

## ***Kjære seksjonseier!***

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen du holder i hånden inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til ordinært sameiermøte 2012

Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V B/S avholdes mandag 12. mars 2012 kl. 1800 på Lofsrud skole, Lille Auditorium.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSBERETNING FOR 2011**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2011 OG BUDSJETT**

Styret foreslår årets negative resultat kr 1 428 850,- dekkes av opptjent egenkapital og kr 6 052 554,- avsettes til udekket tap.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Kjøp av seksjon 1

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år.

Oslo, 06.02. 2012  
Styret i Rudshøgda V B/S

Øyvind Helgemo Hestnes /s/

Geir Askautrud /s/

Jan Petter Nielsen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2011

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Øyvind Helgemo Hestnes	Vendomveien 3
Styremedlem	Geir Askautrud	Blakkens Vei 94
Styremedlem	Jan Petter Nielsen	Blakkens Vei 94
Varamedlem	Bente Lyseggen	Blakkens Vei 98
Varamedlem	Gro Winther	Blakkens Vei 106

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 70 seksjoner, inklusiv 1 tjenesteleilighet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974806126, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

Blakkensvei 78-88  
Blakkensvei 90-94  
Blakkensvei 96-100  
Blakkensvei 102-106  
Blakkensvei 108-126

Sameiet 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.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

### Styret

Styrets e-postadresse: [rudshogda5@styrerrommet.net](mailto:rudshogda5@styrerrommet.net)

### **Vaktmestertjeneste**

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

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78913976. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Samtidig skal styret informeres. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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.

### **Telefoni / bredbånd**

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **Kabel-TV**

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

Det nye produktet er Alpiq Index og gir følgende fordeler for sameiet:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

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

### **Fjernvarme**

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

### Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

Se eget vedlegg.

### Styrets arbeid

Styret har etter sameiermøtet 08.03.2011 bestått av:

Øyvind Helgemo Hestnes:	Styreleder
Jan Petter Nielsen:	Styremedlem
Geir Askautrud:	Styremedlem
Gro Winther:	Varamedlem
Bente Lyseggen:	Varamedlem

Styremedlemmenes kontaktinformasjon er hengt opp i oppgangene og på sameiets infotavle. I tillegg har styret vært tilgjengelig på e-postadressen

[rudshogda5@styrommet.net](mailto:rudshogda5@styrommet.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:

Øyvind:	Generell forvaltning av sameiet, økonomi, regningsanvisning, kontrakter, dugnadsinfo og refusjon, styremøter, infoskriv, hovedkontakt rehabiliteringsprosjekt.
Jan Petter:	Utleieforhold, forsikringssaker, kontrakter (i samarbeid med styreleder), håndtering av parkeringsbestemmelser, regningsattestering og styrets postkasse.
Geir:	Systemnøkler, garasjeport, kabel-tv, fjernvarme/radiatorservice, ventilasjon, VVS og infoskap.
Bente:	Uteområder, ILAS vaktmestertjenester og dugnadsbefaring
Gro:	Elektrikerarbeider, HMS Elektro, dørklokker og ringeklokkeskilt, dugnadsbefaring.

Styret har avholdt fem ordinære styremøter og to ekstraordinære i 2011-2012:

23.03.2011:	Øyvind, Jan Petter, Geir, Bente og Gro
14.06.2011:	Øyvind, Jan Petter, Geir, Bente og Gro
27.06.2011:	Øyvind, Jan Petter, Geir, Bente og Gro (ekstraordinært – aksept av anbud)
20.09.2011:	Øyvind, Jan Petter, Geir og Bente
06.10.2011:	Øyvind, Jan Petter, Geir og Gro (ekstraordinært – låneramme prosjekt)

- 02.11.2011: Øyvind, Jan Petter, Geir, Bente, Gro, Olav Lærum og Hege Kaldhussæther  
 09.02.2012: Øyvind, Jan Petter, Geir, Bente og Gro

I tillegg er det avholdt en lang rekke møter i forbindelse med rehabiliteringsarbeid. Liste står under «Utført arbeid».

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.

### Serviceavtaler

1. Industri Lambertseter AS (ILAS). Telefon 23167745 / 928 95 660  
Se side 8 nr 5.
2. Snømåking og strøing av gangveier. Fornyet 2011. Jan Bjørneby / Harry Kristiansen. Telefon 481 57 306. Avtalen deles med Huseierlaget.
3. Ivar Lærum AS. Spesialist på fjernvarme/varmtvann, rørleggertjenester. Service på radiatorer og termostater. Avlesning av totalt fjernvarmeforbruk. Telefon 22 65 21 62 / 917 86 828 – Olav Lærum.
4. INVA Engineering. Inngått 2011. – Service fjernvarmesentral en gang per år. Kontroll av utstyr, etterfylling m.m. Ole Martin Bjerke, telefon 98 28 77 83
5. Granrud Elektriske AS. Kontroll av elektrisk anlegg hvert annet år. Utarbeidet perm for HMS/internkontroll rutiner elektro. Telefon 22 32 62 20.
6. Power Clean Norge AS. Fornyet 2011. Abonnementsavtale vasking av søppelcontainere, takrenner og nedløp, taks luk, etasjeskille og garasjeanlegg. Ansvarlig – Daniel Finsand. Telefon 800 35 300.
7. Corroteam AS – Serviceavtale med årlig kontroll av katodisk anlegg. Knut Einar Riise – telefon 930 23 677.
8. GrøntMiljø. Serviceavtale for vedlikehold av uteområder.
9. Falch StorOslo Service AS. Borttauing av feilparkerte biler. Telefon 918 02 222.
10. Effektiv skadedyrkontroll. Kontaktes ved problemer med eksempelvis maur. Beboere kan selv kontakte firmaet. Telefon 22 37 85 00 / 69 27 72 00.

### **Følgende oppgaver er utført:**

#### 1. Informasjon fra styret

Styret har i 2011-2012 sendt ut 8 informasjonsskriv. Disse har omhandlet blant annet:

- April: MC-boder, husleieøkning, dugnadsdato og kjøring og parkering på gangveier  
 Mai: Gjesteparkering og leie/utleie av garasjeplass  
 Juli: Rehabiliteringsprosjektet – maling, teglforblending, boder ved 108-126, arbeidstider, brakkerigger m.m.  
 August: utfordringer rundt parkering i forbindelse med brakkerigger.  
 August: Containere og søppelhåndtering i rehabiliteringsprosjektet  
 November: Fjernvarme, malerarbeider og nye vinduers funksjonsbeskrivelse

Desember: Gavepapir, fjernvarme, utskiftning av vinduer, gjesteparkering, støy fra seksjoner og nye styremedlemmer.

Januar 2012: Fjernvarme, søppelboder, Klemetsrudanlegget, utebelysning, snømåking, årsmøtet

## 2. Brev og klager til/fra seksjonseiere

Styret har skrevet 12 brev til seksjonseiere i inneværende periode.

Brevene er i hovedsak tilbakemelding på klager, søknad om utvendige tiltak samt forsikringssaker der sameiets forsikring er benyttet.

## 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 betaler kr 10.000,- per måned i leie.

Garasjeplassen er, etter leietakers ønske, tatt ut av leiekontrakten, og leies ut for 400,- kroner pr. måned.

Leieavtalen for seksjon 1 utløper desember 2012, og styret ønsker å teste seksjonens utleiepris på markedet for å ivareta best mulig avkastning.

Styret vil også søke å ta fullt eierskap til seksjonen. Dette kommer som eget forslag til vedtak.

## 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". I 2009 gikk denne 12-årsperioden ut, og per 01.08.2009 inngikk styret ordinære leiekontrakter med leietakerne, med en varighet på 5 år, og med en leiesum på 400,- per måned. Alle fire bodene er per i dag utleid.

## 5. Vaktmesteravtale

ILAS utfører vaktmestertjenester på området. 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. De har ansvaret for ukentlig vask av oppganger og trapper, samt svalganger og kjellerganger to ganger årlig.

## 6. Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en oversikt, "Vedlikehold og oppgradering", som er en kronologisk liste over større vedlikeholdsarbeid som er foretatt i løpet av perioden 1995 – 2012.

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 2012-2013:

Rehabilitering av fasadene ble slutført i desember 2011. Det er dog enkelte utestående arbeider som ikke er utført. Styret har innhentet tilbud på dette, og vurderer fortløpende hvilke oppgaver som kan og bør prioriteres i tiden som kommer.

Styret har mottatt tilbud på ombygning av dagens søppelhåndtering til nye nedfelte brønner. I løpet av 2012 vil sameiet innrulleres i kildesorteringen i Oslo, slik at seksjonseiere vil få utdelt fargede søppelposer for å skille de forskjellige typene søppel. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å forberede sin egen søppelhåndtering til det nye systemet. Alle poser skal fortsatt kastes samlet. Posene skilles etter farge i søppelmottaket.

Canal Digital har tilbudt kostnadsfri utskiftning av alle dekodere til ny type, dersom sameiet binder seg til Canal Digital i 3 år. Styret vil utrede alternativer og vurdere hvorvidt sameiet skal inngå en avtale med binding.

Fjernvarmeanlegget har gjennomgått omfattende rehabilitering gjennom 2011, men noen punkter gjenstår fortsatt. Styret vil følge opp disse videre i 2012.

Vedlikeholdsnykkelen utløper, og styret vil søke å utarbeide ny vedlikeholdsnykkel for perioden 2013-2017 slik at sameiets vedlikehold planlegges og ivaretas.

#### 7. Måling av fjernvarme og varmtvann

I henhold til anbefalinger i ENØK- rapporten er det tidligere installert målere som måler forbruket separat for Rudshøgda felt 5 Boligsameie og Rudshøgda felt 5 Huseierlaget.

Tidligere fordeling av kostnad til fjernvarme og varmtvann var etter følgende brøk:

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

Fra og med 2010 er korrekt forbruk fakturert.

Resultatet er følgende:

I 2010 (for forbruk 2009) betalte vi 50,6% av fjernvarmekostnadene ut fra kvadratmeter fordelingsbrøk.

I 2011 (for forbruk 2010) betalte vi 48,6% av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.

I 2012 (for forbruk 2011) betalte vi 47,6% av fjernvarmekostnadene ut fra fordelingstall for fjernvarme og varmtvann.

Med andre ord vil sameiet hvert eneste år fremover spare titusenvise av kroner, bare ved å endre fordelingsmetode. Det har vært en lang og omfattende prosess, hvor arbeidene har blitt mye mer kostbare enn først planlagt. Den ekstra kostnaden dekkes dog ikke av sameiet, da vi forholder oss til inngått avtale med Ivar Lærum AS, og prosjektering utført av OBOS Prosjekt.

#### 8. Rehabilitering av fjernvarmeanlegget

Fjernvarmeanlegget har gjennomgått omfattende rehabilitering gjennom 2011. Sameiet har et spesielt ettrørs-system med rørdimensjoner som i mange tilfeller avviker fra standarder. Rørsystemet vi har for radiatorene innebærer at alle radiatorer må ha ventiler med spesiell virkemåte, og det ble avdekket i prosjekteringen av mange seksjoner har fått installert feil type ventil. Dette har ført til økende problemer med stabil fjernvarme. I årsmøtet 2011 ble det estimert en kostnad på i underkant av 300.000,- til rehabilitering. Vi er nå helt i sluttfasen med justering.

Ovnene skal nå avgi korrekt effekt, noe som innebærer at noen seksjoner vil oppleve at radiatorene avgir mindre varme enn før, mens andre vil oppleve at de avgir mer varme. Totalt sett er fyringseffekten justert ned på et korrekt nivå, og seksjonseiere kan ikke lenger påregne å kunne lufte med åpne vinduer vinterstid, og fortsatt ivareta en komfortabel innetemperatur. Benytt lufteluker ved lufting vinterstid.

#### 9. Dugnad

Med 26 oppmøtte seksjoner våren 2011, og 15 oppmøtte på høsten har vi fått utført de fleste planlagte oppgaver. På vårdugnaden var oppmøtet og stemningen så bra at vi fikk tatt et gruppebilde på plattformen foran Blakkens vei 100. Takk for innsatsen alle sammen! Noen dukker alltid opp, klar til innstas. Det bidrar til et godt og hyggelig naboskap!

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.

For å få refusjon må man delta minimum 3 timer.

#### 10. Rehabilitering av fasader

I 2011 har sameiet gjennomgått det mest omfattende rehabiliteringsarbeidet i sameiets historie. Med en total kostnadsramme på nærmere 9 millioner har sameiet:

- Teglforblendet og etterisolert alle gavlvegger/endevegger
- malt de fleste fasader
- skiftet mye råteskadet panel
- skiftet 43 vinduer på endeveggene
- Antiskli-belegg i 2. etg og trappeløp på svalgangshus
- Bygget nye boder ved Blakkens vei 108-126
- Nye takrenner og nedløp i Blakkens vei 90-106
- Nye parapetbeslag i Blakkens vei 90-106

- Skiftet lamper på gavlvegger over inn- og utkjøringer til garasjeanlegget

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet er det gjennomført en lang rekke møter. Her er en oversikt over de viktigste møtene avholdt i prosjektperioden:

27.04.2011:	Møte med OBOS Prosjekt
04.05.2011:	Møte med OBOS Prosjekt
10.05.2011:	Tilbudsbefaring
15.06.2011:	Møte hos OBOS Prosjekt
30.08.2011:	Byggemøte
14.09.2011:	Byggemøte
26.09.2011:	Byggemøte
12.10.2011:	Byggemøte
26.10.2011:	Byggemøte
09.11.2011:	Byggemøte
15.02.2011:	Overtakelsesmøte med OBOS Prosjekt

Styret har ut over dette behandlet 14 endringsmeldinger, og hatt løpende dialog med entreprenør og prosjektleder.

#### 11. Annet

Mellom alle de store prosjektene i 2011 kan det være lett å utelate å nevne de mindre arbeidene vi har gjennomført. Her kommer noen av punktene

- Gjennomgang av utlegg for Huseierlaget. Utarbeidet kostnadsoversikt som skal faktureres Huseierlaget.
- Dialog med EGE Energigjenvinningsetaten om plager fra Klemetsrudanlegget.
- Utrede eierskapsforhold for seksjon 1, med bakgrunn i ønsket overtakelse.
- Prosjektering av ny avfallshåndtering
- Utskiftning av strømmålere i fellesområder.
- Oppfølging av utleieforhold
- Oppfølging av parkeringsbestemmelser, herunder mye kontakt med Smart Security som Huseierlaget har engasjert for oppfølging av plassene "sine".
- Oppfølging og avslutning av flere forsikringssaker
- M.m.

I tillegg kommer alle faste arbeidsoppgaver. Det er liten tvil om at 2011 har vært en ekstraordinær periode for styret. Det vil fremover bli noe lavere arbeidsbelastning, men styret forventer også mange spennende oppgaver i 2012 og i årene som kommer. Det er enkelte arbeider fra den opprinnelige kostnadsrapporten for totalrehabilitering som ikke er utført. Anbud foreligger, og arbeidene forventes utført i prioritert rekkefølge i 2012-2013.

#### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2011**

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 budsjett for 2012.

Fremtidige overskudd vil bidra til å redusere den negative egenkapital.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Inntektene i 2011 var til sammen kr 2 529 049,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak 5 % økning av felleskostnader fra 1. juli, samt utbetalt andel av leieinntekter til S. 1219 på felleseid leilighet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2011 var på kr 10 014 073,-, mot budsjettet kr. 11 264 100.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak: Rehabilitering av fasader ble vesentlig rimeligere enn forventet. Lånebehovet ble også redusert med en million.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 9 371 000,-, mens regnskapet viser kr 8 137 402,-. Hovedårsaken til avviket var er som beskrevet i forrige avsnitt.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til kommunale avgifter skyldes at renovasjonsavgiften ble i budsjett økt med 80 %, hvor det korrekte skulle være 40 %. Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til energi/fyring skyldes feil/for lavt budsjettet.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til finansinntekter skyldes utbytte fra Gjensidige på kr. 22 094,- og innkrevde renter fra S. 1219 på kr. 10 250,- grunnet sen innbetaling av tilgodehavende.

Avvik finansutgifter at det ved en feiltagelse budsjettet renter for ett helt år av forventet lån på kr. 8 000 000,- Lånet ble på kr. 7 000 000,- og utbetalt først 19. okt. 2011

### **Resultat**

Årets resultat på kr -7 481 405,- foreslås kr 1 428 850,- dekkes av opptjent egenkapital og kr 6 052 554,- avsettes til udekket tap.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **BUDSJETT FOR 2012**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000,- til større vedlikehold som omfatter tilleggsarbeid til fasaderehabilitering.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 7,7 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

**Lån**

Sameiet har lån i Obos Lån og Spar.

Opprinnelig lån kr. 7 000 000,-. Annuitet. Nedbetalt i 2031.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)**

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000

3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

**Felleskostnader**

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2012.

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

Oslo, 06.02.2012

Styret i Rudshøgda V B/S

Øyvind Helgemo Hestnes /s/

Geir Askautrud /s/

Jan Petter Nielsen /s/

**Til årsmøte i  
Rudshøgda V Boligsameie**

**Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS**

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo  
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf.: +47 24 00 24 00

Fax: +47 24 00 24 01

www.ey.no

Medlemmer av Den norske Revisorforening

## **REVISORS BERETNING**

### UTTAELSE OM ÅRSREGNSKAPET

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda V Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### STYRETS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### REVISORS OPPGAVER OG PLIKTER

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Rudshøgda V Boligsameie avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2011 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *ANDRE FORHOLD*

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

#### *UTTALELSE OM ØVRIGE FORHOLD KONKLUSJON OM ÅRSBERETNINGEN*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

**Oslo, 13. februar 2012**  
**ERNST & YOUNG AS**

**Kjetil Andersen**  
**statsautorisert revisor**  
**sign.**

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 529 049	2 461 819	2 496 492	2 682 009
Andre inntekter		0	419	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 529 049</b>	<b>2 462 238</b>	<b>2 496 492</b>	<b>2 682 009</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	0	-14 100	-28 200
Styrehonorar	4	-100 000	0	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-2 999	-2 999	0	0
Revisjonshonorar	5	-3 500	-9 750	-10 000	-3 700
Forretningsførerhonorar		-129 065	-123 035	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	6	-18 049	-11 250	-20 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-8 137 402	-887 962	-9 371 000	-931 000
Forsikringer		-176 638	-174 288	-180 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-266 899	-228 509	-304 000	-321 000
Energi/ fyring	9	-723 605	-839 045	-585 000	-785 000
Kabel- / TV-anlegg		-253 743	-199 878	-255 000	-265 000
Andre driftskostnader	10	-188 073	-201 827	-197 000	-214 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 014 073</b>	<b>-2 678 543</b>	<b>-11 264 100</b>	<b>-3 073 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 485 024</b>	<b>-216 305</b>	<b>-8 767 608</b>	<b>-391 891</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	57 555	60 462	30 000	55 500
Finanskostnader	12	-53 936	0	-407 000	-364 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 619</b>	<b>60 462</b>	<b>-377 000</b>	<b>-308 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 481 405</b>	<b>-155 844</b>	<b>-9 144 608</b>	<b>-700 391</b>
Fra opptjent egenkapital		-1 428 850	-155 844		
Udekket tap		-6 052 554	0		



**BALANSE**

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler	13	0	15 992
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>15 992</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		20 836	15 264
Kortsiktige fordringer	14	178 737	212 192
Driftskonto i OBOS		147 721	143 938
Sparekonto i OBOS		1 633 531	1 722 512
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 980 825</b>	<b>2 093 905</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 980 825</b>	<b>2 109 897</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-6 052 554	1 428 850
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 052 554</b>	<b>1 428 850</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 982 444	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 982 444</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 691	94 307
Leverandørgjeld		943 937	204 721
Annen kortsiktig gjeld	16	10 307	382 019
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 050 935</b>	<b>681 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 980 825</b>	<b>2 109 897</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2011-06.02.2012

STYRET FOR RUDSHØGDA V B/S

ØYVIND HELGEMO HESTNES(s)    GEIR ASKAUTRUD(s)    JAN PETTER NIELSEN(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 skattetrekkskonto i DNB 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	2 406 732
Parkeringsleie	8 000
Framleietillegg	58 917
Ekstra kjellerbod	17 600
Dugnad	41 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 532 649</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 529 049</b>

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

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

**PERSONALKOSTNADER**

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket diverse kostnader i forbindelse med styremøte for kr 3 973 jfr. note 10.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 049
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 049</b>

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

Enerhaugen Arkitektkontor	-134 426
OBOS Prosjekt	-343 750
Ivar Lærun AS	-100 519
Oslo Kommune bygningsgebyr	-14 604
Inva Engineering AS	-366 500
Akser Entreprenør	-6 922 113
Hjellnes Consult AS	-16 661
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 898 573</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-55 118
Drift/vedlikehold	-55 780
VVS	
Drift/vedlikehold elektro	-53 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 891
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 040
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-9 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 137 402</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 877
Renovasjonsavgift	-139 021
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-266 899</b>

**NOTE: 9****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-30 174
Fjernvarme	-693 431
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-723 605</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 324
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Driftsmateriell	-3 342
Lyspærer og sikringer	-1 087
Vaktmestertjenester	-71 987
Renhold ved firmaer	-33 228
Snørydding/gressklipping	-33 000
Andre fremmede tjenester	-1 563
Kontor- og datarekvisita	-400
Trykksaker	-3 096

Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 357
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 973
Andre kontorkostnader	-1 384
Telefon/bredbånd	-1 635
Porto	-11 885
Reisekostnader	-575
Gaver	-414
Bankgebyr	-830
Tap v/avgang anleggsmidler	-993
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 073</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 148
Renter av sparekonto i OBOS	20 402
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 661
Andre renteinntekter	33 344
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>57 555</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS	-44 252
Gebyr lån i OBOS	-9 650
Renter kassakreditt/byggelån	-34
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 936</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Kostpris	20 990	
Avskrevet tidligere	-4 998	
Avskrevet i år	-2 999	
Salg av snøfreser	-12 000	
Tap	-993	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-15 992****NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	18 129
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	160 608
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>178 737</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,85 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2011

-8 000 000

Nedbetalt tidligere

4 009 383

Nedbetalt i år

-2 991 827

-6 982 444

---

**SUM PANTE- OG  
GJELDSBREVLÅN**

---

**-6 982 444****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leieinntekter

-10 481

Fakturagebyr

174

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

---

**-10 307**

ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2012			Eks. mva.
	Gjenstående arbeider på fasade. Bl.a. maling av grunnmursbetong, nye platetak over inngangsparti, rehabilitering av sports- og søppelboder, nye takrenner og nedløp hus 1 og hus 5.	Ikke valgt	Ca 600.000,-
	Nye trapp mellom Blakkens vei 100 og 102	Ikke valgt	100.000,-
	Nye søppelbrønner	Ikke valgt	Ca 500.000,-
	Fjerning av gjerder, istandsetting av uteområder.	GrøntMiljø	250.000,-
	Utarbeide ny vedlikeholdsnøkkel for 2013-2017	OBOS Prosjekt	58.000,-
2011			Alle priser ekskl. mva
	Rehabilitering av fjernvarmeanlegget	INVA	Ca 520.000,-
	Rehabilitering av fasader. Teglforblending av endevegger, maling og utskiftning av råteskadet panel, maling av betong på terrasser, anti-sli belegg i svalgangshus, utskiftning av parapetbeslag, nye takrenner og nedløp på hus 2-4 (Blakkens vei 90-106), nye lys over innkjøring til garasjeplassene, beslag rundt nye vinduer, skiftet skadet isolasjon m.m.	OBOS Prosjekt	6.120.000
	Vask og rengjøring av søppelcontainere i tre søppelboder	Powerclean	Ikke fakturert
	Utskiftning av armaturskjermer i garasje inkl. justering av automatisk slukking av garasjelys.	Granrud	6.300,-
	Felling av trær på fellesområdet og i skråning nedenfor Blakkens vei 90-106.	Oslo Trefelling	16.000,-
	Kontroll av røykluker Blakkens vei 90-106	Everlite	2.700,-
	Utbedring av lekeplass. Skifte kjetting, nett til fotballmål m.m.	Smarthandel	5.042,-
	Skiftet glass i inngangsdør Blakkens vei 94	Knut Furulund	5.775,-
	Utbedring av varmtvannsrør og fjernvarmerør i grunn ved Blakkens vei 96	Ivar Lærum AS	30.000,- (50% av totalkost.)
	Diverse justering og reparasjon av garasjeport	Rosings	Ca 8.000,-
	Innkassing av fjernvarmemålere i garasjekjeller	Lars Gravermoen	12.800,-
	Mindre arbeider er ikke tatt med.		
ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2010			Eks. mva
	Rehabilitering av fjernvarmeanlegg	INVA	190.000,- eks. mva.
	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	Ikke utført

	Vask av etasjeskillere på alle fem blokker	Power Clean Norge AS	4.300,-
	Rens av takrenner og nedløp på hvit og gul blokk	Power Clean Norge AS	7.960,-
	Rens av takrenner og nedløp på alle 9 boder	Power Clean Norge AS	-----
	Vask av garasjeanlegg	Power Clean Norge AS	46.000,- x 62/80 = 35.650,-
	Rensing av taksluk og nedløp på de røde blokkene	Power Clean Norge AS	Utført samtidig med takrenner
	Vask/rengjøring av søppelcontainere i de 3 søppelbodene	Power Clean Norge AS	3.900,-
	Oppgradering av skråninger foran nr. 90-92 og 78-88, samt diverse annet arbeid med uteområder.	Grønt Miljø AS	100.000,-
	Skifte til dobbel kappe på lyktestolpe ved 106, samt skifte av diverse annet skadet el. Materieell		13.112,-
	Lampe m/ lyssensor over info-skapet v/ nr. 102	Granrud Elektriske AS	ca 2.000,-
	Belysning mellom 1. et. og U-et. i de 9 oppgangene	Granrud Elektriske AS	17.100,-
	Matter i de 9 oppgangene i nr. 90-106	AJ Produkter AS	8.900,-
ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2009			
	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
ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2009			
	Høytrykksvask av gulv i garasjeanlegget	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 garasjeanlegget	Terje Hansen AS	12.187,- x 62/80 = 9.445,-
<b>ÅR</b>	<b>TILTAK</b>	<b>FIRMA</b>	<b>KOSTNAD</b>
<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,-
	ENØK-analyse	Obos Prosjekt AS	21.875,-
	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>			
	Vedlikeholdsnøkkelen	Obos Prosjekt AS	82.500,-
	Nye utelamper i de 9 oppgangene i de røde blokkene	Granrud Elektriske AS	10.000,-
	Bevegelsessensorer for belysningen i garasjeanlegget	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.	
<b>ÅR</b>	<b>TILTAK</b>	<b>FIRMA</b>	<b>KOSTNAD</b>
<b>2006</b>			



	Fjerning av trær på fotballbanen og langs gangveien ved "bommen i bakken"	Oslo Trefelling AS	21.250,-
	Omtekking (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,-
	Info-skap på søppelboden v/ nr. 102	MBL Design AS	3026,-
	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,-
<b>2005</b>			
	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 hovedsikringsskapene i kjellerbodene	Granrud Elektriske AS	31.048,-
	Nye lysarmaturer i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	34.656,- x 62/80 = 26.858,-
<b>ÅR</b>	<b>TILTAK</b>	<b>FIRMA</b>	<b>KOSTNAD</b>
<b>2004</b>			
	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	
<b>2003</b>			
	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,-
<b>2002</b>			
	Ny garasjeport	Rosing's Industrier AS	22.000,-

	Maling av alle yttervegger; inkl. alle terrasser	Seksjonseierne malte selv terrassene	
	Maling og rehabilitering av gavlvegger		
<b>ÅR</b>	<b>TILTAK</b>	<b>FIRMA</b>	<b>KOSTNAD</b>
<b>Før 2002</b>			
2000/01	Nye ventilasjonsvifter i samtlige 70 seksjoner		
1996	Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt alle ytre grunnmurer under garasjenivå (vestsiden av de røde blokkene)	Seksjonseierne malte selv terrassene	
1996	Stålplater på vestsiden av de røde blokkene (yttervegg av bodene)		
1996	Epoxy-belegg på terrasser (vestsiden av de røde blokkene)		
1995	Maling av skillevegger på terrasser, etasjeskillere, blomsterkasser, samt betongyttervegger (hvit og gul blokk)		
1995	Epoxy-belegg på balkonger, terrasser, trappeoppsatser og svalganger, samt antiskli-belegg på svalganger (hvit og gul blokk)		
1995	Maling av skillevegger og etasjeskillere på balkonger, samt epoxy-belegg på balkonggulv i 2. etasje (østsiden av de røde blokkene)		

Vedlegg til punkt 5 A i innkallingen.

Styret har besluttet enstemmig å presentere følgende forslag:

Sameiermøtet vedtar at styret gis fullmakt til å kjøpe ut Huseirelaget andel av seksjon 1, slik at Rudshøgda Felt 5 Boligsameie blir eier av hele seksjonen.

# **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 godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## **§ 3**

### **FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.**

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styrt pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **hver måned**.

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

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

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

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet 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 forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

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

#### **§ 5**

#### **VEDLIKEHOLDSFOND**

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

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

#### **§ 6**

#### **OVERDRAGELSE AV SEKSJON**

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

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

## § 7

### STYRET OG STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

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

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

## § 8

### STYRETMØTET

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

## § 9

### SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

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

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

### **§ 13**

#### **Habilitet**

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

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

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

### **§ 14**

#### **REGNSKAP OG REVISJON**

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

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

### **§ 15**

#### **FORRETNINGSFØRER**

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

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

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

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

### **§ 16**

#### **MISLIGHOLD**

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



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

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

### **§ 17**

#### **FRAVIKELSE**

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

### **§ 18**

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

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

-----

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

**Forretningsfører:**  
**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  
10.03.10

## 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 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. Hundeeskremer må fjernes.

8.

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

9.

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

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

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

Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

Det henstilles til bruk av elektrisk grill i stedet for kullgrill. Det er forbud mot bruk av engangsgrill.

10.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

Sykler og sportsutstyr o.l. må plasseres i bodene.

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

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

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

11.

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

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

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

12.

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

13.

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

14.

Ballspill på gangveier, foran innganger og mot utebodvegger 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.