

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010**

Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V B/S, avholdes mandag 8. mars 2010, kl. 18:00 på Lofsrud skole, Lille auditorium.

---

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

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

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2009**

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009 OG BUDSJETT 2010**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### **4. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor

#### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Styrets forslag om vedlikehold – vedlegg I
  - B) Endring av husordensregel § 14 – vedlegg II
  - C) Tilgang til digitale TV-signaler – vedlegg III
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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

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

Oslo, 09.02. 2010  
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 2009

### 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	Mohamed D. Temsamani	Blakkens vei 94
Varamedlem	Elisa Stokka	Blakkens vei 96

#### **VALGKOMITEEN**

Valgkomité	Brynjar Hansen	Blakkens vei 102
Valgkomité	Ramon Biggio	Blakkens vei 102

### 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**

Styret inngikk pr. 01.05.2009 kontrakt om vaktmestertjenester med Industri Lambertseter AS (ILAS). Vaktmesters oppgaver og ansvar gjelder sameiets 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.

Styret har også inngått avtale med ILAS om vask av trapper og oppganger i de røde blokkene. Se også "Styrets arbeid", punkt 5.

For vaktmestertjenester inne i leilighetene må seksjonseier selv bestille og betale, dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

## **PARKERING**

Garasje følger leilighetene. Garasjeportåpner bestilles via styret.

## **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 via styret 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 til stede 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 ingen lån.

### **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 på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **KABEL-TV**

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt.

Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 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 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.

Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011. Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet.

### **FJERNVARME**

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Hafslund Fjernvarme AS regner med en økning i fjernvarmekostnaden i 2010 på ca 15 %.

Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

## **STYRETS ARBEID 2009 - 2010**

Styret har etter sameiermøtet 16.03.2009 bestått av:

Jan Petter Nielsen:            styreleder  
Geir Askautrud:                styremedlem  
Bente Lyseggen:                styremedlem

Mohamed Temsamani:        varamedlem  
Elisa Stokka:                  varamedlem

OBOS Eiendomsforvaltning AS (forretningsfører) har opprettet en e-postadresse som seksjonseiere og beboere kan benytte ved henvendelser til styret:

Rudshogda5@styrerommet.net      NB! Rudshøgda skrives her med O, ikke Ø.

Vi informerte i mars om den nye styresammensetningen, med følgende oversikt over ansvars- og oppgavefordelingen 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 ordinære og ett ekstraordinært styremøte(r) i perioden 2009 – 2010:

21.04.2009:    Jan Petter, Bente, Geir og Elisa.  
22.06.2009:    Jan Petter, Bente, Elisa og Mohamed. (ekstraordinært styremøte)  
08.09.2009:    Jan Petter, Bente, Geir og Elisa.  
24.11.2009:    Jan Petter, Bente og Geir.  
09.02.2010:    Jan Petter, Bente, Geir og Elisa.

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

### Serviceavtaler

Styret har service-/abonnementsavtaler med:

- a. Industri Lambertseter AS (ILAS) – tlf. 2316 7745 / 928 95 660 (Roy Chato Olsen). Vaktmesteravtale for felles uteområder.

- Avtale om vask av trapper og oppganger, samt kjellerganger og svalganger.
- b. Jan Bjørneby/Harry Kristiansen – tlf. 481 57 306.  
Snømåking og strøing av hovedgangveiene rundt i Blakkens vei 2 – 126.  
Kontrakt i samarbeid med Huseierlaget.
  - c. Ivar Lærum AS – tlf. 22 65 21 65 / 917 86 828 (Olav Lærum)  
Spesialist på fjernvarme/varmtvann, samt rørlegger.  
Service på radiatorer og termostater.  
Avtale om avlesning av måleresultater på forbruk av fjernvarme og varmtvann for Boligsameiet og Huseierlaget, samt innsending av resultatene til avregning hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS, via OBOS Prosjekt AS.
  - d. 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.
  - e. Power Clean Norge AS – tlf. 976 97 900 (Terje Hjerpseth), ev. 800 35 300.  
Abonnementsavtale om vasking av søppelcontainere, takrenner og nedløp, sluk på takene, samt etasjeskillere.
  - f. Corroteam AS – tlf. 930 23 677 (Knut Einar Riise).  
Serviceavtale med årlig kontroll av katodisk anlegg i garasjeanlegget.
  - g. Falch StorOslo Service AS – tlf. 918 02 222.  
Borttauing av feilparkerte biler.
  - h. Effektiv skadedyrkontroll – tlf. 22 37 85 00 / 69 27 72 00.  
Ved problemer med for eksempel maur. Beboere kan selv kontakte firmaet.

### **Følgende oppgaver er utført:**

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

Styret har i 2009-2010 sendt ut åtte informasjonsskriv. Disse har omhandlet blant annet:

- |            |   |
|------------|---|
| Mars:      | Nytt styre med tilhørende ansvarsfordeling, samt aktuelle telefonnummer.  |
| Mai:       | Info om sameiets e-postadresse, ny vaktmesterordning, asfaltering, grilling, godkjenning av røykvarslere, samt vedlikeholdsprosjekter i 2009.   |
| Juni:      | Vask av gulvene i garasjeanlegget, kildesortering av glass og metall, samt ansvar ved oppussing av leilighetene (spes. bad og kjøkken).   |
| August:    | Prøveordning med ILAS om renhold i trapper og oppganger i de røde blokkene, fire ganger pr. måned. NB! Ble utdelt og hengt opp i oppgangene kun til seksjonseiere og beboere i de røde blokkene; nr. 90-106.  |
| Sep./okt.: | Høytrykksspyling av terrassenedløpene fra 2. etasje på vestsiden av de røde blokkene, div. abonnementsavtaler med Power Clean AS, status i arbeidet med oppsplittingen av måling av fjernvarme og varmtvann, samt service på radiatorene. Bestilling av kostnadsrapport vedr. maling og vedlikehold av alle yttervegger/gavlvegger, terrasser, boder og gjerder i 2010. |

November: Lufting av radiatorene.

Desember: Midlertidig avvikling av ordningen med blå parkeringslapper for gjesteparkering, status i arbeidet med fjernvarme og varmtvann, kostnads-rapport for fasader og terrasser, god ventilasjon i leilighetene, samt kasting av julepapir i papircontainerne.

Februar: Husordensreglenes § 9; om særskilt hensynsfullhet mellom kl. 22 og 06, fast ordning med vask av trapper og oppganger i nr. 90-106, samt informasjon om alternativer for fremtidig vedlikehold før sameiermøtet.

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

## 2. Brev og klager til/fra seksjonseiere

Styret har skrevet 20 brev, herunder behandlet 4 klager, samt diverse e-postkorrespondanse til/fra seksjonseiere. Klagen gjelder manglende oppfølging av og brudd på Rudshøgda Felt Vs husordensregler. Brevene gjelder diverse forhold i sameiet og enkeltleiligheter.

## 3. Seksjon nr. 1 (tidl. vaktmesterleilighet)

Alle inntekter og utgifter knyttet til 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/hus, hvorav Boligsameiet har 70. Se for øvrig punkt nr. 6 – ”Vedlikehold”.

Nåværende leietaker flyttet inn pr. 01.08.2006 og betalte i fjor 8.628 kroner pr. måned.

3-årskontrakten utløp pr. 31.07.2009, men ble forlenget i 5 måneder; ut 2009.

Leietakeren inngikk en ny 3-års leiekontrakt, med varighet 01.01.2010 – 31.12.2012. Etter drøfting med Huseierlaget ble leiesummen i den nye kontrakten økt til 10.000 kroner pr. måned. 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.

## 4. Utleie av fire boder under kjelleretasje i Blakkens vei nr. 102-106.

De fire bodene ble bygget i 1997 etter initiativ fra daværende seksjonseier(e). Det ble bygget fire boder, og seksjonseierne dekket selv alle kostnader. Til gjengjeld inngikk daværende styre en 12-års leiekontrakt hvor de fire eierne fikk leie ”gratis”. Tre av bodene er senere overdratt til andre seksjonseiere på grunn av flytting fra sameiet. Bod nr. 4 står pr. i dag tom, men disponeres av styret.

I henhold til den opprinnelig leiekontrakten overtok sameiet, v/ styret, eierforholdet av de fire bodene pr. 01.08.2009. Kontrakten inneholdt også en bestemmelse som gav de tre leietakerne pr. 31.07.2009 fortrinnsrett til å inngå ny leiekontrakt.

Styret behandlet vilkårene for ny leiekontrakt i ekstraordinært styremøte 22.06.2009. *Styremedlem Geir Askautrud ble ikke innkalt til dette møtet fordi han var (og er) leietaker av bod nr. 2, jf. eierseksjonsloven § 42 om ugildhet (inhabilitet).* Hovedvilkårene fremkommer av referatet fra styremøtet, men refereres kort i det følgende:

- Det gis leierett kun for seksjonseiere i Rudshøgda Felt V Boligsameie. Styret kan også inngå leiekontrakt med seksjonseiere som ikke bebor egen leilighet i sameiet.
- Leieprisen er 400 kroner pr. måned.
- Leiekontraktens varighet er på 5 – fem – år, med en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 – tre – måneder.

De tre tidligere leietakerne har inngått en ny 5-års leiekontrakt for sine respektive boder.

I ekstraordinært styremøte 22.06.2009 vedtok styret foreløpig ikke å leie ut bod nr. 4.

## 5. Vaktmesteravtale

Styret inngikk pr. 01.05.2009 kontrakt om vaktmestertjenester med Industri Lambertseter AS (ILAS). ILAS er hos oss to ganger pr. måned, ved snøfall og andre spesielle behov, noe oftere. Pris: 5.999 kroner pr. måned 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.

Styret vedtok på møtet 21.04.2009 at ILAS som en prøveordning også skal ha ansvar for renhold i trapper og oppganger i de røde blokkene, fire ganger pr. måned. Prøveordningen begynte 01.09.2009. I styremøtet 09.02.2010 vedtok styret denne ordningen som fast.

Pris: 2.769 kroner pr. måned inkl. mva. ILAS skal også vaske kjellerganger (i røde blokker) og svalganger (i hvit og gul blokk) to ganger pr. år.

## 6. Vedlikehold

Styret har utarbeidet en oversikt, "Vedlikehold og oppgradering", som er en kronologisk liste over (større) vedlikeholdsarbeid som er foretatt i løpet av perioden 2006 – 2009. Oversikten følger som eget vedlegg og inneholder også vedlikehold som tidligere styrer har gjennomført, men den delen av oversikten er ikke like fullstendig.

I oversiktens priskolonne står det noen steder en sum x 70/108 eller 62/80. Dette kommer av følgende to fordelingsnøkler mellom Boligsameiet og Huseierlaget:



- De to boligselskapene har til sammen 108 /seksjoner/hus, hvorav Boligsameiet består av 70. Leieinntektene og alle utgifter til den utleide seksjon nr. 1 blir derfor fordelt med 70/108 til Boligsameiet og 38/108 til Huseierlaget. Se for øvrig punkt nr. 3.
- Garasjeanlegget har til sammen 80 plasser, hvorav Boligsameiet disponerer 62. Utgiftene til garasjeanlegget blir derfor fordelt med 62/80 til Boligsameiet og 18/80 til Huseierlaget.

### Planer for 2010-2011:

Styret har startet planlegging av arbeidet med vedlikehold av fasader og terrasser. Dette er i tråd med tiltaksplanen i Vedlikeholdsnøkkelen. Styret bestilte av OBOS Prosjekt AS (OPAS) og mottok i januar 2010 en kostnadsrapport som blir presentert på sameiermøtet 08.03.2010.

Ett av hovedspørsmålene i forhold til kostnader vil være kortsiktig eller langsiktig vedlikehold. Et annet spørsmål vil være ulike finansieringsordninger.

Alle gavlvegger, herunder etterisolering og nødvendig utskifting av vinduer, vil være et prioritert ENØK-område for styret. Pris, sameiets likviditet, konsekvenser for fellesutgiftene, samt fremtidig vedlikehold, vil være viktige faktorer i en vurdering av de ulike alternativer.

En slik stor og viktig avgjørelse skal ikke avgjøres av styret alene. Styret legger derfor frem to hovedalternativer til behandling på sameiermøtet 08.03.2010, se styrets forslag – vedlegg I.

Styret fortsetter også arbeidet med oppgradering av uteområdene, jf. Vedlikeholdsnøkkelen. Det settes av 100.000 kr i budsjettet, og i 2010 er det skråningen utenfor nr. 90-92 som blir prioritert, eventuelt også skråningen utenfor nr. 78-88.

Styret vil for øvrig, ut ifra budsjettsituasjonen, følge opp flere forslag i Vedlikeholdsnøkkelen, for eksempel utskifting til 2-polet kombivern i alle 70 sikringsskap. Dersom dette gjøres, har styret fulgt opp og gjennomført alle MÅ-oppgavene, og de viktigste BØR-oppgavene i Vedlikeholdsnøkkelen som OBOS Prosjekt AS utarbeidet på oppdrag fra styret i 2007.

### 7. Måling av fjernvarme og varmtvann

I henhold til anbefalinger i ENØK-rapporten har styret videreført arbeidet med å få separate målinger av fjernvarme og varmtvann i vårt sameie og Huseierlaget. Hovedformålet er å redusere forbruket og dermed utgiftene til fjernvarme og varmtvann.

Huseierlaget har ikke ønsket 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. Fordelingsnøkkelen er som følger:

- 5007/9895 til Boligsameiet
- 4888/9895 til Huseierlaget

Sameiets styre er kjent med at flere boliger i Huseierlaget er bygget ut med til dels store tilleggsarealer, og vi mener således at tidligere arealbrøk ikke lenger gir et korrekt bilde av fordelingen av det faktiske forbruket. Uansett mener styret at det er mer korrekt å betale for det faktiske forbruket av fjernvarme og varmtvann.

Ivar Lærum AS har derfor i 2009 installert nye målere i fellesanlegget slik at det faktiske forbruket til vårt sameie og Huseierlaget måles hver for seg. Styret har også inngått avtale med Lærum om avlesning av måleresultatene, samt innsending til forretningsfører for avregning, via OBOS Prosjekt AS som kvalitetssikrer de første gangene. Avregningen skal fortsatt gjøres av forretningsfører én gang pr. år, men heretter ut ifra faktisk forbruk. Målingen startet pr. 01.01.2010.

Styret vedtok i møtet 21.04.2009 foreløpig ikke å planlegge videre for installering av individuelle målere for fjernvarme og varmtvann i hver av våre 70 seksjoner. Styret vil avvende effekten av ovennevnte oppsplitting, samt utvikling av nye tekniske og elektroniske løsninger for slike individuelle målinger.

#### 8. Service på radiatorene

Styret gjennomførte i januar 2009 en fornyet kartlegging av ulike radiatorproblemer (susing i rør, dårlig varme m.m.). Det har også oppstått noen nye problemer i forbindelse med installering av målerne. Ivar Lærum AS utfører servicejobben på radiatorene og varmtvannet.

#### 9. Garasjeporten

Rosing's utførte service på garasjeporten i juni og november, etter styrets bestilling.

#### 10. Dugnad

Sameiet har avholdt både vårdugnad (11. og 12. mai) og høstdugnad (29. september) i 2009. 15 husstander har deltatt på én av dugnadene, og 17 husstander har deltatt på begge. Dette innebærer at 45 % av de 70 husstandene i sameiet har deltatt på minst én av dugnadene, noe som er en del høyere oppslutning sammenlignet med både 2007 og 2008. Styret legger til grunn at både seksjonseieres ønsker om hyggelige fellesområder og det flotte været vi hadde på begge dugnadene, er årsaker til den gode oppslutningen i 2009. På grunn av gjennomgående lav oppslutning på høstdugnaden de senere år, bestemte styret å avholde høstdugnad på kun én dato høsten 2009. Det ble stor oppslutning på denne dugnaden!

Styret vil igjen takke mange av de faste dugnadsdeltakerne som stiller opp år etter år, hvorav enkelte er med begge dagene, og gjerne 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.

## **REGNSKAPET FOR 2009**

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 punkt om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 256.700,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

### **INNTEKTER**

Inntektene i 2009 var til sammen kr 2.700.006,- mot budsjettert med kr 2.463.636,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak tilbakeført avsetning fra 2007 på kr. 265.844,-, se andre inntekter.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2009 var på kr 2.497.839,- mot budsjettert med kr 2.462.100,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 800.000,-, mens regnskapet viser kr 1.027.008,-. Hovedårsaken til avviket var utskifting av diverse stoppekraner og rørlengder i forbindelse med arbeidet med montering av energimålere.

I tillegg valgte styret å prioritere støttemur og rekkverk langs gangveien nedenfor nr. 108-126, samt støttemur ved huskestivet utenfor nr. 94/96.

Vaktmestertjenester og rengjøring er ca. 40.000,- lavere enn budsjettert.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

## **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. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

**Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

**Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% 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

## **ENERGIMERKING AV BOLIG**

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med 1,5 %. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Reelt sett har forsikringen blitt rimeligere. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

## **ØVRIGE KOSTNADER**

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

## **INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2010 (Budsjett)**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2010.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2010.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 269.216,-.

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

Oslo, 09.02. 2010

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 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda V Boligsameie for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 256 700,-. 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 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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

Oslo, 16. februar 2010  
ERNST & YOUNG AS

Terje Tvedt  
statsautorisert revisor  
sign.

## RESULTATREGNSKAP

	Regnskap Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 428 112	2 425 140	2 463 636	2 481 816
Andre inntekter	3	271 894	1 890	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 700 006</b>	<b>2 427 030</b>	<b>2 463 636</b>	<b>2 481 816</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-1 999	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 250	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-118 875	-112 250	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-82 128	-80 219	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 027 008	-546 071	-800 000	-600 000
Forsikringer		-171 722	-159 354	-172 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-219 096	-209 483	-242 000	-254 000
Energi/ fyring	10	-491 063	-341 308	-600 000	-550 000
Kabel- / TV-anlegg		-106 428	-101 073	-107 000	-111 000
Andre driftskostnader	11	-155 670	-149 086	-200 000	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-2 497 839</b>	<b>-1 822 193</b>	<b>-2 462 100</b>	<b>-2 237 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>202 167</b>	<b>604 837</b>	<b>1 536</b>	<b>244 216</b>
<b>FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:</b>					
Finansinntekter	12	55 191	59 095	30 000	25 000
Finanskostnader	13	-658	-7 645	-1 000	0
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>54 533</b>	<b>51 450</b>	<b>29 000</b>	<b>25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>256 700</b>	<b>656 287</b>	<b>30 536</b>	<b>269 216</b>
<b>Overføringer:</b>					
<b>Til opptjent egenkapital</b>		<b>256 700</b>	<b>656 287</b>		

	<b>BALANSE</b>		
	Note	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler	14	18 991	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 991</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		22 601	18 269
Kundefordringer		7 316	13 257
Kortsiktige fordringer	15	293 415	272 406
Håndkasse		0	1 346
Driftskonto i OBOS		525 496	440 090
Sparekonto i OBOS		1 681 809	1 129 882
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 530 636</b>	<b>1 875 250</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 549 627</b>	<b>1 875 250</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 584 694	1 327 994
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 584 694</b>	<b>1 327 994</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån	16	0	37 554
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>37 554</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskudd felleskostnader		89 125	87 087
Leverandørgjeld		760 491	30 570
Skyldig offentlig myndigheter	17	14 100	14 100
Annen kortsiktig gjeld	18	101 217	377 945
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>964 933</b>	<b>509 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 549 627</b>	<b>1 875 250</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2009/09.02.2010  
 STYRET FOR RUDSHØGDA V B/S

JAN PETTER NIELSEN/S/

GEIR ASKAUTRUD/S/

BENTE LYSEGGEN/S/

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

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

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 347 992
Framleietillegg	38 720
Dugnad	41 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 428 112</b>

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

BOD	6 000
ISS      Tilbakeført avsetning	265 894
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>271 894</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 2008/2009, og er på kr ....	-100 000
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 2 214 jfr. note 11	

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

Revisjonshonoraret er på kr	-9 750
og er i sin helhet knyttet til revisjon.	



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

Andre konsulenthonorarer	-82 128
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-82 128</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-225 250
Drift/vedlikehold VVS	-473 839
Drift/vedlikehold elektro	-38 597
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-185 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 470
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-15 376
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 027 008</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-127 879
Renovasjonsavgift	-91 217
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-219 096</b>

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

Elektrisk energi	995
Fjernvarme	-492 059
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-491 063</b>

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

Container	-6 714
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Verktøy og redskaper	-4 065
Lyspærer og sikringer	-12 711
Vaktmestertjenester	-72 247
Renhold ved firmaer	-13 057
Snørydding/gressklipping	-13 087
Andre fremmede tjenester	-3 626
Kontor- og datarekvisita	-311
Kopieringsmateriell	-1 821
Trykksaker	-1 448
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 100

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 214
Andre kontorkostnader	-18
Telefon/bredbånd	-1 971
Porto	-6 501
Drivstoff biler, maskiner osv	-127
Gaver	-695
Bank og gebyr	-7 957
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 670</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS	892
Renter bank	51 927
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 373
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>55 191</b>

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

OBOS	-538
OBOS	-120
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-658</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Kostpris 2009	20 990
Avskrevet 2009	-1 999
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>18 991</b>

**NOTE:15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 439
Til gode Huseierlaget	1 310
Feilfakturert	1 540
Andre forskudd	285 126
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>293 415</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.



## Rudshøgda Felt V Boligsameie

## VEDLEGG I

### Styrets forslag til behandling på sameiermøtet 08.03.2010

Styret vedtok på styremøtet 09.02.2010 følgende forslag:

*”Styret foreslår alternativ 2 i kostnadsrapporten fra OBOS Prosjekt AS. Styret foreslår finansiering gjennom et lån med en nedbetalingstid på 10 år, og at fellesutgiftene økes med 11 %, men ikke før 2. halvår i 2012.*

*Dersom disse forutsetningene endres når anbud fra ulike firmaer er innhentet, vil endelig vedtak om finansiering og konsekvenser for fellesutgiftene tas av et (ekstraordinært) sameiermøte.”*

Styrets forslag er basert på kostnadsrapporten og ”Vedlikeholdsnykkelen” fra OBOS Prosjekt AS. Kostnadsrapporten blir presentert på sameiermøtet 08.03.2010 og gjengis her i hovedpunkter:

#### 7.1 Alternativ 1

<b>Alternativ 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablering av antiskli for svalganger ( 2 stk.)</li> <li>• Mekanisk reparasjon av synlige betongskader</li> <li>• Overflatebehandling av betongflater</li> <li>• Overflatebehandling av betongdekker (underkant)</li> <li>• Overflatebehandling av blomstertrau</li> <li>• Bytte vinduer på gavlvegger</li> <li>• Utskifting av skadet panel gavler</li> <li>• Overflatebehandling av trevirke utvendig</li> <li>• Utskifting av råteskadet panel (15 %) langfasader</li> <li>• Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk</li> <li>• Utskifting av 6 boddører</li> </ul>	Budsjettert rente:
Budsjett:	Kr. 5.974.188,-	<b>6,5 %</b>
Låneopptak:	Kr. 3.400.000,-	Nedbetalingstid <b>10 år</b>

I oppstillingen er det ikke tatt hensyn til fradragmulighetene på selvangivelsen, pt. 28% av rentekostnadene.

Ved valg av alternativ 1 vil ikke husleien øke forutsatt at 1,5 millioner av selskapets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital. Det forutsettes også at boligsameie opprettholder dagens husleie.

Tiltakene i alternativ 1 er å anse som normalt vedlikehold av fellesarealer.

## 7.2 Alternativ 2

<b>Alternativ 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eablering av antiskli for svalganger ( 2 stk.)</li> <li>Mekanisk reparasjon av synlige betongskader</li> <li>Overflatebehandling av betongflater</li> <li>Overflatebehandling av blomstertrau</li> <li>Bytte vinduer på gavlvegger</li> <li>Demontering av panel på gavlvegger</li> <li>Etterisolering av gavlvegger med 100 mm isolasjon</li> <li>Teglforblanding av gavler</li> <li>Overflatebehandling av trevirke utvendig</li> <li>Utskifting av råteskadet panel (15 %) Langfasader</li> <li>Utvidelse av parapetbeslag</li> <li>Ny overflatebehandling av boder, gjerder og rekkverk</li> <li>Utskifting av 6 boddører</li> </ul>							Budsjettet rente:
Budsjett:	Kr. 8.985.625,-							<b>6,5 %</b>
Låneopptak:	Kr. 6.300.000,-							Nedbetalingstid <b>10 år</b>
<i>Husleieøkning</i>					11 %			
<b>Leil- type</b>	<b>Dagens grunnleie</b>	<b>2011</b>		<b>2012</b>		<b>2013</b>		<b>2014</b>
		1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår
2-roms	2.195,-	2.195,-	2.195,-	2.195,-	2.437,-	2.437,-	2.437,-	2.437,-
3-roms	2.706,-	2.706,-	2.706,-	2.706,-	3.004,-	3.004,-	3.004,-	3.004,-
3-roms	2.900,-	2.900,-	2.900,-	2.900,-	3.219,-	3.219,-	3.219,-	3.219,-
3-roms	3.014,-	3.014,-	3.014,-	3.014,-	3.346,-	3.346,-	3.346,-	3.346,-
3-roms	3.055,-	3.055,-	3.055,-	3.055,-	3.391,-	3.391,-	3.391,-	3.391,-

oppstillingen er det ikke tatt hensyn til fradragmulighetene på selvangivelsen, pt. 28% av rentekostnadene.

I oppstillingen overfor er det forutsatt at 1,5 millioner av selskapets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital.

Dersom det velges en nedbetalingstid på 20 år vil det ikke bli økning i fellesutgiftene. Det er da forutsatt at 1,5 millioner av selskapets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital. Se likviditetsanalyse som er vedlagt i rapporten som vedlegg for nærmere spesifikasjoner.

## 6.2 Generelle forutsetninger

Det er utarbeidet kostnadsoverslag for de 2 alternativene som er beskrevet over.

Kostnadsoverslaget antas å ha en usikkerhet på +/- 15 %. I kostnadsberegningene er det medtatt alle kostnader boligsameie kan forvente å få i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Det er, foruten enhetspriser for de aktuelle arbeidene, også medtatt kostnader til rigg og drift av byggeplass, prosjektering, prosjekt- og byggeledelse, prisstigning, finansieringskostnader m.m. I tillegg er det avsatt en post til uforutsette kostnader.

Kostnadsoverslagene er basert på de ferskeste erfaringsprisene OBOS Prosjekt A/S sitter inne med. Disse enhetsprisene kan variere innenfor et høyeste og et laveste nivå, avhengig av de forskjellige entreprenører og underentreprenørers kapasitet. Kostnadsoverslagene er konsekvent forsøkt lagt i øvre nivå av dette prisspekteret, og den endelige prosjektkostnaden for Rudshøgda 5 BS er derfor forventet å ikke overstige totalsummene i kostnadsoverslagene. Det er videre ivarettatt muligheter for mindre endringer underveis i prosessen.

En sammenstilling av kostnadene for de aktuelle alternativene er vist på de neste sidene.

I alternativ nr. 1, er det ikke lagt inn kostnader til byggemelding, da vi anser dette arbeidet som rent vedlikehold.

På alternativ nr. 2 er det lagt inn kostnader til byggemelding av teglstein på gavlvegger.

**VEDLEGG II****Forslag til behandling på årsmøtet 2010****Endringsforslag: Endring av husordensreglenes § 14****Forslag om ikke å tillate ballspill på gangveier, foran innganger og mot utebodvegger**

I følge husordensreglenes § 14 er ballspill mot bodveggene ikke tillatt. Årsmøtet inviteres til vurdere å om det er ønskelig å ytterligere presisere innholdet i denne paragrafen i husordensreglene.

Erfaring viser at ballspill, og spesielt fotballsparking, medfører forhøyet støynivå på grunn av resonans mellom husvegger. Spesielt er dette merkbart mellom Blakkens vei 102-106 og 108-126.

Ballspill har gjentatte ganger vist seg å føre til skader på beplantning i fellesareal. Det vises til § 10 i Husordensreglene: *Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.*

Det er derfor selvmotsigende å tillate aktiviteter som underminerer sameiets arbeid og utgifter med å oppgradere utearealene. Ballspill bør foregå på fellesområde som er avsatt til dette formålet.

Det fremmes derfor forslag om at årsmøtet vedtar at ballspill på gangveier, foran innganger til blokker og mot utebodvegger ikke tillates. Forslagene er ment å tydeliggjøre regelverket rundt bruk av fellesområder og dermed bidra til et bedre bomiljø.

Det foreslås også å hjemle årsmøtets vedtak gjennom endring av § 14 i husordensreglene.

**Forslag til endring av husordensreglenes § 14:**

*Ballspill på gangveier, foran innganger og mot utebodvegger er ikke tillatt.*

**Forslag til årsmøtevedtak:**

*Årsmøtet vedtok å forby ballspill på gangveier, foran innganger og mot utebodvegger. Årsmøtet vedtok å endre husordensreglene § 14 for å gjenspeile årsmøtets vedtak.*

Brynjar Hansen  
Sign  
Seksjon 17  
Blakkens vei 102

## VEDLEGG III

**Forslag til behandling på årsmøtet 2010****Forslag vedrørende tilgang til digitale TV-signaler**

Styret har gjennom tidligere vedtak sørget for oppgradering av sameiets interne kabelanlegg. Sameiets interne kabelanlegg har frem til i dag gitt beboerne analoge TV- og radiosignaler gjennom sameiets avtale med Canal Digital. Oppgraderingen vil gjøre det mulig for beboerne å motta digitale TV-signaler med HD-oppløsning (dvs opptil 1920 x 1080).

For å få full utnyttelse av nye flatskjermer må det anskaffes digitale dekodere for hver seksjon. Disse kan fås enten i enkel versjon eller mer avansert versjon med opptaksmuligheter. Beboere kan anskaffe dekodere for egen regning til kr 2000 – 3000 pr stykk. I tillegg kommer månedlige kostnader for TV-kanaler.

En mer prisgunstig løsning vil være å la styret fremforhandle en gunstig avtale med Canal Digital om leveranse av en grunnpakke med digitale kanaler. En slik avtale vil kunne inkludere gratis leveranse av dekodere, samt en grunnpakke med kanaler.

En avtale kan dessuten inkludere prisgunstig tilgang til internett og IP-telefoni via antennekontakten i stedet for ADSL-basert internett via fasttelefonabonnement.. Det vil også være mulig for beboere å bestille tilleggskanaler for egen regning utover de som inngår i grunnpakken. Det månedlige beløpet for digital TV vil inngå i sameiets felleskostnader. Den månedlige avgiften bestemmes av betingelsene i avtalen, og vil være under kr 100 pr seksjon.

---

**Forslag:**

*Det foreslås at årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å fremforhandle en prisgunstig avtale med Canal Digital for leveranse av dekodere, kanalpakke, internett og eventuelt IP-telefon til sameiets seksjoner.*

**Forslag til årsmøtevedtak:**

*Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å fremforhandle en prisgunstig avtale med Canal Digital for leveranse av dekodere, kanalpakke, internett og eventuelt IP-telefoni til sameiets seksjoner .*

Brynjar Hansen  
Sign  
Seksjon 17  
Blakkens vei 102



## Vedlikehold og oppgradering i Rudshøgda Felt V Boligsameie

ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
<b>2010</b>			
	Avtale om måleravlesning for Boligsameiet og Huseierlaget, og innsending til forretningsfører; fjernvarme og varmtvann	Ivar Lærum AS	57.250,- (NB! Høy pris 1. år pga. investeringskostnader)
	Etterbehandling av takstein og etasjeskillere	Power Clean Norge AS	
	Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Norge AS	
	Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Norge AS	
	Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Norge AS	
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	
	Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	
	Oppgradering av skråninger foran nr. 90-92 og 78-88	Grønt Miljø AS	
	Matter i de 9 oppgangene	AJ Produkter AS	
	Lampe over info-skapet utenfor nr. 102	Granrud Elektriske AS	
	Belysning mellom 1. et. og U-et. i de 9 oppgangene	Granrud Elektriske AS	
<b>2009</b>			
	Kostnadsrapport for fasader og terrasser	Obos Prosjekt AS	61.250,-
	Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	4.900,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	3.675,-
	Høytrykksspyling av terrassenedløpene fra 2. etasje på vestsiden av de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.900,-
	F.o.m. 01.09.2009: Vask av trapper og oppganger i de røde blokkene, fire ganger pr. måned, inkludert i fellesutgiftene.	Industri Lambertseter (ILAS) AS	2.769,- kr/mnd.
	Kontroll av fallforhold på terreng mot bygningene + rapport	Obos Prosjekt AS	9.990,-
	Tilleggsarbeid; utskifting av div. stoppekraner og rørlengder	Ivar Lærum AS	54.069,-
	Tilkoblingsarbeid for elektriske målere (FASE 1)	Granrud Elektriske AS	ca. 10.000,-
	Oppsplitting av måling for fjernvarme og varmtvann mellom Boligsameiet og Huseierlaget (FASE 1)	Ivar Lærum AS OBOS Prosjekt AS (OPAS)	272.500,- + OPAS: ca. 50.000,-
	Kantsteiner ved huskestativet og rundt "bommen i bakken"	Grønt Miljø AS	62.500,-
	Rekkverk langs gangveien i skråningen nedenfor nr. 108-126	Vedlikeholds-Service	65.000,-
	Etablering av trapper i skråningen nedenfor nr. 108-126, og ned fra gangveien til nr. 104/106	Vedlikeholds-Service	117.162,50

	Høytrykksvask av gulv i garasjelegget	Power Clean Fasade og Grafitti AS	55.786,- x 62/80 = 43.234
	Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.685,-
	Vask/rengjøring av 3 søppelboder med tilhørende søppelcontainere	Power Clean Fasade og Grafitti AS	5.535,-
	Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	3.104,-
	Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	1.035,-
	Taksteinrens på alle 9 boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	12.555,-
	Taksteinrens på hvit blokk m/ boder	Power Clean Fasade og Grafitti AS	36.047,-
	Taksteinrens på gul blokk	Power Clean Fasade og Grafitti AS	25.445,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	4.137,-
	Rensing av sameiets avløpssystem, herunder avløpsrør på kjøkken og bad, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	128.573,-
	Innkjøp av snøfreser med kjettinger	Jernia AS	23.000,-
	Asfaltering mellom blokkene i garasjelegget	Terje Hansen AS	12.187,- x 62/80 = 9.445,-
<b>2008</b>			
	Asfaltering av alle gangveier og stikkveier	Terje Hansen AS	159.000,-
	Asfaltering av tre dobbeltbåser, samt diverse "lapping" av hull i garasjen	Terje Hansen AS	13.750,- x 62/80 = 10.656,-
	Rensing av alle ventilasjonsrør – fra tak og inn i den enkelte leilighet, i alle 70 seksjoner	Power Clean Norge AS	85.344,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Industri Lambertseter (ILAS) AS	1.800,-
	Oppgradering av 2/3 av skråningen utenfor nr. 108-126	GrøntMiljø AS	67.000,-
	To nye fotballmål og ett nytt basketstativ på fotballbanen	SmartHandel AS	66.400,- / 33.200,- (50/50 med HUS)
	Nytt huskestativ, med fallmatter, utenfor nr. 94/96	SmartHandel AS	46.000,-
	Oppussing av badet i seksjon 1	ISS Facility Services AS	74.569,- x 70/108 = 48.332,-
<b>2007</b>			
	Nye utelamper i de 9 oppgangene i de røde blokkene	Granrud Elektriske AS	10.000,-
	Bevegelsessensorer for belysningen i garasjelegget	Granrud Elektriske AS	36.500,- x 62/80 = 28.288,-
	Etablering av HMS-/IK-perm for sameiets elektriske anlegg	Granrud Elektriske AS	11.250,-
	Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	14.125,-
	Maling av de hvite gjerdene utenfor nr. 108-126 (hvit blokk)	Seksjonseierne malte selv terrassene under vårdugnaden.	

2006			
	Fjerning av trær på fotballbanen og langs gangveien ved "bommen i bakken"	Oslo Trefelling AS	21.250,-
	Omteking (nye takduker) på de røde blokkene	Protan Tak AS (NB! Stor konfliktsak pga. lekkasjer)	ca. 850.000,-
	Nye sluk på taket på de tre røde blokkene	Protan Tak AS	73.000,-
	Nye røykluker i de ni oppgangene i de røde blokkene	ACO Platmo AS (Everlite Plastmo AS)	118.000,-
	Boning av trapper og gulv i oppgangene i de røde blokkene	Kristiania Renhold AS	22.300,-
	Maskinell feiing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	3.000,- x 62/80 = 2.325,-
	Innkjøp av gressklipper	Jernia AS	6.300,-
	Innkjøp av gresstrimmer (kantklipper med snor)	Jernia AS	1.200,-
2005			
	Høytrykksvask av søppelcontainere og søppelboder	Holmlia Vaktmesterservice AS	5.163,-
	Ny port i gjerdet til vestsiden, mellom nr. 78-88 og 90-94	Nordstrand Gjerdefabrikk AS	14.750,-
	Skiftet dør til garasjen, på sørsiden av nr. 78-88 (gul blokk)		
	Automatsikringer i hovedsikringskapene i kjellerbodene	Granrud Elektriske AS	31.048,-
	Nye lysarmaturer i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	34.656,- x 62/80 = 26.858,-
2004			
	Maskinell feiing av garasjeanlegget	Holmlia Vaktmesterservice AS	2.500,- x 62/80 = 1.938,-
	Maling av de røde gjerdene utenfor nr. 90-106	S-eierne malte selv under vårdugnaden	
	Fjerning av trær på vestsiden (Etter rundspørring blant beboerne, og etter befaring med Eiendoms- og byfornyelsesetaten)	StorOslo snøservice AS	
2003			
	Nytt katodisk anlegg og nytt betongdekke på vestsiden i garasjeanlegget under nr. 96-100 og nr. 102-106	VedlikeholdService AS Konsulent: Ødegård og Lund AS	500.000,- x 62/80 = 387.500,-
	Asfaltering av felles kjørevei fra snuplassen i Blakkens vei til garasjeanleggene, samt P-plasser	Asfalt og Grønt AS	102.324,- x 40 % = 40.930,- (60 % Felt IV)
	To nye bommer til Boligsameiet og Huseierlaget		
	Utskifting av hjørnebrett og vindskier på inngangspartier og sports- og søppelboder		
	Utskifting av gavlvegg (1/2 vegg) og kjøkkenvindu i nr. 94		
	Ny motordrift og utstyr til garasjeporten	Rosing's Industrier AS	21.000,-

2002			
	Ny garasjeport	Rosing's Industrier AS	22.000,-
	Maling av alle yttervegger; inkl. alle terrasser	Seksjonseierne malte selv terrassene	
	Maling og rehabilitering av gavlvegger		
Før 2002			
2000/01	Nye ventilasjonsvifter i samtlige 70 seksjoner		
1996	Maling av alle yttervegger; inkl. alle terrasser	Seksjonseierne malte selv terrassene	
1996	Stålplater på vestsiden av de røde blokkene (yttervegg av bodene)		
1995	Malte betongskillevegger (østsiden av de røde blokkene og på de to svalgangshusene)		
1995	Epoxy-belegg på terrassene (vestsiden i de røde blokkene)		

## VALG AV STYRE 2010 – 2011

### Styret har i perioden 2008-2009 bestått av:

**Styreleder:** Jan Petter Nielsen Blakkens vei 94

**Styremedlem:** Geir Askautrud Blakkens vei 94  
Bente Lyseggen Blakkens vei 98

**Varamedlem:** Elisa Stokka Blakkens vei 96  
Mohamed Temsamani Blakkens vei 94

### Valgkomitéens forslag til nytt styre fra 8. mars 2010:

**Styreleder:** Øyvind Helgemo Hestnes Blakkens vei 100 **Velges for 2 år til 2012**

**Styremedlem:** Geir Askautrud Blakkens vei 94 Valgt for 2 år til 2011  
Bente Lyseggen Blakkens vei 98 Valgt for 2 år til 2011

**Varamedlem:** Elisa Stokka Blakkens vei 96 Valgt for 2 år til 2011  
Mohamed Temsamani Blakkens vei 94 **Velges for 2 år til 2012**

**Valgkomité:** Brynjar Hansen Blakkens vei 102 Valgt for 2 år til 2011  
Ramon Biggio Blakkens vei 102 Valgt for 2 år til 2011

Oslo, 4. februar 2010

På vegne av valgkomiteen

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 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 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 forsikrings-skade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

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

## **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

## **§ 6 OVERDRAGELSE AV SEKSJON**

Erververe av seksjon og leietakere av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

## **§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

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

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

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

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

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

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

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



## **§ 8 STYRETMØTET**

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

## **§ 9 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

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

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

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

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

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

## **§ 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE**

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

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

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

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

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

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

## **§ 12 SAMEIERMØTETS VEDTAK**

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### **§ 13 HABILITET**

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

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

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

### **§ 14 REGNSKAP OG REVISJON**

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

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

## **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

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

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

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

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

## **§ 16 MISLIGHOLD**

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

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

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

## **§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

-----

**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 sykefrakt, transport av handikappede, renovasjonsbiler, flyttestransport 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 henges 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. 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-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 sigarettene på utendørs fellesområde.

## 13.

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

## 14.

Ballspill mot bodveggene er ikke tillatt.

## 15.

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

## 16.

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