

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2007

Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V B/S, avholdes onsdag 18.april 2007, kl. 18 i Musikkrommet på Lofsrud skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent
- D) Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- E) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- F) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2006

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006

4. BUDSJETT FOR 2007

5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

6. FORSLAG

A) Bente Lyseggen foreslår å opprette en "grønn" gruppe i sameiet for organisering/bevaring av fellesområdet.

Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg

Sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler er tatt inn som egne vedlegg

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 15.3.2007
Styret i Rudshøgda V B/S

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2006

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder Jan Petter Nielsen Blakkens Vei 94

Styremedlem Geir Askautrud Blakkens Vei 94

Styremedlem Malik Bashir Ahmed Blakkens Vei 94

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem Kanwal Shahid Blakkens Vei 102

Varamedlem Bente Lyseggen Blakkens Vei 98

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Av sameiets 3 styremedlemmer er det ingen kvinner og 3 menn.

Likeledes følger sameiet arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har 0 ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen utføres av Centrum Eiendomsbestyrelse as.
www.ceb.no, firmapost@ceb.no, Tlf. 22 86 82 50, faks 22 86 82 60.

Centrum Eiendomsbestyrelse as er et selskap i OBOS-gruppen.

Sameiets forretningsadresse er:

S. 1218 Rudshøgda V B/S
v/ Centrum Eiendomsbestyrelse a.s
Postboks 6666 St Olavs plass
0129 Oslo

Besøksadresse: Hammersborg torg 3, 9. etg.

Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974806126.
Tomten er eiet og ligger i Oslo kommune med følgende gårds- og bruksnummer:
178 - 161

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

Sameiet forurenses ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i OBOS. Se balansen og note i regnskapet.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Det er inngått avtale med vaktmesterfirma Odd Solstad, Blakkens vei 90. Vaktmester kan kontaktes på telefon 95462377

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

PARKERING

Garasje følger leilighetene. Garasjeportåpner bestilles via styreleder.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

TELEFONI / INTERNETT

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS v/ Centrum Eiendomsbestyrelse as om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

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
- Bredbåndstelefoni
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en total kunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 800 30 111 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00, og lørdag – søndag mellom kl 10:00 og 22:00.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til kabel-tv@canaldigital.no
For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

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

KRAFTLEVERANSE TIL SAMEIETS FELLESANLEGG

Sameiet har avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Forvaltningskunder 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). Bransjen forventer generelt høyere strømpriser de kommende årene blant annet som følge av CO2 kvoter som er nokså kostbare.
- Sameiets styre får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til OBOS hvorpå Centrum Eiendomsbestyrelse as rapporterer videre til boligselskapene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet, og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Sameiet har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på ca 0,65 øre pr kwh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 1637708. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring 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 forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 2286 5500, faks 2286 5704 eller e-post 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 sameiets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6000,-. Selv om sameiets forsikring dekker skaden, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen, jf. sameiets vedtekter.

Sameiet har tegnet følgende tilleggsforsikringer:

- utvidet styreansvarsforsikring
- dugnadsforsikring

-EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene hverken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert.

STYRETS ARBEID

Styret har etter sameiermøtet 19.04.2006 bestått av:

Jan Petter Nielsen: styreleder
 Geir Askautrud: styremedlem
 Malik Bashir Ahmed: styremedlem
 Bente Lyseggen: varamedlem
 Kanwal Shahid: varamedlem

Styret har avholdt 7 styremøter i 2006:

Avtroppende styre – før sameiermøtet:

1. 10.01.06: Ragnar, Geir, Jan Petter, Bashir og Bente (vara).
2. 15.02.06: Ragnar, Geir, Jan Petter og Bashir.
3. 28.03.06: Ragnar, Geir, Jan Petter og Bashir.

På første styremøte etter sameiermøtet ble det nye styret konstituert. Det ble da bestemt at ett av varamedlemmene, Bente Lyseggen, skal møte fast på alle styremøter. Det andre varamedlemmet, Kanwal Shahid, kan møte dersom hun har anledning. Se for øvrig styreprotokoll fra møtet 27.04.06.

4. 27.04.06: Jan Petter, Geir, Bashir, Bente og Kanwal.
5. 31.05.06: Jan Petter, Geir, Bashir og Bente.
6. 17.08.06: Jan Petter, Geir, Bashir og Bente.
7. 26.10.06: Jan Petter, Geir, Bashir, Bente og Kanwal.

Følgende oppgaver er utført:

1. Informasjon fra styret

Styret har i 2006 sendt ut 10 informasjonsskriv. Disse har omhandlet:

- Januar: Fjerning av snø i rennene på terrassene; fare for vannskader.
 Ved tette avløp på terrassen, kontakt vaktmester for lån av stakefjær.
- Februar: Montering av tidsur på garasjeporten. Porten er åpen mandag til fredag kl. 7-9 og 15-17, lørdag og søndag stengt.
- Mars: Parkerings- og ferdselsbestemmelsene.
 Forespørsel om noen ønsker å leie ut eller leie en ledig garasjeplass.
- April: Takreparasjoner.
- Mai: Nytt styre, samt div. info om oppgavefordeling m.m.
- Juni/juli: Asfalt i garasjen, låsing av utgangsdører og innganger til garasjen, hensynsfullhet ved grilling, oppussing av leilighetene (spes. bad og kjøkken), fornyet vaktmesteravtale, samt ny leietaker i vaktmesterleiligheten.
- August: Boning av gulv i oppgangene i de røde blokkene.
- November: 1) Høyt forbruk av fjernvarme, trappevask, søppelbodene, samt parkerings- og ferdselsbestemmelsene.
 2) Canal Digital.
 3) Trefelling; samarbeid med Huseierlaget.

Enkelte info-skriv er sendt til tilskriveradressene; de seksjonseierne som selv ikke bebør leilighetene.

2. Serviceavtaler

Styret har serviceavtale med:

- a. Effektiv skadedyrkontroll.
Dette fordi det har vært en del maur inne i enkelte leiligheter.
- b. 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. Tidsur på garasjeporten

Det ble installert tidsur på garasjeporten i februar. Leverandør var Rosing's Portsystemer A/S.

4. Oppslagstavle

Etter forslag på sameiermøtet 19.04.06 har styret hengt opp en informasjonstavle på søppelboden (ved siden av styrepostkassen) utenfor Blakkens vei nr. 102. Her henges referat fra styremøtene fortløpende opp, samt annen aktuell informasjon fra styret.

5. Dugnad

Sameiet har avholdt to dugnader; 10. og 11. mai og 20. og 21. september 2006. 9 husstander har deltatt på én av dugnadene, og 16 husstander har deltatt på begge. Dette innebærer at 36 % av de 70 husstandene i sameiet har deltatt på minst én av dugnadene, noe som er en del lavere sammenlignet med de to foregående årene.

På grunn av lavere oppslutning ble det ikke mulig å gjennomføre alle de planlagte gjøremålene, og styret må derfor vurdere å kjøpe eksterne tjenester for å få utført disse oppgavene. Styret håper imidlertid på at flere deltar igjen på dugnadene i 2007, slik at vi slipper å bruke av inntektene fra fellesutgiftene for å få utført oppgaver som vi godt kan klare selv med en dugnadsinnsats.

Styret ønsker samtidig å takke de mange "faste" dugnadsdeltakerne som stiller opp år etter år, hvorav enkelte er med begge dagene, og gjerne med to fra husstanden.

Oppgaver ved dugnadene har vært for eksempel:

- Maling av hvite gjerder utenfor nr. 108-126 og 78-88.
- Klipping/trimming/fjerning av busker/trær over hele fellesområdet.
- Søppelfjerning på vestsiden av de røde blokkene.
- Fjerning av småtrær på vestsiden av de røde blokkene.

I forbindelse med vårdugnaden bestilte styret Holmlia Vaktmesterservice til maskinell feiing av garasjene, samt til rengjøring av søppelbodene og søppelcontainerne.

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

6. Vaktmesterleilighet

Alle utgifter og inntekter knyttet til vaktmesterleiligheten (seksjon nr. 1) i Blakkens vei nr. 106 fordeles i forholdet 70 deler Sameiet og 38 deler Huseierlaget. Dette fordi leiligheten eies av et grendelag som er et fellesskap av de to boligselskapene. Tidligere leietaker bodde i leiligheten fra høsten 2004 med en månedsleie på 7000 kroner. Husleien ble økt pr. 01.04.2006 i henhold til konsumprisindeksen, jf. leiekontraktens bestemmelse.

Leietaker sa da opp leiekontrakten og flyttet ut pr. 31.07.2006. Leiligheten ble annonsert på finn.no, med en tilpasning til markedsleien til 8500 kroner. Pr. 01.08.2006 flyttet ny leietaker inn. Ny leietaker betaler 8200 kroner fordi garasjeplassen, etter leietakers ønske, er tatt ut av leiekontrakten. Den leies ut separat til en beboer i Huseierlaget for 300 kroner pr. måned.

7. Vaktmesteravtalen

Styret inngikk i 2006 ny vaktmesteravtale med Odd Solstad som bor i Blakkens vei nr. 90, og han startet som vaktmester pr. 01.01.2006. Det ble i første omgang inngått en kontrakt på seks måneder for at både vaktmester og styret skulle få erfare hvilke oppgaver som skal ligge i avtalen i vinter-/vårhalvåret, sett i forhold til tidsbruk og tilhørende betaling.

Styret fornyet kontrakten pr. 01.07.2006 med Solvakt vaktmestertjenester (énmannsfirma), hvor Odd Solstad er daglig leder. Den nye kontrakten ble også inngått for seks måneder for at både vaktmester og styret skulle få erfare hvilke oppgaver som skal ligge i avtalen i sommer-/høsthalvåret, sett i forhold til tidsbruk og tilhørende betaling.

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, samt et generelt vedlikehold. Odd har erfaring som vaktmester og kan utføre en del vedlikeholdsoppgaver hvor det ikke er behov for andre fagfolk.

Vaktmesters telefonnummer er 954 62 377.

8. Utskifting av takduk - omtekking av tak

Da det ved flere tilfeller høsten 2005 var lekkasjer gjennom yttertak og inn i øverste leilighet, besluttet styret å starte med utskifting av duken og slukene på taket. Utskiftingen foregikk i tidsrommet april-juli 2006. Det er Protan Tak AS, firmaet som la duken da husene ble bygget, som utførte takarbeidene. Det ble samtidig byttet ut samtlige sluk på takene.

Etter vedtak på sameiermøtet 19.04.2006 ble det besluttet å øke fellesutgiftene med 20 % pr. 01.07.2006, og sameiet har på denne måten økonomi til å utføre dette store vedlikeholdsarbeidet. Ca. 2/3 av utgiftene på totalt ca. 1.000.000 kroner skulle belastes 2006-budsjettet, mens 1/3 skulle belastes 2007-budsjettet.

Mens takarbeidene pågikk, kom det i forbindelse med regnværet i begynnelsen av juli inn vann i noen av leilighetene i Blakkens vei nr. 90. Både gipsvegger og gulv måtte skiftes ut, og enkelte av familiene måtte i oppussingsperioden flytte ut av leiligheten og bo på hotell/leie privat leilighet.

Det ble imidlertid en omfattende prosess for å få Protan til å vedgå sitt ansvar for å sikre takene mens arbeidene pågikk. Dette ikke minst i forhold til det faktum at arbeidene tok vesentlig lenger tid enn det firmaet selv hadde satt i kontrakten; fire uker mot totalt nesten tre måneder som arbeidene faktisk tok. Protan koblet heller ikke inn sitt forsikringsselskap i forbindelse med vannskadene.

Styret benyttet seg først av takstmann Ole Jørgen Dyrkorn, men han "forsvant" uten å ha ferdigstilt en takstrapport. Styret måtte derfor, etter mange purringer og kontakt med Norges Takseringsforbund, engasjere en ny takstmann, Sigmund Gussiås. Han kontaktet umiddelbart Protans forsikringsselskap, If Skadeforsikring.

Styret sendte, etter avtale med Gussiås, inn en oversikt over de utgiftene sameiet fikk som følge av vannskadene, herunder hotellregning, matutgifter, privat leie av leilighet, styrets telefonregning, strøm og nettleie for tørking av leilighetene, samt ekstra honorar til styreleder for stort merarbeid.

ISS Skadeservice ble engasjert i alt arbeidet med fuktmåling, tørking og oppussing av leilighetene etter vannskadene. ISS' foreløpige faktura pr.09.11.06 lyder på 283.772,00 kroner eks. mva. Styret opplevde å ha et svært godt samarbeid med ISS.

På grunn av den pågående konflikten valgte styret fra og med juli 2006 å nekte å betale alle fakturaer fra Protan Tak AS. Dette i påvente av en løsning av saken, herunder ikke minst få avgjort hvem som skal betale fakturaen fra ISS. Pr. 31.12.06 var saken fortsatt ikke løst, men styret vil redegjøre for status på sameiermøtet 18.04.07.

9. Utskifting av røykluker

Samtidig med takarbeidene valgte styret å bestille utskifting av røyklukene på taket. Styret hadde tidligere innhentet et pristilbud som firmaet opprettholdt. Arbeidene med røyklukene ble utført av ACO Plastmo AS.

10. Skilt til postkasser og ringeklokker

Styret har tatt flere runder i sameiet for å ta imot bestillinger på nye skilt for postkasser og/eller ringeklokker. Utskiftingen foretas for å få et mest mulig likt utseende, og dermed en god estetisk profil, i sameiet. Likeledes bidrar skiltingen til nødvendig informasjon for besøkende og ikke minst for Posten og avisbud. Skiltene blir derfor bestilt og betalt av sameiet. Groruddalen Låsservice AS leverer skiltene.

11. Diverse vannlekkasjer

Det har vært mye arbeid knyttet til diverse vannlekkasjer i 2006. Foruten saken omtalt i punkt 8, vil styret kort nevne følgende:

- Lekkasje i seksjon nr. 15.
- Garasjetak til seksjon nr. 41.

- Diverse vannproblemer i seksjon nr. 57.
- Lekkasje fra utekran i seksjon nr. 64.
- Takluke i oppgangen i Blakkens vei nr. 90.
- Lekkasje i varmpumpe i VIKEN-rommet.
- Lekkasje i hovedrør i garasjetak i Blakkensvei nr. 102-106.

12. Boning

Kristiania Renhold AS utførte boning av gulvene i oppgangene i de røde blokkene i begynnelsen av august 2006. Boningen innebærer enklere renhold for beboerne, det blir penere i oppgangene, noe som igjen kan påvirke markedsprisen av leilighetene i positiv retning.

13. Trefelling

På bakgrunn av henvendelser fra enkeltbeboere kontaktet styrene i Huseierlaget og Boligsameiet i samarbeid Oslo Trefelling. Flere av furuene rundt ballplassen hadde tydelige tegn på råte etter skader i barken. I tillegg syntes enkelte av dem å ha begrenset rotfeste, med dårlig jordsmonn. Siden flere av trærne begynte å bli veldig høye og samtidig stod nær bebyggelsen, ønsket vi å felle de høyeste trærne med skader.

Styrene inngikk på denne bakgrunn avtale med Oslo Trefelling om å felle utvalgte trær. Trærne ble felt i løpet av uke 48/49, og firmaet tok seg også av opprydding og fjerning av stokker.

14. Anbud på asfaltering

I samarbeid med styret i Huseierlaget er det bedt om anbud på asfaltering av fellesområdene. Styret har pr. i dag ikke resultatet av disse anbudene, og vil jobbe videre med saken i 2007.

15. "Vedlikeholdsnøkkelen"

Bygningene i Rudshøgda V Boligsameie stod ferdig i 1988. Styret har derfor inngått en avtale med OBOS Prosjekt AS om "Vedlikeholdsnøkkelen". Kort sagt er dette en tilstandsvurdering av bygningsmassen og et system for årlig kontroll og oppfølging av vedlikeholdet, og følgende inngår i planen:

- Nøkkelinformasjon om bygningsmassen.
- Informasjon om tidligere vedlikehold og utskiftninger.
- Tilstandsvurdering av bygninger og fellesanlegg.
- Gjennomgang av bygningsmassen og utearealer.
- Bilder av aktuelle problemområder.
- Forslag til utbedringer og informasjon om hva det vil koste.
- Langsiktig vedlikeholdsplan med oversikt over hva som bør gjøres de neste 5-10 år.

OBOS Prosjekt AS har gitt styret et fastpristilbud på 66.000 kroner, eks. mva., isolert sett en forholdsvis høy kostnad. Styret ser det imidlertid som viktig at vedlikeholdsbehovet kartlegges og analyseres av profesjonelle, og vi mener det er en riktig investering for å få en helhetlig plan. Vi ser samtidig at vi vil få et godt grunnlagsmateriale for fremtidige budsjetteringer.

Styret har i den forbindelse søkt Husbanken om tilskudd for utarbeidelse av "Vedlikeholdsnøkkelen". Styret mottok rett før nyttår tilsagn om et tilskudd på 20.000 kroner fra Husbanken.

16. Canal Digital - status

Styret har ved flere anledninger mottatt informasjon fra Canal Digital med tilbud om høyhastighets Internett, Digital-TV og IP-telefoni. Det ble derfor sendt ut et eget info-skriv om dette i november. Interesserte beboere fylte ut svarslippen og fikk ytterligere informasjon fra styret.

17. Ferdsels- og parkeringsbestemmelsene

Styret sendte i mars ut et informasjonsskriv, jf. punkt 1, og 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 nattetid. 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 eller du som gående 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 bøteleggingspolicy.

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. I den forbindelse fikk beboerne i ovennevnte informasjonsskriv i mars muligheten til å melde ifra til styret om ønsker om å leie ut eller leie ledige garasjeplasser. Styret formidlet disse ønskene mellom aktuelle beboere.

REGNSKAPET FOR 2006

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

Årets resultat på kr -497 723,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

INNTEKTER

Inntektene var i 2006 kr 2 242 728,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2006 totalt kr 2 739 077,-. Dette er kr 491 077,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til energi enn budsjettet og faktura til ISS på kr 354 715 i forbindelse med vannlekkasjesaken. Det er gode muligheter for at dette blir betalt av IF, men det foreligger ingen endelig avgjørelse i saken per dags dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

- Energi ble budsjettet med kr 580 000,-, mens regnskapet viser kr 650 967,-. Hovedårsaken til avviket var høyere priser enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2006 er for revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.06 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS pr. den 31.12.2006:

Sparekonto (inntil 8 uttak pr. år)	2,60 % p.a.
Driftskonto (overtrekk)	1,50 % pr. mnd.

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- 1) **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 40% av total strømpris.
- 2) **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30% av total strømpris.
- 3) **Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

FORSIKRING

Bygningsforsikring er budsjettert med en generell økning på 6,9 % grunnet indeksregulering. Denne reflekterer prisoppgangen for håndverkertjenester og er felles for alle bygningsforsikringer.

Sameiets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR OSLO KOMMUNE

Oslo kommune har vedtatt følgende avgiftsreguleringer fra 01.01.2007:

Vann- og avløpsavgiften økt med 5%

Renovasjonsavgiften økt med 5%

Feieravgiften er økt med 5,5%

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning på ca. 3% i forhold til fjorårets regnskapstall.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2007 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2007.
Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2007.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2007.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 794 000 til vanlig vedlikehold av bygningen.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 140 000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 15.3 2007

I styret for Rudshøgda V B/S


Dan Petter Nielsen


Geir Askautrud


Malik Bashir Ahmed

**VEDLEGG:
REVISORS BERETNING
FORSLAG FRA BENTE LYSEGGEN
VALGKOMITEENS INNSTILLING
VEDTEKTER
HUSORDENSREGLER**

1218 - RUDSHØGDA V B/S

RESULTATREGNSKAP

Regnskap 2006 Regnskap 2005 Budsjett 2006 Budsjett 2007

DRIFTSINNEKTER:

INNKR. FELLESKOSTN.	2	2 241 898	1 992 630	2 232 000	2 440 000
ANDRE INNEKTER	3	830	5 170	2 000	111 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 242 728	1 997 800	2 234 000	2 551 000

DRIFTSKOSTNADER:

PERSONALKOSTNADER	4	-21 143	-57 924	-11 000	-14 000
STYREHONORAR	5	-150 000	-75 000	-75 000	-140 000
REVISJONSHONORAR	6	-6 875	-15 449	-10 000	-10 000
FORR.FØRERHONORAR		-104 995	-101 935	-105 000	-108 000
KONSULENTHONORAR	7	-3 197	0	-5 000	-83 000
KONTINGENTER		0	-1 300	-2 000	-1 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-1 254 255	-312 112	-899 000	-794 000
FORSIKRINGER		-206 647	-190 727	-207 000	-219 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-174 093	-163 569	-176 000	-206 000
ENERGI / FYRING	9	-650 967	-573 458	-580 000	-600 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-166 906	-62 895	-178 000	-225 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-2 739 077	-1 554 369	-2 248 000	-2 400 000

DRIFTSRESULTAT:		-496 349	443 431	-14 000	151 000
------------------------	--	-----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNEKT/KOSTNAD

FINANSINNEKTER	11	12 861	9 520	0	0
FINANSKOSTNADER	12	-14 234	-15 192	-14 000	-11 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-1 373	-5 672	-14 000	-11 000

ÅRSRESULTAT		-497 723	437 759	-28 000	140 000
--------------------	--	-----------------	----------------	----------------	----------------

FRA OPPTJENT EGENKAPITAL		-497 723			
---------------------------------	--	-----------------	--	--	--

1218 - RUDSHØGDA V B/S

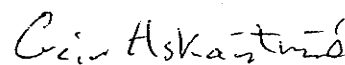
BALANSE

	2006	2005
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
LEIERESTANSER	41 293	12 178
KUNDEFORDRINGER	2 400	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER 13	32 491	0
HÅNDKASSE	2 480	1 122
DRIFTSKONTO I OBOS	631 242	311 754
SPAREKONTO I OBOS	319 560	759 137
SUM OMLØPSMIDLER	1 029 467	1 084 192
SUM EIENDELER	1 029 467	1 084 192
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
OPPTJENT EGENKAPITAL	63 443	561 165
SUM EGENKAPITAL	63 443	561 165
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
PANT- OG GJELDSBREV LÅN 14	245 773	343 521
SUM LANGSIKTIG GJELD	245 773	343 521
KORTSIKTIG GJELD		
FORSKUDDSLÆIE	50 477	57 259
LEVERANDØRGJELD	152 734	8 103
SKYLDIG OFF.MYNDIGH. 15	54 495	48 449
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 16	462 545	65 694
SUM KORTSIKTIG GJELD	720 251	179 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 029 467	1 084 192
PANTSTILLELSE	0	0
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO, 31.12.2006/10.3.2007
 STYRET FOR RUDSHØGDA V B/S


 JAN PETTER NIELSEN


 MALIK BASHIR AHMED


 GEIR ASKAUTRUD

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 137 823
Parkeringsleie	3 600
Inntekter vaktmesterleilighet	59 075
Dugnad	41 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 241 898

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntekt håndsender	630
Salg nøkler	200
SUM ANDRE INNTEKTER	830

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 143
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 143

Det har gjennomsnittlig vært 0 årsverk i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr.	-150 000
Det er avsatt kr. 75 000 i styrehonorar for styreperioden 2006/2007	

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. og er i sin helhet knyttet til revisjon	-6 875
---	--------

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulent honorarer Takstmann Karlstad	-3 197
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-3 197

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Protan Tak	-502 239
Aco Plastmo	-118 000
Div. hotelkostnader	-48 322
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-668 561

Drift/vedl.hold bygninger	-386 458
Drift/vedl.hold VVS	-32 698
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-38 331
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-7 969
Kabel/Tv-anlegg	-97 234
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-5 663
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 840
Kostnader dugnader	-13 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 254 255

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-44 225
Fjernvarme	-606 742
SUM ENERGI / FYRING	-650 967

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 281
Skadedyrarb./soppkontroll	-6 000
Verktøy og redskaper	-337
Driftsmateriell	-11 361
Lyspærer og sikringer	-1 587
Vaktmestertjenester	-85 400
Snørydding/gressklipping	-25 219
Kontor- og datarekvizita	-3 027
Kopieringsmaterieill	-6 031
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-978
Andre kontorkostnader	-395
Telefon/bredbånd	-2 972
Porto	-5 898
Bank og kortgebyr	-10 321
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-166 906

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 423
Renter av driftskonto i OBOS	1 786
Andre renteinntekter	652

SUM FINANSINNEKTER	12 861
---------------------------	---------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS	-13 299
Renter OBOS neg.kasse	-575
Andre rentekostnader	-360
SUM FINANSKOSTNADER	-14 234

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fjernvarme	32 491
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 491

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS 982-33352	
Renter 31.12.06: 5,05%, løpetid 4 år	
Opprinnelig 2004 Blåncolån	-500 000
Nedbetalt tidligere	156 479
Nedbetalt i år	97 748
	-245 773

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-245 773
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-33 345
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-54 495

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Huseierlaget	-4 830
Avsatt ISS	-354 715
Vaktmestertj. november/desember	-28 000
Avsatt styrehonorar	-75 000
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-462 545

Til Rudshøgda V B/S
C/O Centrum Eiendomsbestyrelse as
V/Vibeke Sætre Pettersen
Pb. 6666, St. Olavs Plass Oslo, 18.02.2007.
0129 OSLO

Vedr. forslag til sameiermøte 18.april 2007.

Ønsker å komme med et forslag til at det opprettes en ”grønn” gruppe i sameiet vårt, dette for organisering/bevaring av vårt fellesområdet.

Ønsket er at det bør være 3-5 frivillige personer med interesse i hagearbeide og lyst til å ta vare på vårt felles ute område. Håper også det kan komme en post på budsjettet for eventuelt innkjøp/vedlikehold som måtte trenges.

Jeg ønsker selv å være med i denne gruppen.

Vennlig hilsen
Bente Lyseggen
Blakkensv 98, seksj 27.
1281 Oslo

VALG AV STYRE I RUDSHØGDA FELT V BOLIGSAMEIE – 2007-2008

Styrets sammensetning i perioden 2006-2007:

Styreleder:	Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94
Styremedlem:	Geir Askautrud	Blakkens vei 94
	Malik Bashir Ahmed	Blakkens vei 94
Varamedlem:	Bente Lyseggen	Blakkens vei 98
	Kanwal Shahid	Blakkens vei 102

Valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2007-2008:

Styreleder:	Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94	Valgt for 2 år til 2008
Styremedlem:	Geir Askautrud	Blakkens vei 94	<i>Velges for 2 år til 2009</i>
	Bente Lyseggen	Blakkens vei 98	<i>Velges for 2 år til 2009</i>
Varamedlem:	Malik Bashir Ahmed	Blakkens vei 94	<i>Velges for 2 år til 2009</i>
	Kanwal Shahid	Blakkens vei 102	Valgt for 2 år til 2008
Valgkomité:	Brynjar Hansen	Blakkens vei 102	<i>Velges for 2 år til 2009</i>
	Ramon Biggio	Blakkens vei 102	<i>Velges for 2 år til 2009</i>

Oslo, 12. mars 2007

På vegne av valgkomiteen
Rudshøgda Felt V Boligsameie

Brynjar Hansen
Sign.

VEDTEKTER FOR RUDSHØGDA FELT V BOLIGSAMEIE

Revidert i sameiermøte den 19. april 2006

§ 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 trappeopp ganger 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 tre 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 fullverdifsikret 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.

Bli 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 førstkommende 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 optelling 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 styretrett 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For 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 anviste 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 godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, 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.

Ven 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.