

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2008

Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V B/S, avholdes onsdag 16.april 2008, kl. 1730 på Lofsrud skole.

Det vil først bli en gjennomgang av vedlikeholdsnøkkelen og Enøkrapporten v/ OBOS prosjekt. Sameiermøtet vil begynne ca. kl. 1800

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en eller to sameiere til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2007

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2007

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. BUDSJETT FOR 2008

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

6. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Styret angående installasjon av individuelle vannmålere
- B) Forslag fra Brynjar Hansen angående anlegging av trapp

Alle innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg. I tillegg er det vedlagt sameiets gjeldende vedtekter og husordensregler

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 16.04 2008
Styret i Rudshøgda V B/S

Jan Petter Nielsen /s/

Geir Askautrud /s/

Bente Lyseggen /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 2007

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	Bente Lyseggen	Blakkens Vei 98

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Malik Bashir Ahmed	Blakkens Vei 94
Varamedlem	Kanwal Shahid	Blakkens Vei 102

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 og 2 menn.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 69 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974806126.
Sameiet ligger i Oslo kommune og har 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.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

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

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Bjørn Johansen som kan kontaktes på telefon 94853173.

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

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.

Boligselskap 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: Boligselskapet 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. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning 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 totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag 08:00 - 23:00, lørdag 10:00 - 18:00. Søndager er stengt. Oppstår feil på kabelanlegget på søndager, kan dette rapporteres via telefon 06090 også søndager mellom 10:00 og 22:00.

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.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Sameiet har tiltrådt denne avtalen. Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser på anslagsvis 11% i forhold til kraftpris hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78913976. 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 verdikninger 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 som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post forsikring@obos.no. Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons 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 verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert.

Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

STYRETS ARBEID

1. STYRETS ARBEID I 2007-2008

RUDSHØGDA FELT V BOLIGSAMEIE

Styret har etter sameiermøtet 18.04.2007 bestått av:

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

Vi informerte i april om den nye styresammensetningen, og her følger en revidert oversikt over hvem dere kan kontakte om hva i styret:

Jan Petter: Generell forvaltning av sameiet, økonomi, forsikringssaker, kontrakter, styremøter, info-skriv.
Geir: Bestilling av systemnøkler, garasjeporten (teknisk + fjernkontroll), varme/radiator, ventilasjon, kabel-TV, dugnad.
Bente: Oppfølging av vaktmestertjenesten, husordensreglene og parkeringsbestemmelsene, "Grønn gruppe", postkasse-/ringeklokkeskilt.

Styret har avholdt fem styremøter i perioden 2007 – 2008:

26.04.07: Jan Petter, Geir, Bente, Bashir og Kanwal.

På dette første styremøtet etter sameiermøtet ble det nye styret konstituert. Det ble da bestemt at en av varamedlemmene, Malik Bashir Ahmed, skal møte fast på alle styremøter. Det andre varamedlemmet, Kanwal Shahid, kan møte dersom hun har anledning.

Det ble ikke avholdt flere styremøter før sommerferien, men styret hadde en sommermiddag for å markere avslutningen av "Protan-saken". Under middagen deltok Jan Petter, Geir, Bente og Bashir. ble samtidig foretatt noe ansvars- og oppgavefordeling mellom styremedlemmene, og styreleder gav diverse informasjon.

28.08.07: Jan Petter, Geir, Bente og Bashir.
29.10.07: Jan Petter, Geir, Bente og Bashir.
28.01.08: Jan Petter, Geir, Bente og Bashir.
31.03.08: Jan Petter, Geir, Bente og Bashir

Serviceavtaler

Styret har serviceavtale med:

- a. Effektiv skadedyrkontroll – tlf. 69 27 72 00.
Ved problemer med for eksempel maur. Beboere kan selv kontakte firmaet.
- b. Granrud Elektriske AS (elektriker) – tlf. 22 32 62 20.
Kontroll av det elektriske anlegget hvert annet år.
Utarbeidelse av perm med rutiner for HMS/internkontroll elektro.
- c. VVS Gruppen v/ Bergesen (rørlegger) – tlf. 909 14 284 / 482 50 168.
Vi har en muntlig avtale om service og reparasjoner knyttet til vann og radiatorer/varme.
Her kan vi ringe 24 timer i døgnet.

Følgende oppgaver er utført:

1. Informasjon fra styret

Styret har i 2007-2008 sendt ut ni informasjonsskriv. Disse har omhandlet:

- April: Nytt styre, samt aktuelle telefonnummer.
- Mai/juni: Hensynsfullhet ved grilling, invitasjon til å delta i "Grønn gruppe", oppussing av leilighetene (spes. bad og kjøkken), ny vaktmester.
- Aug./sept.: Info om oppgavefordeling i styret, løsning i "Protan-saken", div. info om søppelbodene, samt påminnelse om husordensreglenes § 9 vedr. særlig hensynsfullhet mellom kl. 22:00 og 06:00.
- Aug./sept.: Eget info-skriv med tilbud om garasjeport i parkeringsbåsene; i samarbeid med styreleder i Huseierlaget også distribuert til aktuelle beboere i Huseierlaget.
- November: Diverse info om bl.a. utgifter til fjernvarme, "Grønn gruppe", fjerning av kunstige gressmatter fra terrassene om vinteren, oppussing av leilighetene, samt byggingen av nytt biobrenselanlegg på Klemetsrud.
- November: Heftet "Vedlikehold og ansvarsforhold" utdelt/sendt til alle seksjonseiere. Heftet inneholder tips om vedlikehold av den enkelte leilighet, samt informerer om ansvarsfordelingen mellom seksjonseier og sameiet.
Det ble samtidig informert om at vår forretningsfører, Centrum Eiendoms-bestyrelse AS, fra 01.01.2008 skifter navn og inngår i OBOS Eiendoms-forvaltning AS.
- Desember: Informasjon fra Renovasjonsetaten om kasting av julepapir i de ordinære søppelcontainerne, ikke i papircontainerne.
- Februar: Informasjon med tilbakemeldingsslipp vedrørende problemer med radiatorene; spes. susing og dårlig varme.
- April/mai: Rensing av ventilasjonskanaler, info om Klemetsrudanlegget, samt av vask av trapper og oppganger.

Enkelte info-skriv (og styrereferat) er sendt til tilskriveradressene; de seksjonseierne som selv ikke bebor leilighetene.

2. Utskifting av takduk - omtekking av tak

"Den store saken" i 2006-2007 fant endelig sin løsning. Etter at vi fikk ny takstmann og forsikringsselskapet til Protan Tak AS ble koblet inn, ble alle ekstrautgifter knyttet til vannskaden fjor sommer betalt via If forsikring. Utgiftene ble til slutt som følger:

- Reparasjons- og oppussingsregningen fra ISS: ca. 357.000 kr (inkl. mva.)
- Ekstra utgifter for beboere som ble berørt av vannskadene: ca. 53.000 kr (hotellopphold, privat leie av leilighet, ekstra strømutfgifter)
- Ekstra telefon- og strømutfgifter for sameiet: ca. 800 kr

Når det gjelder det ekstra styrehonoraret på 40.000 kr som ble vedtatt for styreleder på sameiermøtet 18.04.2007, dekket forsikringen også 25.000 kr av dette beløpet.

3. Boligsameiets forsikringsavtale

Styret har foretatt en vurdering av ulike utgifter det er mulig å få redusert. I samarbeid med OBOS Forsikringsavdeling, har styret derfor tatt initiativ til og fått innhentet tilbud på sameiets bygningsforsikring. Det ble innhentet tilbud fra TrygVesta, Hammersborg og Gjensidige, i tillegg til If som i flere år har vært vårt forsikringsselskap. If ble dermed gjort oppmerksom på at de var blitt utsatt for konkurranse. Selv om If satte ned prisen i forhold til 2007, var de likevel dyrest av de fire selskapene. Med henvisning til at vilkårene er tilnærmet like, valgte styret å skifte fra If til Gjensidige forsikring med virkning fra 2008.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på at prisen fra If forsikring for 2007 var 218.628 kr, lfs tilbud for 2008 var 191.971 kr, mens Gjensidiges pris var 159.354 kr.

Sameiets polisenr. i Gjensidige forsikring er 7891 3976, og vår kontaktperson er Ellinor Fredriksen, tlf. 22 48 06 15.

4. Vaktmesterleilighet

Alle utgifter og inntekter knyttet til vaktmesterleiligheten (seksjon nr. 1) i Blakkens vei nr. 106 fordeles i forholdet 70 deler Boligsameiet og 38 deler Huseierlaget. Dette fordi leiligheten eies av et grendelag som er et fellesskap av de to boligselskapene.

Nåværende leietaker flyttet inn pr. 01.08.2006 og betaler 8200 kroner pr. måned. I henhold til kontrakten ble husleien pr. 01.01.2008 økt til 8312 kroner pr. måned. Garasjeplassen er, etter leietakers ønske, tatt ut av leiekontrakten, og har i perioder vært utleid for 300 kroner pr. måned.

5. Vaktmesteravtale

Styret inngikk pr. 01.04.2007 kontrakt med Bjørn Johansen vaktmestertjenester (énmannsfirma). Pr. 01.01.2008 ble kontrakten forlenget for hele 2008.

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.

Vaktmesters telefonnummer er 948 53 173.

6. Vedlikeholdsnøkkelen

OBOS Prosjekt leverte første utkast til Vedlikeholdsnøkkelen i slutten av oktober 2007. Styrets faste medlemmer hadde 28.11.2007 et møte med OBOS Prosjekt, ved Tron Høglund, hvor vi kvalitetssikret opplysningene i forslaget og reviderte tids- og kostnadsplanen. Styret mottok deretter revidert Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt. Hovedkonklusjonene blir presentert på sameiermøtet 16.04.2008.

Prisen var totalt 82.500 kr, inkl. mva. Styret søkte imidlertid om og ble innvilget 20.000 kr i tilskudd fra Husbanken.

7. ENØK-analyse

For å ha et enda bedre grunnlag for å vurdere vedlikeholdsbehovet, og dermed styre økonomien, bestilte styret en ENØK-analyse. Hovedformålet var å redusere forbruket og dermed utgiftene til fjernvarme og varmtvann. ENØK-rapporten ble mottatt i februar, og de faste medlemmene i styret hadde 20.02.2008 et møte med OBOS Prosjekt hvor Vedlikeholdsnøkkelen og ENØK-rapporten ble sett i sammenheng. Hovedkonklusjonene blir presentert på sameiermøtet 16.04.2008.

Det viktigste tiltaket vil være å installere individuelle målere for fjernvarme og varmtvann i den enkelte leilighet. Etter styrets oppfatning er dette den beste måten å få ned forbruket, og dermed redusere fellesutgiftene på. Styret har derfor fremmet forslag til sameiermøtet 16.04.2008 om å installere slike målere.

Prisen var totalt 43.750 kr, inkl. mva. Styret søkte imidlertid om tilskudd fra ENØK-etaten og ble innvilget 21.875 kr fra ENØK-fondet.

8. Sikkerhetskontroll av det elektriske anlegget

Hafslund Nett AS gjennomførte i 2007 en sikkerhetskontroll av det elektriske anlegget. Dette med henvisning til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) §§ 7 og 9. Styret deltok på befaringsammen med representant fra Hafslund Nett AS.

Tilsynsrapporten for sameiets fellesanlegg ble mottatt, og styret engasjerte firmaet Granrud Elektriske AS til å utbedre de punktene rapporten påpekte.

Dessuten har styret mottatt tilsvarende tilsynsrapport for seksjon 1 – vaktmesterleiligheten. Der ble også forbedringspunktene utført av Granrud Elektriske AS.

9. Diverse elektrikerarbeid

Det har vært utført diverse elektrikerarbeid i perioden 2007-2008:

- Nye utelamper i alle ni inngangspartier i de røde blokkene.
- Lysbryter i styrebod i garasjen.
- Bevegelsessenorer i garasjeanlegget.
- Bevegelsessensor i søppelboden ved nr. 96.
- Ny bevegelsessensor i søppelboden ved nr. 102.
- Nye lyssensorer til lamper over garasjeinnkjøring i to av blokkene.
- Renset deksel i lampen utenfor nr. 94.
- Skiftet pærer i lampen utenfor nr. 102 og i "bommen i bakken".
- Kontrollert det elektriske i taklampen i 1. et. i nr. 104
- Dekket til kabelen som lå åpen ut fra søppelboden ved nr. 102.

10. Dugnad

Sameiet har som tidligere år avholdt både vår- og høstdugnad; 7. og 8. mai og 19. og 20. september 2007. 14 husstander har deltatt på én av dugnadene, og 12 husstander har deltatt på begge. Dette innebærer at 37 % av de 70 husstandene i sameiet har deltatt på minst én av dugnadene, noe som er omtrent lik oppslutning sammenlignet med 2006, men en del lavere sammenlignet med 2005 og 2004.

Styret ønsker samtidig å takke mange av de "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:

- Klipping/trimming/fjerning av busker/trær over hele fellesområdet.
- Fjerning av hensatte møbler/annet innbo etter beboere som har flyttet.
- Rydding av fellesområder.
- Søppelfjerning på vestsiden av de røde blokkene.

I forbindelse med høstdugnaden bestilte styret Holmlia Vaktmesterservice AS til høytrykks-vaskir av søppelbodene og søppelcontainerne.

OBOS Eiendomsforvaltning 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.

11. Skilt til postkasser og ringeklokker

Styret har videreført arbeidet med å kontakte seksjonseiere og beboere for å ta imot bestillinger på nye skilt for postkasser og/eller ringeklokker. Utsiftingen blir foretatt primært for å bedre informasjonen til besøkende, samt post og ambulanse, men også for å få et mest mulig likt utseende, og dermed en god estetisk profil, i sameiet. Skiltene blir derfor bestilt og betalt av sameiet. Groruddalen Låsservice AS leverer skiltene.

12. Garasjeporten

Mot slutten av 2007 oppstod det problemer med åpning av garasjeporten med nøkkelbryter fra innsiden. For at beboerne skulle slippe unødig irritasjon med en port som ikke lot seg åpne, samt for at styremedlemmene skulle slippe å bli oppringt og tilkalt hver gang dette skjedde, valgte styret å la porten stå åpen i perioder helt frem til slutten av februar 2008. Sameiets kontaktperson i Rosings har i perioder ikke vært tilgjengelig, og firmaet klarte heller ikke fremskaffe andre kompetente servicefolk i denne tomånedersperioden. Når dette skrives i begynnelsen av mars, ser garasjeporten ut til å fungere greit igjen. Styret vurderer nå andre firmaer som kan ta service på garasjeporten.

13. Asfaltering

I samarbeid med Huseierlaget ble det innhentet tilbud på asfaltering av fellesområdene ute. Pga. den da uløste konflikten rundt Protan-saken, med tilhørende usikkerhet om sameiets økonomi, valgte imidlertid styret ikke å bruke et så stort beløp av det totale budsjettet.

Styret avholdt i februar et samarbeidsmøte med Huseierlaget hvor vi bestemte oss for å innhente et oppdatert tilbud fra anbudsvinneren fra 2007, Oslo Vei AS. Asfaltering vil etter planen foregå så snart det lar seg gjøre før sommeren 2008.

Grunnet andre viktige vedlikeholdsbehov har styret ikke funnet det riktig å prioritere ny asfalt i garasjeanlegget nå i 2008.

14. "Grønn gruppe"

"Grønn gruppe" gjennomførte, i samarbeid med Senter for opplæring i anleggsgartnerfaget (SOA), en befaring av grøntarealene. Styret bestilte deretter en plan for oppgradering av grøntarealene fra firmaet Grønt Miljø AS.

Grønt Miljø AS fjernet i november 2007 beplantning i skråningen nedenfor nr. 108-126, og våren 2008 vil området bli sprøytet tre ganger for å få fjernet ugress og gamle røtter. Ny beplantning er planlagt høsten 2008. Grønt Miljø AS har anbefalt styret å beholde gjenværende busker øverst i skråningen, og disse vil bli fagmessig beskåret og tilpasset den nye beplantningen.

Oppgradering av denne skråningen ble først prioritert fordi den er "inngangsportalen" til sameiet. Styret har for øvrig vurdert å anlegge en trapp midt igjennom skråningen.

Dette for å oppnå lettere adkomst til blokken, men ikke minst for å forhindre at ny beplantning ødelegges ved at det trækkes opp stier/snarveier.

15. Ferdsels- og parkeringsbestemmelsene

Styret har tatt initiativ til et fornyet samarbeid med Huseierlaget om praktisering og oppfølging av ferdsels- og parkeringsbestemmelsene. Vi minner i den forbindelse om at det ikke er anledning til å parkere på gangveiene, samt 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.

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 boteleggingspolicy.

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. Ved henvendelse til styret kan vi fortsatt formidlet eventuelle ønsker om å leie og/eller leie ut ledige parkeringsplasser.

REGNSKAPET FOR 2007

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Årets resultat på kr 608 264,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

INNETEKTER

Inntektene var i 2007 kr 2 525 901,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter. Se notene 2 og 3 for nærmere spesifisering.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2007 totalt kr 1 928 151,-. Dette er kr 471 849,- lavere enn budsjettet. Hovedårsaken er lavere priser for energi og mindre vedlikeholdsutgifter enn forventet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2007 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet. Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.07 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 6.2.2008:

Renter på driftskonto : 1,8%

Renter på sparekonto:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 37% av total strømpris.

Nettleie for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

FORSIKRING

Indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt 9,3%.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 9,7% og renovasjonsavgiften øker med 21%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNETKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2008 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2008.
Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2008.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2008.
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet kostnader til større vedlikehold for 2008.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 316 892,-.
I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 16.04.2008

I styret for Rudshøgda V B/S

Jan Petter Nielsen /s/

Geir Askautrud /s/

Bente Lyseggen /s/

Revisors beretning vil ettersendes

**1218 - RUDSHØGDA V B/S
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	2 426 265	2 241 898	2 440 000	2 347 992
ANDRE INNTEKTER	3	99 636	830	111 000	46 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 525 901	2 242 728	2 551 000	2 393 992
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-9 165	-21 143	-14 000	-14 100
STYREHONORAR	5	-65 000	-150 000	-140 000	-100 000
REVISJONSHONORAR	6	-8 375	-6 875	-10 000	-10 000
FORR.FØRERHONORAR		-108 140	-104 995	-108 000	-112 000
KONSULENTHONORAR	7	-82 500	-3 197	-83 000	-50 000
KONTINGENTER		0	0	-1 000	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-636 685	-1 254 255	-794 000	-700 000
FORSIKRINGER		-218 628	-206 647	-219 000	-160 000
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-185 173	-174 093	-206 000	-206 000
ENERGI / FYRING	10	-469 647	-650 967	-600 000	-542 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	11	-144 838	-166 906	-225 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-1 928 151	-2 739 077	-2 400 000	-2 064 100
DRIFTSRESULTAT:		597 750	-496 349	151 000	329 892
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNTEKTER	12	22 676	12 861	0	0
FINANSKOSTNADER	13	-12 163	-14 234	-11 000	-13 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		10 513	-1 373	-11 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		608 264	-497 723	140 000	316 892
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		608 264			
FRA OPPTJENT EGENKAPITAL			-497 723		

1218 - RUDSHØGDA V B/S

BALANSE			
	Note	2007	2006
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOST.		8 680	41 293
KUNDEFORDRINGER		7 200	2 400
KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	29 362	32 491
LEVERANDØRGJELD		22 210	0
HÅNDKASSE		1 538	2 480
DRIFTSKONTO I OBOS		569 817	631 242
SPAREKONTO I OBOS		634 119	319 560
SUM OMLØPSMIDLER		1 272 926	1 029 467
SUM EIENDELER		1 272 926	1 029 467
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		671 707	63 443
SUM EGENKAPITAL		671 707	63 443
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	15	144 619	245 773
SUM LANGSIKTIG GJELD		144 619	245 773
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDD FELLESKOST.		57 632	50 477
LEVERANDØRGJELD		0	152 734
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	16	14 100	54 495
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	17	384 869	462 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		456 601	720 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 272 926	1 029 467
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 16.04.2008
STYRET FOR RUDSHØGDA V B/S

JAN PETTER NIELSEN

GEIR ASKAUTRUD

BENTE LYSEGGEN

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 347 992
Parkeringsleie	1 800
Inntekter vaktmesterleilighet	35 073
Dugnad	41 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 426 265

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd Husbanken	20 000
Erstatning IF ang. Protan Tak	79 006
Salg portåpner	630
SUM ANDRE INNTEKTER	99 636

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr	-65 000
I tillegg har styret fått dekket mat/brus styremøte for kr 317 jfr. note 11	

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr	-8 375
og er i sin helhet knyttet til revisjon.	

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-82 500
SUM KONSULENTHONORAR	-82 500

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Protan Tak	-344 870
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-344 870
Drift/vedlikehold bygninger	-21 559

Drift/vedlikehold VVS	-20 966
Drift/vedlikehold elektro	-47 217
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-10 513
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 125
Kabel/Tv-anlegg	-99 761
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 244
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 335
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 450
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-11 647
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-636 685

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-112 613
Renovasjonsavgift	-72 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-185 173

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-30 145
Fjernvarme	-439 502
SUM ENERGI / FYRING	-469 647

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 014
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Verktøy og redskaper	-799
Driftsmateriell	-138
Lyspærer og sikringer	-849
Vaktmestertjenester	-70 000
Snørydding/gressklipping	-25 000
Andre fremmede tjenester	-2 876
Kopieringsmaterieill	-2 760
Trykksaker	-2 100
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-317
Andre kontorkostnader	-6 155
Telefon/bredbånd	-2 871
Porto	-5 968
Gaver	-450
Bank og kortgebyr	-7 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 838

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	14 559
Renter av driftskonto i OBOS	6 381
Andre renteinntekter	1 737
SUM FINANSINNTEKTER	22 676

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS	-11 803
Andre rentekostnader	-360
SUM FINANSKOSTNADER	-12 163

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode LOS	9 119
Til gode Viken Fjernvarme	20 243
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 362

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS	
Renter 31.12.07: 6,80%, løpetid 4 år	
Opprinnelig 2004 Blanco	-500 000
Nedbetalt tidligere	254 227
Nedbetalt i år	101 154
	-144 619
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-144 619

NOTE: 16**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-14 100

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode Huseierlaget	-18 556
Avsatt ISS	-265 894
Div.kortsiktig gjeld	-419
Avsatt styrehonorar	-100 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-384 869

A)

Forslag fra styret til behandling på sameiermøtet i Rudshøgda Felt V Boligsameie 16.04.2008:

"Med henvisning til ENØK-rapporten gir sameiermøtet styret sin tilslutning til at styret jobber videre med å få installert individuelle målere for fjernvarme og varmtvann i den enkelte leilighet.

Formålet med slike individuelle målere er å få ned forbruket og dermed lavere fellesutgifter. Utgiftene til fjernvarme og varmtvann vil da bli tatt ut av fellesutgiftene og fakturert den enkelte seksjonseier ut ifra det faktiske forbruket pr. leilighet.

Avlesningen vil bli elektronisk fjernavlest slik at det ikke blir nødvendig å komme inn i den enkelte leilighet for avlesning.

Styret vil komme tilbake med et forslag om teknisk løsning og investeringskostnader, enten på et ekstraordinært sameiermøte eller på ordinært sameiermøte i 2009."

Forslag B

Rudshøgda V BS

4. februar 2008

Forslag til ordinært årsmøte 2008

Det foreslås å anlegge ei trapp fra utgang 106 og opp skråningen på nordsiden av lysstolpe opp til gangvei.

Forslaget begrunnes med den store slitasjen på plenen som skyldes fotgjengere som tar korteste vei. Jordlaget er veldig tynt og tåler lite tråkking. Alternativet ville være å sette opp et gjerde, men dette kan skape problemer for brøytinga om vinteren.

Kostnad estimeres til mellom kr 5.000,- 8.000 kr.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtok å la bygge ei trapp i skråningen fra utgang 106 opp til gangvei.

Brynjar Hansen (sign)
Seksjon 17
Blakkens vei 102

VALG AV STYRE I RUDSHØGDA FELT V BOLIGSAMEIE 2008 – 2009

Styrets sammensetning i perioden 2007-2008:

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

Valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2008-2009:

Styreleder: Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94	Velges for 2 år til 2010
Styremedlem: Geir Askautrud	Blakkens vei 94	Valgt for 2 år til 2009
Bente Lyseggen	Blakkens vei 98	Valgt for 2 år til 2009
Varamedlem: Malik Bashir Ahmed	Blakkens vei 94	Valgt for 2 år til 2009
Mohamed Tamsamani	Blakkens vei 94	Velges for 2 år til 2010
Valgkomité: Brynjar Hansen	Blakkens vei 102	Valgt for 2 år til 2009
Ramon Biggio	Blakkens vei 102	Valgt for 2 år til 2009

Oslo, 6. februar 2008

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

2. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM 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

3. 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 forsikringssskade 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**4. 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**5. 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 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

6. 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 tjuе 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

7. 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 resekjonering 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

8. 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

9. 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

10. 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**11.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**12.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

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, flytetransport 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 godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antennor, 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 sigarettneiper 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.

utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9

6. 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 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 tjuе 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

7. 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 resekjsjonering 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

8. 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

9. 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

10. 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**11.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**12.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

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 henses 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. Hundeeskremer 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. Tørring 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-antennar, 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 sigarettneiper 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.

Til årsmøtet i
Rudshøgda V Boligsameie

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda V Boligsameie for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 608 264,-. 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 regnskapsskikk 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 regnskapsestimer, 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 2007 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk 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 resultatregnskapet ikke er underlagt revisjon.

Oslo, 16. april 2008
ERNST & YOUNG AS



Terje Tvedt
statsautorisert revisor