

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2009**

Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V B/S, avholdes mandag 16.mars kl. 18:00 på Lofsrud skole, Lille auditorium

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### **1. KONSTITUERING**

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

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2008 MED BUDSJETT FOR 2009**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2008**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### **4. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ikke kommet inn forslag til behandling på årsmøtet.  
Gjeldende vedtekter og husordensregler er tatt med som eget vedlegg

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 2 år

Oslo, 20.02.2009  
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 2008

### 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	Mohamed Tamsamani	Blakkens vei 94
------------	-------------------	-----------------

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### **TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Av sameiets 3 styremedlemmer er det 1 kvinne og 2 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet 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.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

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.

#### **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Bjørn Johansen som kan kontaktes på telefon 4547 7095.

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.

## **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78913976. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret 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 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 forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

## **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.

## **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: 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.

## **SAMEIETS LÅN**

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

## **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.

## **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 89 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](http://www.canaldigital.no)

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekslet 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.

Opprinnelig avtale med LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet. Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11 %.

## **FJERNVARME**

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2009 som i 2008, regner Hafslund Fjernvarme AS med en økning i fjernvarmekostnaden i år 2009 på ca 5%. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

## 1. STYRETS ARBEID I 2008-2009

### *RUDSHØGDA FELT V BOLIGSAMEIE*

Styret har etter sameiermøtet 16.04.2008 bestått av:

Jan Petter Nielsen:	styreleder
Geir Askautrud:	styremedlem
Bente Lyseggen:	styremedlem
Malik Bashir Ahmed:	varamedlem
Mohamed Temsamani:	varamedlem

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

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

Styret har avholdt fire styremøter i perioden 2008 – 2009:

26.05.08:	Jan Petter, Geir, Bente, Bashir og Mohamed.
03.09.08:	Jan Petter, Bente og Mohamed (gikk inn som styremedlem i Geirs fravær).
25.11.08:	Jan Petter, Geir, Bente og Mohamed.
17.02.09:	Jan Petter, Geir, Bente og Mohamed.

I periodene mellom styremøtene har styreleder og styremedlemmene fortløpende kontakt pr.e-post og telefon for oppfølging av styrevedtak, pågående saker og andre aktuelle henvendelser. Styret har derfor sett det som tilstrekkelig å avholde fire styremøter.

-----

### Serviceavtaler

Styret har serviceavtale med:

- Effektiv skadedyrkontroll – tlf. 22 37 85 00 / 69 27 72 00.  
Ved problemer med for eksempel maur. Beboere kan selv kontakte firmaet.
- 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.
- Falch StorOslo Service AS – tlf. 9180 2222.  
Borttauing av feilparkerte biler.

- d. Jan Bjørneby/Harry Kristiansen – tlf. 48157306.  
Snømåking og strøying av hovedgangveiene rundt i Blakkens vei 2 – 126; kontrakt i samarbeid med Huseierlaget.
- e. Corroteam AS – tlf. 32 27 30 00 / 9302 3677.  
Serviceavtale med årlig kontroll av katodisk anlegg i garasjeanlegget.

### **Følgende oppgaver er utført:**

#### 1. Informasjon fra styret

Styret har i 2008-2009 sendt ut sju informasjonsskriv. Disse har omhandlet blant annet:

- April: Nytt styre, samt aktuelle telefonnummer.
- Mai: Info om Energigjenvinningsetatens informasjonsmøte 13.05.2008.
- Juni: Asfaltering, grilling, hensynsfullhet ved grilling, frivillig maling, samt ansvar ved oppussing av leilighetene (spes. bad og kjøkken).
- Sep./okt.: Status i arbeidet med fjernvarme og varmtvann, status i arbeidene med oppgradering av uteområdene, fjerning av kunstige gressmatter fra terrassene om vinteren, trappevask og bilkjøring på gangveiene.
- Desember: Viktigheten av god ventilasjon, status i arbeidet om fjernvarme og varmtvann, samt kasting av julepapir.
- Januar: Informasjon om sentralvarmen, med tilbakemeldingsslipp, vedrørende problemer med radiatorene; spesielt susing i rørene og dårlig varme.
- Februar: Lavere strømforbruk i 2008, urettmessig tilbobligning til det elektriske anlegget i garasjen.

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

#### 2. Klager fra/til seksjonseiere

Styret har behandlet 10 klager fra/til seksjonseiere. Klagen gjelder manglende oppfølging av og brudd på Rudshøgda Felt Vs husordensregler.

#### 3. Vaktmesterleilighet

Alle utgifter og inntekter knyttet til vaktmesterleiligheten (seksjon nr. 1) i Blakkens vei 106 fordeles i forholdet 70/108 Boligsameiet og 38/108 Huseierlaget. Dette fordi leiligheten eies av et grendelag som er et fellesskap av de to boligselskapene. Det er totalt 108 seksjoner/boenheter, hvorav Boligsameiet har 70 (69).

Nåværende leietaker flyttet inn pr. 01.08.2006 og betalte i fjor 8.312 kroner pr. måned. I henhold til kontrakten ble husleien pr. 01.02.2009 økt til 8.628 kroner pr. måned. Kontrakten utløper pr. 31.07.2009. Styret vil, i samarbeid med styret i Huseierlaget, tilby leietaker en ny leieavtale, men til en høyere leiepris. Dette på grunn av den generelle prisoppgangen i leiemarkedet de senere år.

Garasjeplassen er, etter leietakers ønske, tatt ut av leiekontrakten, og har i perioder vært utleid for 300 kroner pr. måned.

På grunn av fuktmerker etter kondens fra delvis uisolerte rør i veggen valgte styrene i Boligsameiet og Huseierlaget å pusse opp badet i vaktmesterleiligheten. Den opprinnelige linoleumen ble revet opp, og både gulv og vegger ble tørket. Deretter ble det lagt ny linoleum på gulvet, og det ble lagt våtromstapet på alle fire veggene, med bord langs toppen.

ISS Facility Services utførte arbeidene, og prisen var totalt ca. 75.000 kroner, inkl. mva., noe som ble fordelt etter ovennevnte fordelingsnøkkel.

Styret meldte skaden inn til Gjensidige Forsikring, men kondensskader som følge av dårlig isolering fra entrepenørens (Selvaagbygg) side, dekkes ikke av forsikringen.

#### 4. Vaktmesteravtale

Styret fornyet kontrakten med Bjørn Johansen (énmannsfirma) pr. 01.01.2009. Nytt i kontrakten for kalenderåret 2009 er at vaktmester som et minimum skal være til stede to faste dager i uken; mandag og onsdag. Ved snøfall kan disse dagene bli endret. Godtgjørelsen ble økt til 125.000 kroner inkl. mva.

Vaktmesters oppgaver og ansvar gjelder vårt felles uteområde, som for eksempel snømåking og strøing, skifting av lyspærer og lysrør, rydding av søppel, klipping av plen og kanter, samt et generelt vedlikehold.

#### 5. Vedlikeholdsnøkkelen

- Rensing av ventilasjonskanalene:  
Power Clean Norge AS utførte arbeidet helt etter tidsplanen og pristilbudet; ca. 85.000 kroner inkl. mva. Gjenstående seksjonseiere som ikke har vært tilgjengelige, og som heller ikke har kontaktet styret, må selv bekoste eventuell rensing.
- Nytt huskestativ:  
SmartHandel AS leverte og monterte nytt huskestativ med fallmatter i henhold til pristilbudet; ca. 46.000 kroner inkl. mva. Det ble raskt svært populært blant både små&store barn – helt etter hensikten!
- Nye fotballmål og beskyttelsesnett, samt basketstativ på fotballbanen:  
SmartHandel AS leverte og monterte nytt utstyr på fotballbanen i henhold til pristilbudet; ca. 66.000 kroner inkl. mva. Dette ble også raskt svært populært blant

både barn og ungdommer. Etter avtale med Huseierlaget deles disse utgiftene 50/50.

Styret søkte Oslo kommune om "Forenklet tilskuddsordning for mindre kostnads-krevende nærmiljøanlegg", adm. via Kirke- og kulturdepartementet (fra tippemidlene) og ble innvilget 33.200 kroner i tilskudd.

- Skråningen ved Blakkens vei 108-126:  
Grønt Miljø AS fjernet i november 2007 beplantning i skråningen nedenfor nr. 108-126, og våren 2008 ble området sprøytet tre ganger for å få fjernet ugress og gamle røtter. Ny beplantning ble foretatt i juli 2008. Arbeidene ble utført i henhold til pristilbudet; ca. 70.000 kroner inkl. mva.
- Katodisk anlegg:  
Det katodiske anlegget i garasjen ble diagnostisert og reparert, og spenning ble påsatt av Protector AS. Pris: ca. 10.000 kroner inkl. mva., og inkl. konsulent tjenester fra OBOS Prosjekt AS.

Styret har inngått en serviceavtale med Corroteam AS. Avtalen innebærer en årlig kontroll av katodisk anlegg i garasjeanlegget. Pris : 8.125 kroner inkl. mva.

- Asfaltering:  
Asfaltering er ikke en del av selve Vedlikeholdsnøkkelen, men det vært et prioritert område for styret i flere år. Først i 2008 så styret det som økonomisk mulig og forsvarlig å bestille ny asfalt.

Styret avholdt i februar et samarbeidsmøte med Huseierlaget hvor vi blant annet bestemte oss for å innhente et oppdatert tilbud fra "anbudsvinneren" fra 2007, Oslo Vei AS.

Oslo Vei AS leverte imidlertid et oppdatert tilbud som viste et areal for sameiet som var kun halvparten av arealet samme firma målte opp i fjor. Dessuten var asfaltprisen økt med hele 45 %. Styret innhentet derfor et annet tilbud fra et konkurrerende firma, Terje Hansen AS, som var ca. 30.000 kroner lavere i pris; totalt ca. 160.000 kroner inkl. mva. Styret vedtok derfor enstemmig å benytte Terje Hansen AS, etter å ha innhentet referanseliste fra firmaet.

Asfalteringen ble utført i juni, og arbeidet ble i hovedsak utført svært tilfredsstillende. Styret påpekte imidlertid enkelte forhold som måtte rettes opp, herunder inngangspartiet og "vanndammen" utenfor nr. 102, fjerne hellene i det høye trappetrinnet ned til garasjen mellom nr. 100 og 102, samt asfaltkanten opp mot huskestativet utenfor nr. 94. Terje Hansen AS fulgte ikke dette tilfredsstillende opp, selv etter ukentlig purring fra styrets side. De har lovet å rette opp og ferdigstille asfaltarbeidene etter påske 2009.

Grunnet andre viktige vedlikeholdsbehov fant styret det ikke riktig å prioritere ny asfalt i garasjeanlegget i 2008. Vi fikk imidlertid "lappet" en del hull i asfaltdekket i garasjene, samt helasfaltert tre dobbeltbåser hvor det var store hull/skader i gammel asfalt.



- Planer for 2009:  
For 2009 har styret satt av 120.000 kroner til to nye trapper; én i skråningen ved nr. 108-126, og den andre fra gangveien og ned mellom nr. 104 og 106, jf. vedtak på sameiermøtet 16.04.2008. Vi har dessuten satt av penger til et rekkverk langs gangveien forbi "bommen i bakken".

Styret vil for øvrig, ut ifra budsjettsituasjonen, følge opp flere forslag i Vedlikeholdsnøkkelen. Se for øvrig neste punkt; ENØK-analyse.

## 6. ENØK-analyse

Måling av fjernvarme og varmtvann:

I henhold til anbefalinger i ENØK-rapporten, og med henvisning til sameiermøtets tilslutning 16.04.2008, har styret startet arbeidet med å få separate målinger av fjernvarme og varmtvann i vårt sameie og Huseierlaget. Dette er en forutsetning for å kunne installere individuelle målere i den enkelte leilighet. Hovedformålet er å redusere forbruket og dermed utgiftene til fjernvarme og varmtvann.

Huseierlaget ønsker ikke å være med på en slik oppsplitting, men vil heller fortsatt benytte dagens fordeling av utgiftene som er basert på den opprinnelige arealbrøken i de to boligselskapene. Sameiets styre er kjent med at flere boliger i Huseierlaget er bygget ut med til dels store tilleggsarealer, og vi mener derfor at tidligere arealbrøk ikke lenger gir et korrekt bilde av fordelingen av det faktiske forbruket.

I henhold til ovennevnte har styret lagt opp til følgende fremdriftsplan:

Styret vedtok på møtet 25.11.2008 å sende inn ENØK-søknad for to faser i dette arbeidet:

- Fase 1 er oppsplitting av fellesmålingen av fjernvarme og varmtvann. Dette innebærer å få installert nye målere i fellesanlegget slik at det faktiske forbruket til vårt sameie og Huseierlaget måles hver for seg. Frem til nå er de to boligselskapenes forbruk blitt fordelt gjennom en teoretisk arealbrøk.
- Fase 2 gjelder installering av individuelle målere i hver av våre 70 seksjoner, slik at det faktiske forbruket måles og avregnes i forhold til innbetalte fellesutgifter fra den enkelte seksjonseier. Seksjonseiere som har betalt for mye, får penger tilbake, mens de som har brukt mer fjernvarme og/eller varmtvann enn fellesutgiftene dekker, må betale ekstra.

Styret har mottatt tilsagn om ENØK-tilskudd på 72.000 kroner for fase 1 og 2.

OBOS Prosjekt AS ble engasjert til å forestå anbudsrunder for fase 1, og styret vedtok å akseptere tilbudet til firmaet Ivar Lærum AS, pålydende 272.500 kroner inkl. mva. Styret anmodet deretter OBOS Prosjekt AS om å bestille i henhold til tilbudet. Styret har satt av penger i budsjettforslaget for 2009 til fase 1.

For fase 2 er det i ENØK-rapporten anslått et investeringsbehov på ca. 278.000 kroner inkl. mva., og styret har tidligere varslet at det vil bli fremmet et forslag om å installere individuelle målere for fjernvarme og varmtvann på årets sameiermøte. Dette er nå foreløpig utsatt. Det vises i den forbindelse til styrevedtak av 17.02.2009:

- *”Styret vedtok enstemmig å utsette å fremme forslag til sameiermøtet om fase 2 – å installere individuelle målere for fjernvarme og varmtvann. Dette med følgende begrunnelser:
  - \* *Avregningen fra Hafslund Energi AS viser et betydelig lavere forbruk for 2008 enn for tidligere år.*
  - \* *ENØK-analysen viser et investeringsbehov på ca. 278.000 kroner for fase 2. Styrets erfaringer fra fase 1 tilsier imidlertid at styret ønsker å bruke mer tid på å innhente og vurdere konkrete tilbud fra aktuelle leverandører. Dette gjelder tilbud både for selve målerne og installeringsarbeidene, men også for arbeidet med måleravlesning og avregninger.”**

#### 7. Oppgradering av anlegget for kabel-TV

Styret har inngått en kontrakt med Canal Digital AS hvor firmaet har oppgradert vårt kabelaanlegg for TV, og det er installert nye kontakter i leilighetene. Oppgraderingen er for ”å forberede oss på fremtiden”, men den enkelte beboer vil foreløpig ikke merke noen forskjell mht. til hvilke TV-kanaler vi kan se på. Arbeidene utføres uten ekstra kostnad for sameiet, mot at vi har forpliktet oss til å være kunder hos Canal Digital AS i ytterligere fem år. Vi kan imidlertid ”kjøpe oss ut” av kontrakten dersom styret eller sameiermøtet skulle ønske dette.

#### 8. Service på radiatorene

Styret gjennomførte i februar 2008 en kartlegging av ulike radiatorproblemer (susing i rør, dårlig varme m.m.). Oppfølgingen av dette tok dessverre vesentlig lengre tid enn forutsatt. Dette fordi VVS-gruppen, etter gjentatte purringer fra styret, ikke svarte på våre henvendelser. Styret har nå kontaktet firmaet Ivar Lærum AS som skal utføre servicejobben på radiatorene. Ny informasjon med svarslipp ble lagt i alle postkassene, samt sendt til alle tilskriveradressene (seksjonseiere som leier ut leiligheten), i uke 4/2009. Aktuelle seksjonseiere vil bli kontaktet etter hvert.

#### 9. HMS-perm for det elektriske anlegget

Som følge av at Hafslund Nett AS i 2007 gjennomførte en sikkerhetskontroll av det elektriske anlegget, ble det utarbeidet en HMS-perm for sameiets fellesanlegg.

Styret engasjerte firmaet Granrud Elektriske AS til å utarbeide HMS-permen, og prisen var ca. 11.000 kroner inkl. mva. Styret går internkontrollrunde ca. hver 3. måned og kvitterer ut at kontrollen er utført.

#### 10. Jordingsfeil i det elektriske anlegget

I forbindelse med at hovedsikringen for Blakkens vei 96-100 utløste seg hele fire ganger i løpet av sommeren og høsten 2008, fant Granrud Elektriske AS en jordingsfeil i det elektriske anlegget.

Under denne kontrollen ble det også oppdaget at det i enkelte garasjeboder var montert opp en kontakt til det elektriske anlegget. Slike koblinger kan medføre problemer pga. kapasiteten på strømkursen som fører til garasjeanlegget. De vil også kunne medføre fare for feil på det elektriske anlegget, da koblingsarbeidet ofte ikke blir utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette kan igjen ha forårsaket jordingsfeilen, og at sikringen dermed selvutløste seg ved de fire ovennevnte tilfellene.

Styret har tilskrevet de aktuelle seksjonseiere om disse forholdene.

Styret forutsetter at denne type urettmessig kobling på fellesanlegget opphører med umiddelbar virkning. Ut ifra erfaringen vi gjorde oss, vil styret foreta tilsvarende kontroll med garasjebodene under de resterende blokkene.

Dersom det i fremtiden oppdages en ny, tilsvarende kobling uten at det er gitt skriftlig tillatelse fra styret, vil styret sende fakturaen for reparasjon/service til de(n) ansvarlige seksjonseier(e) direkte. Ovennevnte kontroll og reparasjonsarbeid kostet sameiet ca. 7.000 kroner inkl. mva.

Styret minner for øvrig om at ***seksjonseier er ansvarlig også når leiligheten leies ut.***

#### 11. Rensing av sluk på takene

På grunn av vannansamling bestilte styret firmaet Industri Lambertseter AS (ILAS) til å rense alle slukene på takene i de røde blokkene. Pris: ca. 1.800 kroner inkl. mva.

#### 12. Dugnad

Sameiet har som tidligere år avholdt både vår- og høstdugnad; 5. og 6. mai og 24. og 25. september 2008. 15 husstander har deltatt på én av dugnadene, og 10 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 omtrent lik oppslutning sammenlignet med 2007.

På grunn av gjennomgående lav oppslutning på høstdugnaden de senere år, vurderer styret å avholde høstdugnad på kun én dato i 2009.

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

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.

### 13. 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. Access lås&nøkkel AS leverer skiltene.

## **REGNSKAPET FOR 2008**

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 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 656 287,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

### **INNTEKTER**

Inntektene i 2008 var til sammen kr 2 427 030,- mot budsjettet med kr 2 393 992,-.

Andre inntekter består i salg av fjernkontroll.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2008 var på kr 1 822 193,- mot budsjettet med kr 2 064 100,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Energi ble budsjettet med kr 542 000,-, mens regnskapet viser kr 341 308,-. Hovedårsaken til avviket var mye lavere forbruk enn budsjettet.

Revisors honorar for regnskapsåret 2008 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 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 26.1.2009:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	4,60% under 0,5 millioner
	4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
	5.00% 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 utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

**Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).

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

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

## **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5% og renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

## **ØVRIGE KOSTNADER**

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

## **INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2009 (Budsjett)**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2009.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2009.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000,- til større vedlikehold som omfatter fase 1 – oppsplitting av fellesmålingen av fjernvarme og varmvann, se punkt 6 under "Styrets arbeid". Dette innebærer å få installert nye målere i fellesanlegget slik at det faktiske forbruket til vårt sameie og Huseierlaget måles hver for seg.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 30 536,-.

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

Oslo, 20.02.2009

I styret for Rudshøgda V B/S

Jan Petter Nielsen/s/

Geir Askautrud/s/

Bente Lyseggen/s/

Til årsmøtet i  
Rudshøgda V Boligsameie

## REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda V Boligsameie for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 656 287,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige 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 rettvise bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk 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, 26. februar 2009  
ERNST & YOUNG AS

Terje Tvedt  
statsautorisert revisor  
sign.

## 1218 - RUDSHØGDA V B/S

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 425 140	2 426 265	2 347 992	2 463 636
Andre inntekter	3	1 890	99 636	46 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 427 030</b>	<b>2 525 901</b>	<b>2 393 992</b>	<b>2 463 636</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 165	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-40 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerrhonorar		-112 250	-108 140	-112 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-80 219	-82 500	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-546 071	-536 924	-595 000	-800 000
Forsikringer		-159 354	-218 628	-160 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-209 483	-185 173	-206 000	-242 000
Energi/ fyring	10	-341 308	-469 647	-542 000	-600 000
Kabel- / TV-anlegg		-101 073	-99 761	-105 000	-107 000
Andre driftskostnader	11	-149 086	-144 838	-170 000	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-1 822 193</b>	<b>-1 903 151</b>	<b>-2 064 100</b>	<b>-2 462 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>604 837</b>	<b>622 750</b>	<b>329 892</b>	<b>1 536</b>
<b>FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:</b>					
Finansinntekter	12	59 095	22 676	0	30 000
Finanskostnader	13	-7 645	-12 163	-13 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>51 450</b>	<b>10 513</b>	<b>-13 000</b>	<b>29 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>656 287</b>	<b>633 264</b>	<b>316 892</b>	<b>30 536</b>
<b>Overføringer:</b>					
<b>Til opptjent egenkapital</b>		<b>656 287</b>	<b>633 264</b>		



**1218 - RUDSHØGDA V B/S****BALANSE**

	Note	2008	2007
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		18 269	8 680
Kundefordringer		13 257	7 200
Kortsiktige fordringer	14	272 406	29 362
Leverandørgjeld		0	22 210
Håndkasse		1 346	1 538
Driftskonto i OBOS		440 090	569 817
Sparekonto i OBOS		1 129 882	634 119
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 875 250</b>	<b>1 272 926</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 875 250</b>	<b>1 272 926</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 327 994	671 707
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 327 994</b>	<b>671 707</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån	15	37 554	144 619
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 554</b>	<b>144 619</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskudd felleskostnader		87 087	57 632
Leverandørgjeld		30 570	0
Skyldig offentlig myndigheter	16	14 100	14 100
Annen kortsiktig gjeld	17	377 945	384 869
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>509 702</b>	<b>456 601</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 875 250</b>	<b>1 272 926</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008/20.02.2009  
 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
Framleietillegg	35 748
Dugnad	41 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 425 140</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg fjernkontroll	1 890
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 890</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 ....	-100 000
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 2613 jfr. note 11	

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr og er i sin helhet knyttet til revisjon.	-9 250
---	--------

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-80 219
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 219</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 313
Drift/vedlikehold VVS	-2 918
Drift/vedlikehold elektro	-30 372
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-326 745

Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-85 344
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 117
Kostnader dugnader	-11 262
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-546 071</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 539
Renovasjonsavgift	-85 944
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-209 483</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-46 596
Fjernvarme	-294 712
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-341 308</b>

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

Container	-4 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Verktøy og redskaper	-756
Driftsmateriell	-684
Lyspærer og sikringer	-1 509
Vaktmestertjenester	-87 500
Snørydding/gressklipping	-25 000
Kopieringsmaterieil	-1 775
Trykksaker	-931
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 613
Andre kontorkostnader	-647
Telefon/bredbånd	-2 354
Porto	-7 221
Drivstoff biler, maskiner osv	-66
Bank og kortgebyr	-7 730
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 086</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	10 025
Renter bank	45 763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 308
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>59 095</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

OBOS pantegjeldsrenter	-7 285
OBOS	-360
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 645</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fjernvarme	250 805
Til gode Huseierlaget	21 601
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>272 406</b>

**NOTE: 15****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS	
Renter 31.12.08: 7,95%, løpetid 5 år	
Opprinnelig 2004    Blanco	-500 000
Nedbetalt tidligere	355 381
Nedbetalt i år	107 065
	-37 554
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-37 554</b>

**NOTE: 16****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-14 100</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leie vaktmesterleilighet	-11 632
Avsatt ISS	-265 894
Annen kortsiktig gjeld	-419
Avsatt styrehonorar	-100 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-377 945</b>

## VALG AV STYRE I RUDSHØGDA FELT V BOLIGSAMEIE 2009 – 2010

### Styrets sammensetning i perioden 2008-2009:

<b>Styreleder:</b>	Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94
<b>Styremedlem:</b>	Geir Askautrud	Blakkens vei 94
	Bente Lyseggen	Blakkens vei 98
<b>Varamedlem:</b>	Malik Bashir Ahmed	Blakkens vei 94
	Mohamed Temsamani	Blakkens vei 94

### Valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2009-2010:

<b>Styreleder:</b>	Jan Petter Nielsen	Blakkens vei 94	Valgt for 2 år til 2010
<b>Styremedlem:</b>	Geir Askautrud	Blakkens vei 94	<b>Velges for 2 år til 2011</b>
	Bente Lyseggen	Blakkens vei 98	<b>Velges for 2 år til 2011</b>
<b>Varamedlem:</b>	Mohammed Temsamani	Blakkens vei 94	Valgt for 2 år til 2010
	Elisa Stokka	Blakkens vei 96	<b>Velges for 2 år til 2011</b>
<b>Valgkomité:</b>	Brynjar Hansen	Blakkens vei 102	<b>Velges for 2 år til 2011</b>
	Ramon Biggio	Blakkens vei 102	<b>Velges for 2 år til 2011</b>

Oslo, 22. januar 2009

På vegne av valgkomiteen  
Rudshøgda Felt V Boligsameie

Brynjar Hansen  
Sign.

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

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

## § 5

### 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 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

### **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 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

## 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.

-----

**H U S O R D E N S R E G L E R**  
**FOR**  
**R U D S H Ø G D A B O L I G S A M E I E V**

**Forretningsfører:**  
**OBOS Eiendomsforvaltning AS**  
**Postboks 6668 St. Olavs plass**  
**0129 Oslo**  
**tlf.: 22 86 59 99**

**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. 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-antenn, 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 sigarettstumper på utendørs fellesområde.

## 13.

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

## 14.

Ballspill mot bodveggene er ikke tillatt.

## 15.

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

## 16.

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