

## **Til beboerne i Rudshøgda V B/S**

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper 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 2013**

**Ordinært sameiermøte i Rudshøgda V B/S avholdes mandag 11. mars 2013 kl. 1800 i 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 2012**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012**

Styret foreslår overføring av årets resultat til redusering av udekket tap

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag om navnendring på sameiet
- B) Forslag om regler for beplantning av fellesarealer.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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

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

Oslo, 08.02. 2013  
Styret i Rudshøgda V B/S

Øyvind Helgemo Hestnes(s)

Nina Ansethmoen(s)

Geir Askautrud(s)

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Øyvind Helgemo Hestnes	Vendomveien 3
Styremedlem	Nina Ansethmoen	Blakkens Vei 90
Styremedlem	Geir Askautrud	Blakkens Vei 94
Varamedlem	Øivind Svendsen	Blakkens Vei 98
Varamedlem	Gro Winther	Blakkens Vei 106

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 69 seksjoner. I tillegg kommer 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.

## Styrets arbeid

Styret har etter sameiermøtet 12.03.2012 bestått av:

Øyvind Helgemo Hestnes:	Styreleder
Nina Ansethmoen:	Styremedlem
Geir Askautrud:	Styremedlem
Gro Winther:	Varamedlem
Øivind Svendsen:	Varamedlem

Styremedlemmenes kontaktinformasjon er hengt opp i oppgangene og på sameiets infotavle. Etter sameiermøte ble kontaktinformasjon også sendt ut per post til alle seksjonseiere. Styret er tilgjengelig på e-postadresse [rudshogda5@styrerommet.net](mailto: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:

Øyvind: Generell forvaltning av sameiet, økonomi, regnings-anvisning, kontrakter, dugnadsinfo og refusjon, styremøter, infoskriv, større kontrakter/andud, juridiske forhold mm.

Nina: Utleieforhold, forsikringsaker, kontrakter (i samarbeid med styreleder), håndtering av parkeringsbestemmelser, regningsattestering og styrets postkasse.

Geir: Systemnøkler, garasjeport, kabel-tv, fjernvarme/radiatorservice, ventilasjon, VVS og infoskap.

Gro: Uteområder, elektrikerarbeid, HMS Elektro, skilt til ringeklokker og postkasser, dugnadsbefaring

Øivind: ILAS, uteområder og annet forefallende.

Styret har avholdt seks ordinære styremøter i 2012-2013:

11.04.2012: Øyvind, Nina, Geir, Øivind og Gro

22.05.2012: Øyvind, Nina, Geir, Øivind og Gro

07.08.2012: Øyvind, Nina og Geir

03.10.2012: Øyvind, Nina, Geir og Gro

08.11.2012: Øyvind, Nina og Geir

24.01.2013: Øyvind, Nina, Geir (Gro på deler av møtet)

Ut over dette er det avholdt en rekke møter med leverandører i forbindelse med anbudsrunder, reparasjoner, skader mm. Disse møtene er ikke loggført

Mellom styremøtene og andre møter har styremedlemmene hatt løpende kontakt per e-post og telefon for oppfølging av ansvarsområder og saker som har oppstått.

## Serviceavtaler

1. Industri Lambertseter AS (ILAS). Vaktmestertjenester for felles uteområder. Gjelder bl.a. søppelplukking, snømåking av trapper og inngangspartier. Telefon 23167745 / 928 95 660. Denne avtalen ble justert i 2013 på bakgrunn av ny avtale med gartnerfirma.

2. Snømåking og strøing av gangveier. Fornyet 2011. Jarn 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. Fornytt 2011. Abonnementsavtale vasking av søppelcontainere, takrenner og nedløp, taksluk, 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. Hage og Grøntanlegg AS. 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 2012-2013 sendt ut 10 informasjonsskriv.

Disse har omhandlet blant annet:

Mai: Info om nytt styre, sikring av garasje, søppelhåndtering, grilling og ryddige oppganger

Juni: Dugnad, kjøring på gangveier, platting/hekker, fellesområde og telefonliste

Juni: Info om leie av parkeringsplass

August: Kildesortering, garasjeport, dugnad, innglassing

Oktober: Klemetsrudanlegget, dugnad, søppel, parkering og kjøring på gangveier

November: Navnekonkurranse

November: Etterarbeid rehabiliteringsprosjekt

November: Telefonliste

Desember: Oppussing/rehabilitering, gavepapir, søppelhåndtering, kjøring på gangveier, hunde- og kattehold

Januar: Oppussing, elbiler og forsikringskade

#### **2. Brev og klager til/fra seksjonseiere**

Styret har sendt 3 brev til seksjonseiere. Disse er i hovedsak advarsler fra styret av forskjellige årsaker.

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

I henhold til årsmøtevedtak av 2012 har Rudshøgda Felt 5 Boligsameie kjøpt andelen i seksjon 1 som tidligere var eiet av Rudshøgda Felt 5 Huseierlag. Dette innebærer at Boligsameiet nå er eneieier av seksjon 1.

Dette har vært en lang og omfattende prosess. I hovedsak fordi grendelaget som Boligsameiet og Huseierlaget skulle stå bak i fellesskap aldri ble opprettet tilbake på 80-tallet, og grendelaget var således ikke formell eier av seksjon 1 som først antatt. Vi fikk gjort krav på seksjonen gjennom hevd, og fikk først overført korrekte eierandeler til hhv. Boligsameiet og Huseierlaget før vi kjøpte Huseierlagets andel.

Kjøpesummen ble fastsatt av snittet av to takster, 2,1 millioner. Huseierlagets andel bestod av 38/108 av 2,1 millioner, eller ca 739.000,-

Tidligere leietaker flyttet ut 8. januar 2013. Leiligheten har vært under rehabilitering i perioden 8. januar til 1. februar. Alle flater males og det bygges nytt flislagt bad med moderne standard. Totalsum for rehabiliteringen er i underkant av 200.000,-

Ny leietaker er på plass fra 1. februar, og ny leie er 13.000,- per måned. Sameiet har sikret seg god og langsiktig leiekontrakt med en langsiktig leietaker. Dette vil på sikt gi godt bidrag til sameiets inntekter.

#### **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.

Parkeringsplassen tilhørende seksjon 1 har for øvrig vært utleid separat fra seksjon 1 frem til 01.01.2013, men følger nå seksjon 1.

#### **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, samt et generelt vedlikehold. I perioden har styret i tillegg benyttet ILAS til enkelte mindre akutte jobber, og dette har vi hatt god erfaring med.

#### **6. Fjernvarmeanlegg**

Da vi fortsatt har hatt enkelte problemer med varmeleveranser og støy i noen seksjoner har vi utført ytterligere arbeid på fjernvarmeanlegget gjennom 2012, og noe arbeid blir utført også i 2013.

Hafslund tok i 2012 kontakt med et ønske om å overlevere fjernvarmesentralen formelt til Sameiet. Bakgrunnen var et ønske om overføring av ansvar for utstyr. Styret vurderte Hafslunds rapport på sentralen slik at det var svært u hensiktsmessig fra et kostnadmessig perspektiv å overta ansvaret. Styret innhentet bistand fra Ivar Lærum AS v/Olav Lærum, og gikk i dialog med Hafslund. Resultatet er at Hafslund viderefører ansvaret for utstyret i fjernvarmesentralen.

#### **7. Klemetsrudanlegget**

Styret har i 2013 sendt en samlet klage til Energigjenvinningsetaten og Fylkesmannen i Oslo&Akershus hvor plagene gjennom 2012 er oppsummert.

#### **8. Navnekonkurransen**

Styret har gjennomført en navnekonkurransen i 2012, og forslag presenteres på årsmøtet 2013.

## 9. Måling av fjernvarme og varmtvann

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

I 2013 (for forbruk 2012) avviker tallene klart fra ovenstående tall, og når dette dokumentet ble utformet var det ikke avklart om avviket var reelt. Tall blir derfor presentert muntlig i sameiermøtet 2013.

## 10. Dugnad

Med 17 oppmøtte på vårdugnad og 22 på høstdugnad fikk vi gjort svært mye!

- Boder ble malt
- Grunnmur ved innkjøring ble malt
- Nye planter ble satt ut
- Mesteparten av gjerdene ble fjernet
- +++

Totalt sett fikk vi gjort mye arbeid som egentlig var planlagt satt ut på arbeid, og dette har spart sameiet for mye penger i 2012.

Styret takker alle for innsatsen, og håper vi sees igjen på dugnad i 2013!

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.

## 11. Vedlikehold av uteområder

Styret har i perioden gjennomført en omfattende anbudsrunde for å få på plass en langsiktig samarbeidspartner for våre uteområder. Jobben har vist seg langt tøffere enn forventet. Bakgrunnen for dette er utfordringer ved å sammenligne tilbud, aktører som ikke har fulgt opp iht. avtale, og størrelsen på jobben som skal gjøres.

Styret har inngått avtale med Hage og Grøntanlegg AS. Dette firmaet skal fremover vedlikeholde alle uteområder hos Rudshøgda Felt 5 Boligsameie. Dette inkluderer gressklipping, klipping av busker, beplantning mm.

Styret ser frem til et skikkelig estetisk løft på uteområdene, som innebærer større investeringer så vel som vedlikehold av eksisterende beplantning.

I tillegg har vi startet prosessen med å innhente tilbud på etablering av nye trapper ned til garasjeanlegg. Dette er en jobb styret ser for seg å gjennomføre første halvår 2013.

## **12. Innglassing av verandaer**

Gjennom 2012 har styret vært i en rekke møter med leverandører av innglassings-løsninger, for å se hva som kan benyttes av seksjonene i vårt sameie.

Målet har vært å lage ferdige pristilbud til seksjonseiere basert på seksjonens utforming. Ved at styret koordinerer og innhenter tilbud vil det være mulig å hente inn bedre priser enn ved enkeltstående montering.

Jobben er ikke ferdig, men styret ser for seg å sende ut utfyllende informasjon om løsningen til seksjonseiere i 2013, og ved interesse også gå videre med kjøp og montering. Den enkelte seksjonseier må selv dekke kostnaden ved anskaffelse, men sameiet står for søknadsprosessen og innhenting av tilbud.

## **13. Annet**

- Utbetalt ENØK-støtte fra rehabiliteringsprosjektet.
- Mottatt nye og oppgraderte dekodere mot ny bindingstid på 3 år.
- Lagt ut steiner på gangveiene for å redusere kjøring, forhindre parkering og gi et nytt estetisk uttrykk etter at gjerdene ble fjernet.
- Vi har gjort en ny mellomavregning mot Huseierlaget for å sikre at utlegg som delvis skal dekkes av Huseierlaget blir refundert.
- Gjennomført navnekonkurranse – resultat og forslag presenteres på årsmøtet
- Oppfølging av forsikringssaker

Etter en svært hektisk styreperiode fra 2011-2012 har det vært litt roligere i 2012. Allikevel har det vært mer enn nok å gjøre, og styreleder retter en stor takk til styret som har stått hardt på og gjennomført perioden med glans!

## **14. Planer for 2013-2014**

I kommende periode har styret planlagt større arbeider på uteområder inkludert etablering av nye trapper.

Videre ser vi på muligheten for innglassing av verandaer for de seksjonseierne som ønsker dette.

Vi kommer til å innhente tilbud på ringeklokkeblå samt rehabilitering av dører i felles-oppgangene.

Det er også planlagt noe videre arbeid på fjernvarmeanlegget.

Det er ikke anskaffet noen ny vedlikeholdsnøkkel fra OBOS prosjekt grunnet høy kostnad. Styret vil se på saken på nytt i 2013 og vurdere om det skal utarbeides en ny vedlikeholdsnøkkel.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Fremitidige overskudd vil bidra til redusere den negative egenkapital.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 2 896 455,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak andre inntekter som består av tilgodehavende energikostnader fra 2011 på kr. 146 245,-, enøk tilskudd på kr. 56 400,- og andel garasjekostnader fra Huseierlaget 2010, 2011 og 2012 på kr 40 980,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 2 222 914,-

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 931 000,-, mens regnskapet viser kr 285 855,-. Hovedårsaken til avviket var at rehabilitering av fasader ble ferdigstilt noe før en forventet og prosjektet ble ferdig fakturert i 2011.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til energikostnader skyldes vesentlig lavere energipriser enn forventet.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til konsulentonorar skyldes utarbeidelse av enøk rapport og juridisk bistand ved hjemmelsforhold/kjøp av leilighet.

### Resultat

Årets resultat på kr 400 345,- foreslås overført til reduisering av udekket tap.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2013 har økt med 9,2 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % 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 2031

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

**Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)**

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Felleskostnader**

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

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

Oslo, 08.02.2013  
Styret i Rudshøgda V B/S

Øyvind Helgemo Hestnes(s)

Nina Ansethmoen(s)

Geir Askautrud(s)

**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

Til årsmøte i Rudshøgda V Boligsameie

## **REVISORS BERETNING**

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda V Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2012, 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 regnskapsestimatene 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 2012 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14. februar 2013  
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen  
statsautorisert revisor  
sign.

## 1218 - RUDSHØGDA V B/S

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 650 119	2 529 049	2 682 009	2 782 056
Andre inntekter	3	246 336	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 896 455</b>	<b>2 529 049</b>	<b>2 682 009</b>	<b>2 782 056</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-14 100	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-100 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	0	-2 999	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 500	-3 700	-4 000
Forretningsførerhonorar		-133 710	-129 065	-134 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-57 152	-18 049	-2 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-285 855	-8 137 402	-931 000	-756 000
Forsikringer		-190 119	-176 638	-190 000	-203 000
Kommunale avgifter	9	-289 282	-266 899	-321 000	-297 000
Energi/fyring	10	-549 674	-723 605	-785 000	-630 000
Kabel-/TV-anlegg		-260 778	-253 743	-265 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-224 394	-188 073	-214 000	-228 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 222 914</b>	<b>-10 014 073</b>	<b>-3 073 900</b>	<b>-2 765 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>673 541</b>	<b>-7 485 024</b>	<b>-391 891</b>	<b>16 856</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	51 879	57 555	55 500	61 000
Finanskostnader	13	-325 076	-53 936	-364 000	-351 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-273 196</b>	<b>3 619</b>	<b>-308 500</b>	<b>-290 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>400 345</b>	<b>-7 481 405</b>	<b>-700 391</b>	<b>-273 144</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 428 851		
Udekket tap		0	-6 052 554		
Reduksjon udekket tap		400 345	0		

**1218 - RUDSHØGDA V B/S****BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		17 077	20 836
Kortsiktige fordringer	15	344 757	178 737
Driftskonto i OBOS		104 936	147 721
Sparekonto i OBOS		1 213 507	1 633 531
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 680 277</b>	<b>1 980 825</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 680 277</b>	<b>1 980 825</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-5 652 210	-6 052 554
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 652 210</b>	<b>-6 052 554</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 762 914	6 982 444
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 762 914</b>	<b>6 982 444</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 925	96 691
Leverandørgjeld		456 648	943 937
Annen kortsiktig gjeld		0	10 307
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>569 573</b>	<b>1 050 935</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 680 277</b>	<b>1 980 825</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 08.02.2013-31.31.2012  
 STYRET FOR RUDSHØGDA V B/S

ØYVIND HELGEMO HESTNES(s)

NINA ANSETHMOEN(s)

GEIR ASKAUTRUD(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 som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

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

Felleskostnader	2 527 002
Parkeringsleie	9 000
Framleietillegg	58 917
Ekstra kjellerbod	19 200
Dugnad	41 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 655 519</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 650 119</b>

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

Viderefakturert garasjekostnader fra 2010, 2011 og 2012	40 980
Viderefakturert tidligere kostnader	2 708
Enøkttilskudd	56 400
Avregning fjernvarme	146 245
Opprydning reskontro	3
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>246 336</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 402 jfr. note 11.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

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

Juridisk bistand	-36 500
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 739
Andre konsulenthonorarer	-7 913
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 152</b>

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

Enerhaugen Arkitektkontor AS	-2 438
Inva engineering AS	-21 211
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 649</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-33 168
Drift/vedlikehold VVS	-11 618
Drift/vedlikehold elektro	-23 185
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 240
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 999
Kostnader dugnader	-12 335
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-285 856</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-139 326
Renovasjonsavgift	-149 956
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-289 282</b>

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

Fjernvarme	-524 004
Elektrisk energi	-25 670
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-549 674</b>

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

Lokalleie	-1 275
Container	-12 221
Driftsmateriell	-4 018
Lyspærer og sikringer	-3 592
Vaktmestertjenester	-79 478
Renhold ved firmaer	-47 377
Snørydding/gressklipping	-32 875
Andre fremmede tjenester	-11 448
Trykksaker	-9 526
Møter, kurs, oppdateringer mv	-606
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 402



Telefon, annet	-545
Porto	-15 230
Reisekostnader	-353
Gaver	-630
Bank- og kortgebyr	-818
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-224 394</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS	760
Renter av sparekonto i OBOS	29 976
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 022
Utbytte fra Gjensidige	19 121
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 879</b>

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

Renter på lån i OBOS	-324 475
Termingebyr på lån i OBOS	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-325 076</b>

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

Snøfreser		
Kostpris	20 990	
Avskrevet tidligere	-20 990	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	11 339
Rudshøgda V H/L (fjernvare og garasjekostnader)	171 340
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	162 078
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>344 757</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at

den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 4,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2011

-8 000 000

Nedbetalt tidligere

1 017 556

Nedbetalt i år

219 530

-6 762 914

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-6 762 914**

Forslag fra styret i sameiet.

A. Forslag til navnendring i sameiet.

Styret har gjennomført en navnkonkurransse og har valgt ut følgende navnforslag:

Solskrenten Felt 5 Sameie

Utsikten Felt 5 Sameie

Navnendringen innebærer endring i vedtektene – 2/3 flertall.

B. Forslag til regler for beplantning av fellesarealer.

Beplantning på sameiets uteområder:

Beplantning av fellesarealer skal utføres av styret.

Beboere som ønsker å sette ut planter må søke om godkjenning.

Planter beboerne selv ønsker å sette ut skal vær minimum 100 cm fra asfaltkant/gangveier og normalt ikke overstige 120 cm.

## **Orientering om sameiets drift.**

### **Styret**

Styrets e-postadresse: rudshogda5@styrerommet.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.

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). 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.

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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. 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).

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

## Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

Vedlikehold og oppgradering i Rudshøgda Felt V Boligsameie

ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2013			Eks. mva.
	Nye trapper mellom 88/90 og 100/102	Ikke valgt	200.000,-
	Oppgradering av uteområder	Ikke valgt	200.000,-
	Vakuumpuffutskiller fjernvarmeanlegg. Deles 50/50 mellom Sameiet og Huseierlaget	Ikke valgt	Ca 50.000,-
	Istandsetting av felles ytterdører	Ikke valgt	Ca 50.000,-

	Seksjon 1 – rehabilitering	Skap Bygget AS	Ca 200.000,-
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	Ikke gjennomført
	Kontroll og bekjempelse av jordmaur serviceavtale	Effektiv skadedyrkontroll	4.800,-
	Utbedring av skadede vegger i garasjeanlegg	Asker Entreprenør	21.956,-
	Kontroll av røykluker 90-106	Icopal AS	2930,-
	Skifte diverse belysning gangveier og over inngangsparti.	Granrud	12.178,-
	Utbedre belysning søppelbod v/96 + inngang nr 98	Granrud	4.744,-
	Utskiftning av motor garasjeanlegg høst 2012	Rosings	15.080,-
	Vask av takrenner, nedløp og søppelboder	Powerclean	10.850,-
	Nye trapp mellom Blakkens vei 100 og 102	Ikke valgt	Ikke gjennomført
	Nye søppelbrønner	Ikke valgt	Ikke gjennomført
	Fjerning av gjerder, istandsetting av uteområder.	Lindhaugen AS + dugnad	74.688,- fakturert av Lindhaugen
	Utarbeide ny vedlikeholdsnøkkel for 2013-2017	OBOS Prosjekt	Ikke gjennomført
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/ lysensor 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
<b>ÅR</b>	<b>TILTAK</b>	<b>FIRMA</b>	<b>KOSTNAD</b>
<b>2009</b>			
	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 taks luk 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>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 taks luk 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,-
2007			
	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.	
ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
2006			
	Fjerning av trær på fotballbanen og langs gangveien ved "bommen i bakken"	Oslo Trefelling AS	21.250,-
	Ormtekking (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,-
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 hovedsikringsskapene i kjellerbodene	Granrud Elektriske AS	31.048,-
	Nye lysarmaturer i garasjeanlegget	Granrud Elektriske AS	34.656,- x 62/80 = 26.858,-
ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
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		
ÅR	TILTAK	FIRMA	KOSTNAD
Før 2002			
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)		

# 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, 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 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 gå 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**  
**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. Hundeeskrementer må fjernes.

## 8.

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

## 9.

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

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

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

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

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

## 10.

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

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

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

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

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

## 11.

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

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

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

12.

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

13.

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

14.

Ballspill 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.