



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 876 185 032
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: RUDSHØGDA V HUSEIERLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 587 007	1 583 738
Sum inntekter		1 587 007	1 583 738
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 595 270	1 957 114
Sum kostnader		1 669 435	2 031 279
Driftsresultat		-82 428	-447 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 781	44 361
Sum finansinntekter		44 781	44 361
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		44 781	44 361
Ordinært resultat før skattekostnad		-37 648	-403 181
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 648	-403 181
Årsresultat		-37 648	-403 181
Totalresultat		-37 648	-403 181
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 648	-403 181
Sum overføringer og disponeringer		-37 648	-403 181



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		209 676	132 886
Sum fordringer		209 676	132 886
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 950	1 899 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 950	1 899 919
Sum omløpsmidler		2 087 626	2 032 805
SUM EIENDELER		2 087 626	2 032 805

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 597 046	1 634 694
Sum opptjent egenkapital		1 597 046	1 634 694
Sum egenkapital		1 597 046	1 634 694
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		464 395	358 089
Annen kortsiktig gjeld		26 185	40 023
Sum kortsiktig gjeld		490 580	398 112
Sum gjeld		490 580	398 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 087 626	2 032 805



Til huseierne i Rudshøgda V H/L

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 7 mars 2018 kl. 1800 på Lofsrud skole
Lille Auditoriet**

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for huseierforeningen ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Rudshøgda V H/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver bolig de eier. Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. bolig. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rudshøgda V H/L
avholdes onsdag 7 mars 2018 kl. 1800 på Lofsrud skole – Lille Auditoriet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en huseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSRAPPORT FOR 2017

3. ARSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Waqas Razaq
 - B) Forslag fra Malik Wasim Akhtar
 - C) Forslag fra Cansu og Fatih Akdal
 - D) Forslag fra Tove Johnsen
 - E) Forslag fra Abid Hussain
 - F) Forslag fra Darshan Paul
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité – 2 medlemmer for 1 år

Oslo, 12.02.2018
Styret i Rudshøgda V H/L

Waqas Razaq/s/

Malik Wasim Akhtar/s/

Rehmat Ibrar/s/

Asif Janjua/s/

Umer Saleem/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Waqas Razaq	Blakkens Vei 64
Styremedlem	Malik Wasim Akhtar	Blakkens Vei 70
Styremedlem	Rehmat Ibrar	Blakkens Vei 60
Styremedlem	Asif Janjua	Blakkens Vei 66
Styremedlem	Umer Saleem	Blakkens Vei 50

Valgkomiteen

Mohammed Imran Khan	Blakkens Vei 28
Mohammad Safdar	Blakkens Vei 6

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

Generelle opplysninger om Rudshøgda V H/L

Huseierforeningen består av 38 leiligheter.

Rudshøgda V H/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 876185032, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Blakkensvei 2-76

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rudshøgda V H/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Huseierforeningens revisor er EY.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 1 587 007,-, mot budsjett kr 1 580 000,-. Avviket skyldes andre inntekter på kr 6 787,-, som er husleie fra utflytter.



Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 1 669 435,- mot budsjett kr 1 544 265,-. Avviket skyldes hovedsakelig vesentlig høyere energipriser enn forventet..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 37 648,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 1 597 046.-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med ca. 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudshøgda V H/L.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Rudshøgda V Huseierlag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rudshøgda v Huseierlag som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre styret enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll 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, 15. februar 2018
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen

statsautorisert revisor

**1219 - RUDSHØGDA V H/L****RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 220	1 580 220	1 580 000	1 580 000
Andre inntekter	3	6 787	3 518	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 587 007	1 583 738	1 580 000	1 580 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 125	-4 600	-5 000
Forretningsførerhonorar		-72 840	-70 925	-74 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-5 793	-3 312	-7 000	-6 000
Kontingenter		-1 490	-1 490	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-169 875	-540 631	-187 500	-138 500
Forsikringer		-247 286	-238 147	-252 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-190 478	-190 478	-190 000	-210 000
Energi/fyring	10	-691 242	-729 219	-550 000	-680 000
Kabel-/TV-anlegg		-123 411	-88 116	-102 000	-174 000
Andre driftskostnader	11	-88 231	-90 671	-101 500	-100 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 669 435	-2 031 279	-1 544 265	-1 724 665
DRIFTSRESULTAT		-82 428	-447 541	35 735	-144 665
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 781	44 361	37 000	35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 781	44 361	37 000	35 000
ÅRSRESULTAT		-37 648	-403 181	72 735	-109 665
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 648	-403 181		

**1219 - RUDSHØGDA V H/L****BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		531	11 372
Kortsiktige fordringer	13	209 145	121 514
Driftskonto OBOS-banken		281 635	38 121
Sparekonto OBOS-banken		844 425	1 114 764
Sparekonto OBOS-banken II		751 890	747 034
SUM OMLØPSMIDLER		2 087 626	2 032 805
SUM EIENDELER		2 087 626	2 032 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 597 046	1 634 694
SUM EGENKAPITAL		1 597 046	1 634 694
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 185	40 023
Leverandørgjeld		464 395	358 089
SUM KORTSIKTIG GJELD		490 580	398 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 087 626	2 032 805
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 12.02.2018 -31.12.2017
STYRET I RUDSHØGDA V
H/L

Waqas Razaq/s/

Malik Wasim Akhtar/s/

Rehmat Ibrar/s/

Asif Janjua/s/

Umer Saleem/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 557 420
Dugnad	22 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 580 220

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleie fra utflytter	6 787
SUM ANDRE INNTEKTER	6 787

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

O BOS Eiendomsforvaltning AS	-5 793
SUM KONSULENTHONORAR	-5 793

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 362
Drift/vedlikehold VVS	-17 464
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 037
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 913
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-2 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-169 875

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-190 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 478

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-72 722
Fjernvarme	-618 520
SUM ENERGI / FYRING	-691 242

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Container	-1 875
Vaktmestertjeneste r	-34 969
Snørydding/gressklipping	-33 938
Andre fremmede tjenester	-5 875
Trykksaker	-2 866
Porto	-4 951



Banktgebyr	-2 508
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-88 231

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 030
Kundeutbytte Gjensidige	33 986
SUM FINANSINNTEKTER	44 781

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt IF Forsikring tom 08.03.18	32 793
Canal Digital , 1. halvår 2018	90 971
Fjernvarme utfakturert til s.1218	85 381
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	209 145



Forslag A:

Forslag fra Waqas Razaq

Ønsker montering av ladestasjon(er) for elbil i garasjeanlegg.

Forslag B:

Forslag fra Malik Wasim Akhtar

Forslag til kapping av allerede vedtatte trær

Forslag fra meg om å kappe fire trær som skygger, disse ble vedtatt 2016 av tidligere styret uten at de ble gjennomført. To av disse står foran Blakkens vei 74-76, mens to står ved nr. 70.

Mvh. Malik

|

Forslag C:

Forslag fra Cansu og Fatih Akdal

Forslag til saker til generalforsamlingen fra Blakkens vei 48 (ny kjøpere).

1 Veien til garasjeplassene, plassen under blokkene er helt forferdelig å kjøre på. Det er hull og "usynlige" fartsdempere her og der. Veien skaper utrygg følelse og kan også resultere til skader på dekk og punktering av bilens deler, selv om det selvsagt kjøres i gangfart. Hvem vil da erstatte slike skader? Tror det neppe er sameiet.

2 De fleste parkeringsplassene under blokkene er fordelt med plass til to biler. Det er kun få noen som er tiltenkt tre biler (slik vi har det). Det er svært strevsomt å parkere tre biler på disse plassene. Hvis en av oss parkerer med litt mer avstand fra veggen, er det ikke plass til den tredje som skal parkere til sist. Dette blir oppfattet som skjevfordeling av goder, selv om alle betaler lik fellesutgift.

3 Mange av parkeringsplassene har tilgang til boder for oppbevaring av dekk o.l.. Mens andre ikke har det. Hvorfor er det slik?

4 Er det mulig å få laminerte parkeringsbevis? Da de vi har i dag blir så fort ødelagte.

Det er svært vanskelig for oss å komme med konkrete forslag når parkeringsplassene er fordelt mellom flere sameier og spesielt når man er ny i sameiet. Det hadde vært fint om disse sakene ble behandlet sammen og komme med en felles løsning.

Mvh

Cansu & Fatih Akdal
Blakkensvei 48



Forslag D:

Forslag fra Tove Jonsen.

Trefelling: Hva skjer med de trærne som vi har blitt lovet skulle bli fjernet? Har ventet på dette i snart tre år!

- Gelender: På det siste årsmøte ble det tatt opp at gelenderet til trappene ned til garasjeplassene under rødblokkene, blir håpløst å holde seg i når vinteren kommer med snø og is. Fikk da gjennomslag får at dette skulle det gjøre noe med, men det har ikke skjedd noe enda.
- Strøkasse. Er det mulig å få en strøkasse som kan stå utenfor boden til rødblokkene (nr. 90). Da kan vi selv få strødd litt på trappene osv. ned til garasjeplassene?
- Postkasser: De postkassene vi har er vel ikke så pene lenger? Kunne kanskje være en ide og bytte de.

Mvh. Tove Johnsen.

Forslag E:

Forslag fra Abid Hussain.

Lade el-bil i fellesgarasje

Den 1. januar 2018 trådte den nye eierseksjonsloven i kraft. Loven sier at styret i sameier ikke kan nekte beboere å lade elbil dersom det ikke er noen svært god og saklig grunn for avslag. Frykt for brann og brannfare regnes ikke som gyldig grunn til avslag.

Jeg har en el-bil og ønsker å sette opp ladeboks i garasjen min. Jeg kan selv betale for arbeidet. Det har vært en elektriker og sjekket sikringsskapet og mulighetene. Utfordringen er at slik anlegget er per i dag er det kapasitet til en ladeboks på 32A. Etter at denne ladeboksen er satt opp vil det ikke være kapasitet til videre utvidelse i sikringsskapet uten høyning av hovedsikring. Dette gjelder de gule garasjene.

Jeg ber med dette om å få tillatelse til å sette opp ladeboks og bli enig med styret om et fast beløp per måned for strømforbruket slik praksisen er i andre sameier.

Alternativt ønsker jeg å sette opp ladeboks ved huset mitt. Dermed må jeg få lov til å kjøre inn i hagen. Dette er også helt vanlig i andre sameier. I mitt tilfellet bor jeg kun 15 meter fra bommen og det at jeg kjører inn i hagen min anser jeg ikke som trafikkfarlig.

Det beste er å finne en fellesløsning for alle. Det er flere i sameiet som har el-bil. Med en satsning på nullutslippsbiler frem mot 2025 er det en selvfølge at det vil være vekst i antall el-biler og ladbare hybrider. Det er på tide at sameie legger en plan for lading av el-biler i sameie på en sikker måte.



Styret må snarest mulig undersøke mulighetene og sørge for å oppgradere det elektriske anlegget og høyning av hovedsikring slik at flere som ønsker å sette opp ladeboks har mulighet til det.

Oppgradering av søppelbodene ble ikke slik som planlagt og man gikk for en løsning som var billigere. Midlene som var satt av til søppelbodene kan brukes til å oppgradere det elektriske anlegget. Sameie har generelt god økonomi. Det går også an å søke om tilskudd. Det er viktig at vi følger resten av samfunnet og ikke ligger etter. El- biler er fremtiden og vi er nødt til å tilrettelegge.

Av erfaring vet jeg at i sameie vårt tar ting lang tid (opptil flere år). Hvis ikke det skjer noe med denne saken fortløpende vil jeg med dette opplyse om at jeg kommer til å sette opp ladeboks enten i garasjen eller ved huset mitt innen utgangen av mai 2018. Viser igjen til den nye eierseksjonsloven som sier at styret ikke kan nekte uten noen svært god og saklig grunn for avslag.

Mvh
Abid Hussain, Blakkens vei 4.

Forslag F:

Forslag fra Darshan Paul

Klage vedrørende defekt lysstolpe og ugunstig plassering av trær

Jeg skriver til deg om lysstolpen som er foran huset vårt, den fungerer ikke, har ikke fungert på over 10 år! Vi har sendt klager om den før også. Det er svært vanskelig for oss som bor i nabolaget uten noe lys på gaten. Om vinteren når det er mørkt nesten hele dagen, blir det vanskelig for barn å leke ute. Dessuten er lysstolpen vippet mot huset vårt og vi er bekymret at den kan falle ned på huset.

Det er også et tre som står ved siden av lysstolpen, dette treet er blitt veldig stort, og er i fare for å falle ned på huset. Samt 2 trær på baksiden av huset som også bør fjernes. Vedlagt er bilde av treet og lysstolpen på fremsiden av huset, som det er mest hast med. Dere er velkommen til å se trærne på baksiden av huset også.

Vi krever å få lysstolpen reparert så snart som mulig og trærne fjernet.

Vi er ikke bare bekymret for vår egen sikkerhet men også våre barns, og eventuell skade på vårt hus.

Vi ønsker at denne saken blir behandlet av generalforsamlingen.

Håper på et positivt svar.

Med Vennlig Hilsen
Darshan Paul



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Umer Saleem Blakkens vei 50

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Syed Muhammad Salman Blakkens vei 8

Fatih Akdal Blakkens vei 48

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rehmat Ibrar Blakkens vei 60

Asif Janjua Blakkens vei 66

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

?

?

I valgkomiteen for Rudshøgda V H/L

Mohammed Imran Khan
Mohammad Safdar



Orientering om huseierforeningens drift

Styrets arbeid

Fremlegges på generalforsamlingen

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret

Styret har følgende e-post: rudshogda5huseierlag@styrerommet.net

Vaktmestertjeneste

Huseierforeningen har avtale om vaktmestertjeneste med Industri Oslo Kollega AS som kan kontaktes på telefon 23 16 75 50.

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

Parkering

Huseierforeningen disponerer over gjesteparkeringsplasser.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesgarasje kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke og postkasse må den enkelte beboer ordne selv

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1582744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post 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 huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har huseierforeningen 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.

Fjernvarme

Rudshøgda V H/L får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Canal Digital er huseierforeningens 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 – Rehabilitering søppelboder

2016 – Skiftet ut pipe-/luftehatte på tak.

2011 - Oppgradering og rehabilitering av fjernvarmeanlegg.



VEDTEKTER

FOR

RUDSHØGDA V HUSEIERLAG

Endret:

29.04.92.

22.04.93.

Nytt pkt. § 11, 2. ledd vedtatt 07.03.95.

Endring av § 4, 4 ledd 29.06.95.

Endring av § 4, nytt 5 ledd, 17.04.96.

Endring av § 8, 3 ledd og § 11, 1.ledd 21.04.98.

Endring av § 11, 26.03.06

Endring § 4 og §11.3 12.03.15

Forretningsfører:

Obos Eiendomsforvaltning AS

Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 Oslo

Tlf.: 22 86 82 50



RUDSHØGDA FELT V HUSEIERLAG

VEDTEKTER

§ 1

Huseierlagets navn er "RUDSHØGDA FELT V HUSEIERLAG".

§ 2

Formålet med dannelsen av huseierlaget er å:

1. Ivareta driften av huseierlaget.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på generalforsamlingen, jfr. § 9.

§ 3

Utgifter og inntekter fordeles i.h.t. leiligheten størrelse.

§ 4

Den enkelte eier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Huseierlaget forbeholdes panterett i hver eiendom med kr. 10.000,- til dekning av huseierlagets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på eiendommen. Huseierlagets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsviking uten unødig opphold etter anmodning fra eiendommens eier.

Innehaver av den enkelte leilighet er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som huseierlaget har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

Den enkelte huseier har selv ansvar for utvendig vedlikehold av bygning på sin grunn med unntak av tak, som er å anse som et fellesanliggende.

Huseier plikter å vedlikeholde bygningen på sin grunn på en slik måte at det ikke oppstår skade på eller forringelse av naboeiendommene p.g.a. råde i treverket el.lign.

underrettes før Farge på bebyggelsen kan endres dersom det er enighet blant alle huseierne som har samme farge. Styret skal arbeidet påbegynnes.

Huseierlaget har tillatelse til å installere overvåkning i garasjeanlegget.

§ 5

Huseierlagets øverste myndighet er generalforsamlingen. Styret innkaller skriftlig til ordinær generalforsamling med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Generalforsamlingen holdes innen utgangen av april måned.



Forslag som en eier ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjuen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnhold i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver leilighet de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande møte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger generalforsamlingen en møteleder blant de tilstedeværende eierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på generalforsamlingen. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne, valgt på generalforsamling. Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierlaget eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

§ 10

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på generalforsamlingen om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger eierne på generalforsamlingen et styre på fem medlemmer. Styremedlem, derunder styreleder, velges for 2 år av gangen med mindre annet bestemmes av huseiermøtet (årsmøtet).

Medlemmer av styret skal ha fast bopel i huseierlaget.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av den ordinære generalforsamlingen i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfylder sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på generalforsamlingen.

§ 15

Huseierlagets utgifter skal fordeles på eierne i henhold til § 3. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned, ev. hvert kvartal av den enkelte eier.

§ 16

For øvrig kommer lov av 4.mars 1983, nr. 7 om eierseksjoner til anvendelse.

§ 17

Huseierlagets styre, eller forretningsfører dersom slik er ansatt, plikter å påse at bygningene til enhver tid er fullverdiforsikret. Forsikringspremien dekkes gjennom fellesutgiftene i h.h.t. vedtektenes § 3.

Den enkelte huseier er ansvarlig for egenandelen ved skade oppstått hos seg. Styret kan i tilfeller hvor en huseier ikke kan lastes for skaden, vedta å dekke egenandelen over fellesutgiftene.