nr. 104 uten kaldt vann i tre-fire dager.

#### **Planlagt vedlikeholdsarbeid i 2006:**

Da det ved flere tilfeller høsten 2005 var lekkasjer gjennom yttertak og inn i øverste leilighet, har styret besluttet å starte med reparasjoner/utskifting av duken på taket. Sameiets forsikring dekker ikke slike utgifter fordi det ikke er brudd i vannrør, men manglende vedlikehold. Dette innebærer at sameiet må betale for reparasjon av vannskader i leilighetene.

I henhold til ovennevnte og med tanke på at blokkene snart er 20 år gamle, har styret vurdert situasjonen dithen at takduken skal skiftes på alle de tre røde blokkene. Dette for å unngå eventuelle lekkasjer i flere leiligheter med påfølgende store utgifter til reparasjoner.

Utskiftingen vil starte når snøen er borte og været tillater det, og vi regner med å ha ferdigstilt arbeidene i løpet av sommeren/høsten 2006. Utskiftingen starter i nr. 102-106 fordi det er her de største problemene har vært. Det er Protan A/S, firmaet som la duken da husene ble bygget, som vil utføre takarbeidene. Styret vil sende ut mer informasjon når arbeidene starter.

Et slikt omfattende arbeid er svært kostnadskrevenende; pristilbudet på den første blokken er på ca. 300.000 kroner inkl. mva. Styret vil imidlertid forsøke å forhandle frem en så god prisavtale som mulig med Protan A/S, spesielt med tanke på at vi skal ta alle tre blokkene. For å kunne klare å finansiere dukutskiftingen har styret i budsjettet for 2006 foreslått å øke fellesutgiftene med 20 % fra 1. juli 2006. Da oppnår vi helårseffekt av husleieøkningen fra 2007, og sameiets økonomi vil dermed kunne tillate et slikt stort vedlikeholdsarbeid.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005**

Etter styrets oppfatning gir sameiets resultatregnskap og balanse, samt de tilhørende noter et rettviseende bilde av sameiets utvikling, drift og stilling

Resultatet av driften året 2005 viser et positivt årsresultat på kr 437. 759,-, som foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

### **INNTEKTER**

Driftsinntektene var i 2005 totalt på kr 1 997 800,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene var i 2005 totalt kr 1 554 369,-. Det er en reduksjon i utgiftene i forhold til budsjett på kr. 126 737,-. Årsak til avviket skyldes en generell nedgang i utgifter innenfor de ulike postene.

Revisors honorar for regnskapsåret 2005 er for revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning, og fremkommer som egen post i resultatregnskapet. Pga. feil i fakturering for 2004 er innbetaling for revisjon for 2004 og 2005 slått sammen i årets regnskap. Revisjonshonoraret på kr. 15 449,- er derfor større enn budsjettet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

### **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Oslo Kommune har vedtatt følgende avgiftsreguleringer fra 01.01.2006:

Vann og avløpsavgiften økes med 7,9 %

Renovasjonsavgiften økes med 7 %

Feieravgiften økes med 5,5 %

#### **RENTER PÅ BOLIGSELSKAPETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 0,30% pr. 01.01.2006

Renter på sparekonto i OBOS var 2,60% pr. 01.01.2006

#### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

#### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

#### **FORSIKRING**

Bygningsforsikring/byggeindeks har generell økning på 8,5% ( hvorav 1% gjelder økning av mva). Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 8,5 %.

#### **STRØMPRISENE**

Stipulerte kostnaden for 2006 er budsjettert med 80 øre pr kwh inklusive alle avgifter.

### BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengt til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr minus 14 000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet resultat på kr minus 28 000,-.

#### Inntekter:

Budsjettet er satt opp med en økning av innbetaling til felleskostnader for 2006, med 20 % fra 1.7.06

#### Kostnader:

I posten Drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 899.000,-,- til større vedlikehold som i hovedsak gjelder: Reparasjoner av tak.

Det vises til styrets kommentar under punkt om planlagt vedlikeholdsarbeid i 2006.

Dette vedlikeholdet nødvendiggjør økningen av innbetalingen til felleskostnader.

Oslo, 27. mars 2006

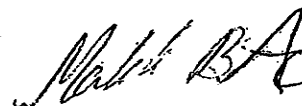
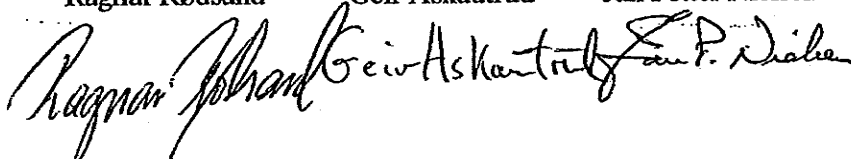
I styret for Rudshøgda V Boligsameie

Ragnar Rødsand

Geir Askautrud

Jan Petter Nielsen

Malik Bashir Ahmed



Ernst & Young AS  
Oslo Atrium  
Postboks 20  
NO-0051 OsloTel. +47 24 00 24 00  
Fax +47 24 00 24 01  
www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i  
Rudshøgda Felt V Boligsameie

## REVISJONSBERETNING FOR 2005

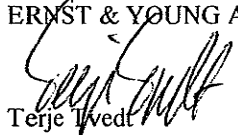
Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda Felt V Boligsameie for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 437 759. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2005 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatet ikke er underlagt revisjon.

Oslo, 18. april 2006  
ERNST & YOUNG AS  
Terje Ivedt  
statsautorisert revisor

Sak 3. Årsregnskap 2005.

**RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
LEIEINNEKTER	1	1 992 630	1 892 776	2 002 300	2 232 000
ANDRE INNEKTER	2	5 170	4 560	2 000	2 000
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>1 997 800</b>	<b>1 897 336</b>	<b>2 004 300</b>	<b>2 234 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	3	57 924	32 360	64 700	11 000
REVISJONSHONORAR	4	15 449	1 240	8 500	10 000
STYREHONORAR	5	75 000	75 000	75 000	75 000
FORRETNINGSFØRSEL		101 935	99 136	102 400	105 000
KONSULENTHONORAR		0	0	10 000	5 000
FREMMEDE TJENESTER	6	41 679	33 074	58 000	133 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	312 112	233 092	350 000	899 000
FORSIKRINGER		190 727	173 134	191 000	207 000
KOMMUNALE AVGIFTER		163 569	156 242	171 000	176 000
ENERGI OG BRENSSEL	8	573 458	498 672	590 000	580 000
ANDRE DRIFTSKOST.	9	22 516	28 446	58 500	47 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>1 554 369</b>	<b>1 330 395</b>	<b>1 679 100</b>	<b>2 248 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>443 431</b>	<b>566 941</b>	<b>325 200</b>	<b>-14 000</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>					
FINANSINNEKTER	10	9 520	2 793	0	0
FINANSKOSTNADER	11	15 192	21 998	17 000	14 000
<b>FINANSRESULTAT</b>		<b>-5 672</b>	<b>-19 205</b>	<b>-17 000</b>	<b>-14 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>437 759</b>	<b>547 737</b>	<b>308 200</b>	<b>-28 000</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>					
<b>OVERF. EGENKAP.</b>		<b>437 759</b>	<b>547 737</b>		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>437 759</b>	<b>547 737</b>	<b>308 200</b>	<b>-28 000</b>
<b>NEDBETALT LÅN</b>		<b>-94 953</b>	<b>-61 526</b>	<b>-93 991</b>	<b>-94 000</b>
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>		<b>342 806</b>	<b>486 211</b>	<b>214 209</b>	<b>-122 000</b>



## 1218 - RUDSHØGDA V B/S

## BALANSE

	2005	2004
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
LEIERESTANSER	12 178	12 379
KORTSIKTIGE FORDRINGER	0	62 056
HÅNDKASSE	1 122	5 251
DRIFTSKONTO I OBOS	311 754	545 780
INNESTÅENDE SPAREKONTO	759 137	100 817
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>1 084 192</b>	<b>726 282</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 084 192</b>	<b>726 282</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
OPPTJENT EGENKAPITAL	123 407	123 407
ÅRETS OVERSKUDD	437 759	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>561 166</b>	<b>123 407</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
ØVRIG LANGSIKTIG GJELD 12	343 521	438 474
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>343 521</b>	<b>438 474</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
FORSKUDDSLIE	57 259	53 214
LEVERANDØRGJELD	8 103	8 245
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER13	48 449	12 668
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 14	65 694	90 275
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>179 505</b>	<b>164 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 084 192</b>	<b>726 282</b>
<b>PANTSTILLELSE</b>	<b>0</b>	

OSLO, 31.12.2005/27. mars 2006  
Styret for RUDSHØGDA V B/S

RAGNAR RØDSAND

MALIK BASHIR AHMED

GEIR ASKAUTRUD

JAN PETTER NIELSEN

Side 13

**NOTER****REGNSKAPSPRINSIPP**

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Merverdiavgift er inkludert i alle beløp, der hvor dette er fakturert.

**NOTE: 1****LEIEINNEKTER**

Grunnleie	1 886 550
Inntekter vaktmesterleilighet	64 680
Dugnad	41 400
<b>SUM LEIEINNEKTER</b>	<b>1 992 630</b>

**NOTE: 2****ANDRE INNEKTER**

Til gode arb.giv.avg. 2004	2 090
Salg nøkler	560
Salg portåpner	2 520
<b>SUM ANDRE INNEKTER</b>	<b>5 170</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	35 430
Påløpne feriepengene	4 252
Arbeidsgiveravgift	16 979
Yrkesskadeforsikring	2 947
Ref.sykepengene	-1 476
Ref.arb.giv.avg v/sykepengene	-208
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>57 924</b>

Det har gjennomsnittlig vært 1 ansatte i selskapet gjennom året.

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. og er i sin helhet knyttet til revisjon.	15 449
--	--------

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

Honorar til styret er på kr.	75 000
------------------------------	--------

**NOTE: 6****FREMMEDE TJENESTER**

Snørydding	21 000
Borttauingsavtale	1 313
Containerleie	13 366
Skadedyrbekjempelse/Soppkontr.	6 000
<b>SUM FREMMEDE TJENESTER</b>	<b>41 679</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	73 650
Drift/vedlikehold elektro	84 460
Drift /vedlikehold utvendig anl.	14 869
Drift/vedlikehold fellesanlegg	4 303
Kabel/Tv-anlegg	95 327
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	3 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	14 441
Kostnader dugnader	21 041
Rehabilitering/påkostninger	773
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>312 112</b>

**NOTE: 8****ENERGI OG BRENSSEL**

LOS	6 715
Hafslund	25 999
Fiernvarme	540 744
<b>SUM ENERGI OG BRENSSEL</b>	<b>573 458</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kontigenter	1 300
Lyspærer og sikringer	1 419
Kontor og datarekvisita	284
Kopieringsmaterieill	2 371
Møter, kurs, oppdateringer mv	1 399
Andre kostnader tillitsvalgte	1 417
Telefon	2 284
Porto	4 588
Giroer	6 562
Bank og girogebyr	893
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>22 516</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter sparekonto OBOS	8 321
Renter av driftskonto i OBOS	227
Andre renteinntekter	972
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 520</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS langsiktig gjeld	14 832
Andre rentekostnader	360
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>15 192</b>

**NOTE: 12****ØVRIG LANGSIKTIG GJELD**

OBOS 982-33352

Renter 31.12.05: 4,15%, løpetid 5 år

Opprinnelig 2004 Blancolån -500 000

Nedbetalt tidligere 61 526

Nedbetalt i år 94 953

343 521

<b>SUM ØVRIG LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>343 521</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 13****SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	36 034
Skyldig arbeidsgiveravgift	11 696
Skyldig arb.g.avg feriepenger	719
<b>SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER</b>	<b>48 449</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	5 102
Avsatt Hafslund	1 178
Avsatt huseierlaget	7 090
Annen kortsiktig gjeld	3 000
Avsatt LOS	3 080
Avsatt Viken fjernvarme	46 244
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>	<b>65 694</b>

---

## Sak 6. Forslag.

### 1. FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENES § 7, 1. LEDD

Det sittende styret i Rudshødga V Boligsameie har i forbindelse med valg av nytt styre på sameiermøtet 2006 foretatt en helhetlig vurdering av den totale arbeidsmengden og arbeids- og ansvarsfordeling mellom styremedlemmene. Styret har på denne bakgrunn kommet frem til at det er tilstrekkelig med tre faste medlemmer i styret.

I henhold til ovennevnte fremmer styret i Rudshødga V Boligsameie med dette forslag til sameiermøtet 2006 om endring av vedtektenes § 7, 1. ledd.

Dagens ordlyd:

*"Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt."*

Forslag til ny ordlyd:

*"Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt."*

I henhold til vedtektenes § 12 kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om endring av vedtektene. Blanke stemmer teller som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret ønsker for øvrig at både reviderte vedtekter og gjeldende husordensregler vedlegges protokollen fra sameiermøtet 2006.

Oslo, 10.03.2006  
Styret

**Sak 7. Valg av tillitsvalgte.**

**VALG AV NYTT STYRE I RUDSHØGDA V BOLIGSAMEIE 2006-2007**

**Styrets sammensetning i perioden 2005-2006 har vært som følger:**

<b>Styreleder:</b>	Ragnar Rødsand	Blakkens vei 90
<b>Styremedlem:</b>	Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94
	Geir Askautrud	Blakkens vei 94
	Malik Bashir Ahmed	Blakkens vei 94
<b>Varamedlem:</b>	Knut Mellum	Blakkens vei 104
	Bente L. Sandaas	Blakkens vei 98

**Med forbehold om årsmøtets godkjenning av styrets forslag om endring av antallet styremedlemmer fra nåværende fire (4) til tre (3), er Valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2006-2007 som følger:**

<b>Styreleder:</b>	Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94	Velges for 2 år til 2008
<b>Styremedlem:</b>	Geir Askautrud	Blakkens vei 94	Ikke på valg - sitter til
2007			
	Malik Bashir Ahmed	Blakkens vei 94	Ikke på valg - sitter til
2007			
<b>Varamedlem:</b>	Bente L. Sandaas	Blakkens vei 98	Velges for 2 år til 2008
	Kanwal Shahid	Blakkens vei 102	Velges for 2 år til 2008
<b>Valgkomité:</b>	Brynjar Hansen	Blakkens vei 102	Ikke på valg - sitter til 2007
	Ramon Biggio	Blakkens vei 102	Ikke på valg - sitter til 2007

Oslo, 1. mars 2006

På vegne av Valgkomiteen  
Rudshøgda V Boligsameie

Brynjar Hansen  
Sign.

**VEDLEGG:**

**Boligselskapet vedtekter  
Boligselskapets husordensregler**

**VEDTEKTER  
FOR  
RUDSHØGDA FELT V BOLIGSAMEIE**

Revidert i sameiermøte den 02. mars 1999

**§ 1**

**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Sameiets navn er Rudshøgda Felt V Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 178 bnr. 161 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**

**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Sameiet består av 70 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 07.12.87.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

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 installasjonene.

**§ 3**

**FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.



Ved forsinket betaling kan styrt pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Innehaver av seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelse..

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

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

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

#### § 4

#### VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

#### § 5

#### VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

#### § 6

#### OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Erververe av seksjon og leietakere av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

#### § 7

## **STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

## **§ 8**

### **STYRETMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

## **§ 9**

### **SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 10

### **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

## § 11

### **Innkalling og møteledelse**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

## § 12

### **Sameiermøtets vedtak**

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- 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 ut over 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 på mer enn 5 prosent 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.

### **§ 13**

#### **Habilitet**

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **§ 14**

#### **REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

### **§ 15**

#### **FORRETNINGSFØRER**

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

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

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

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

### **§ 16**

#### **MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget 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.

#### **§ 17**

##### **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 tvangsfullbyrdslovens kapitel 13.

#### **§ 18**

##### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

-----

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**RUDSHØGDA BOLIGSAMEIE V**

**Forretningsfører:**  
**Centrum Eiendomsbestyrelse a.s**  
**Postboks 6666 St. Olavs plass**  
**0129 Oslo**  
**tlf.: 22 86 82 50**

**Endret: 02.03.99.**  
**20.03.00.**  
**18.03.04**

1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan Styret forlange tvangssalg av seksjon i henhold til Lov om eierseksjoner.

2.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4.

Gangveiene skal være bilfritt område. Bil- og MC-kjøring på gangveiene er derfor ikke tillatt, med unntak av syketransport, transport av handikappede, renovasjonsbiler, flyttetransport eller transport av møbler eller hvitevarer. Enhver annen bilkjøring på gangveien er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor akt aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt:

- Gjester til beboere i felt V med gyldig parkeringsbevis.
- Beboere i felt V med gyldig parkeringsbevis utstedt av styret.

5.

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av rommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Større kartonger eller lignende må kun hensettes på ånviste plasser.

6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7.

Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Båndtvang på sameiets område hele året. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.

8.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 2200 til 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Det henstilles til bruk av elektrisk grill i stedet for kullgrill. Det er forbud mot bruk av engangsgrill.

10.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler og sportsutstyr o.l. må plasseres i bodene.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Bodkorridorer i blokkene i U-etasje er fellesområde og lagring av private gjenstander i korridorene er ikke tillatt.



11.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antennene, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

12.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettene på utendørs fellesområde.

13.

Ved ny innflytting (eierskifte og/eller utleie) skal Styret kontaktes for bestilling av standard skilt for postkasse og calling. Oppsetting av klisterlapper og påføring av navn med tusj på postkasse og calling er ikke tillatt.

14.

Ballspill mot bodveggene er ikke tillatt.

15.

Hver beboer plikter å vaske sin del av innvendig fellesområde som benyttes som adkomst til seksjon.

16.

Ved utleie plikter seksjonseier å informere leietaker om innholdet i vedtektene og husordensreglene.

# NAVNESEDDEL

Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V Boligsameie den 19. april 2006

Skriv seksjonseiers navn og seksjons nummer og/eller boligadressen på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: .....

med seksjonsnummer: ..... og/eller adresse: .....

I sameiermøtet har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon han/hun eier.

Dersom De er forhindret å møte selv kan De møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte denne retten bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

.....  
klipp her

## FULLMAKT

Jeg gir ..... fullmakt til å møte for meg på  
(navet til fullmektigen)

ordinært sameiermøte i .....

med seksjonsnummer: ..... og/eller boligadresse: .....

\_\_\_\_\_, den .....

.....  
(seksjonseiers underskrift/gjengis i blokkbokstaver)