



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 859 156  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: RUDSHØGDA IV GRENDELAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### 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: Amund Eriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2016

### Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

*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, 08.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 198 385	2 843 571
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 198 385</b>	<b>2 843 571</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			95 403
Annen driftskostnad		2 206 796	2 759 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 206 796</b>	<b>2 854 747</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 412</b>	<b>-11 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 412	11 176
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 412</b>	<b>11 176</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 412</b>	<b>11 176</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-1 070	21 886
Andre fordringer		-836	884
Sum fordringer		-1 906	22 770
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 465 078	1 397 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 465 078	1 397 572
Sum omløpsmidler		1 463 172	1 420 343
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 463 172</b>	<b>1 420 343</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		331 295	331 295
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>331 295</b>	<b>331 295</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>331 295</b>	<b>331 295</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		201 408	259 314
Skyldige offentlige avgifter			59
Annen kortsiktig gjeld	„	930 469	829 674
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 131 877</b>	<b>1 089 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 131 877</b>	<b>1 089 047</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 463 172</b>	<b>1 420 343</b>



## **Til styreledere i Rudshøgda IV Grendelag**

**Velkommen til grendelagsmøte.**

Innkallingen inneholder Grendelagets årsberetning og regnskap for 2015.

Det kan avgis kun en stemme pr. Sameie.

Sameiet har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten benyttes ikke på grendelagets årsmøte da dette er lett oversiktlig og består av 4 sameier. Det etableres protokoll med navn på de tilstedeværende og stemmeberettigede.**

**Det er kun styreledere som er stemmeberettigede.**



## Innkalling til Grendelagsmøte

Ordinært årsmøte i Rudshøgda IV Grendelag  
avholdes tirsdag 10. mai 2016 kl. .... i .....

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2015

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

20 forslag fra Rudshøgda IVC sameie:

1. Hva skal grendelagets oppgaver være? Hva skal sameiene samarbeide om?
2. Vedtaksforslag, hvordan vedta ved stemmelikhet? Forslag om å legge prosentandelen til grunn.
3. Kriterier for invitasjon til grendelagsmøter og referatskriving.
4. Etablering av arkiveringsrutiner og oppbevaring av avtaler, synliggjøring av hvilke avtaler som foreligger.
5. Etablere nye vedtekter basert på det man er enige om å samarbeide om.
6. Forankring av vedtekter og samarbeidsform i grendelaget i alle sameiene.
7. Obligatorisk vernerunde / HMS runde i fob med grendelagsmøter.
8. Vurdere behovet for heltidsansatt vaktmester som også kunne ha en daglig funksjon i grendelaget, mens avgjørelser fattes av styrelederne. Ikke nødvendigvis 100 %.
9. Behov for skriftlig struktur på grendelagsledelsen.
10. Formidling av kunnskap fra en leder til en annen ved skifte av leder.
11. Honorar til deltagelse i grendelaget skal synliggjøres for alle sameiere og vedtas av sameiene.
12. Budsjettvedtak i grendelaget skal vedtas på årsmøtene i sameiene.
13. En person skal ikke kunne signere grendelaget alene, slik som det fremkommer i Brønnøysund nå.
14. Etablering av hjemmeside for grendelaget med passordbeskyttelse for sameiere.
15. Fakturering internt mellom sameiene. Det har utviklet seg en kultur med å fakturere hverandre blant annet med forsikring av garasjer, strøm osv. Må foreligge et møtereferat der dette har vært tema.
16. Representanter for sameiene kan ikke bestille noe i grendelagets navn uten at dette er synliggjort for de som skal kvittere ut faktura for betaling.
17. Trefelling ved Brunasvei mot fotballbane / skog.
18. Tilstedeværelse av representanter for alle sameier for lovlighet av årsmøter i grendelaget.
19. Lovverk lagt til grunn for samarbeid i Grendelaget skal være lov om eierseksjoner.
20. HMS ansvar og fordeling av ansvar




**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 19.4.2016

Styret i Rudshøgda IV Grendelag

  
Jon Henrik Leere

  
Inger Halvorsen

  
Altaf Hussain

  
Eva Pettersen



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte i grendelaget har Grendelagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Henrik Leere (RH 4C sameie)	Blakkens Vei 51
Styremedlem	Inger Halvorsen (Toppen sameie)	Formerveien 4
Styremedlem	Altaf Hussain (Huseierforeningen)	Blakkens Vei 109
Styremedlem	Eva Pettersen (Utsikten Sameie)	Blakkens Vei 93
Varamedlem	Mohammad Akbar (Huseierforeningen)	Brunas Vei 90
Varamedlem	Faisel Butt (Toppen)	Brunas Vei 2
Varamedlem	Dag Lund (Utsikten)	Blakkens Vei 119
Varamedlem	Waqas Walayat (RH 4c)	Blakkens Vei 43

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Det er imidlertid sameiene i de respektive sameiene som velger styret, slik at forskjell i kjønnssammensetningen kan forekomme. Rudshøgda IV grendelag har pr dd ingen ansatte.

### Generelle opplysninger om Rudshøgda IV Grendelag

Sameiet består av 0 seksjoner, og fungerer som et føringsselskap for felles kostnader knyttet til fjernvarme, strøm, felles drift- og vedlikehold, snørydding, utomhusarbeid, og renovasjonsavgift for selskapene Toppen Boligsameie (5311), Rudshøgda IV Huseierlag (5313), Utsikten Boligsameie (5314) og Rudshøgda IV C Sameie. Selskapet krever inn akontobeløp fra nevnte selskap til å dekke utgiftene.

Fordeling av kostnad gjøres ut i fra følgende nøkkel:

5311 – 10,3 %

5313 – 35,7 %

5314 – 31,3 %

5388 – 22,7 %

Rudshøgda IV Grendelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987859156, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Grendelaget har gårds og bruksnummer 178 – 122 i Oslo kommune, kommune nr. 0301.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Grendelaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Rudshøgda IV Grendelag 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. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 5 grendelagsmøter siden siste årsmøte i grendelaget. Det har ikke vært deltagere til stede fra alle sameiene på alle møtene, noe som har medført betydelige merarbeider, med sakliste om godkjenning av møtereferater ved flere av møtene. Likeledes er ikke møtereferatene / protokollene akseptert av alle.

Samarbeidsklimaet har vært anstrengt og det ble på møte nr 5 i februar besluttet å avslutte samarbeidet med sittende representanter.

For å få avsluttet og revidert året ble det enighet om nytt møte, møte nr 6, den 19.4.2016.

Utfordringen med å drive med denne type arbeid, er at når det ikke foreligger dokumenterte rutiner og prosedyrer, er det vanskelig for nye deltagere å hvite hva som er praksis, og om det er beste praksis.

Saker til årsmøtet viser noe av behovene.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av grendelagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om grendelagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 2 198 385,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 206 796,-.

### Resultat

Driftsresultatet er negativ med kr 8 412,-. Årets resultat er kr 0,-.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 331 295,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



**Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.


**Felleskostnader**

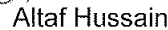
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

  
Jon Henrik Leere

Oslo, 19.04. 2016  
Styret i Rudshøgda IV Grendelag  
  
Inger Halvorsen

  
Altaf Hussain

  
Eva Pettersen

Revisjonsberetning settes inn på egen side



7

Rudshøgda IV Grendelag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 275 116	2 274 639	2 275 000	2 275 000
Avregning 2015		-76 731	-21 812	0	0
Andre inntekter		0	590 744	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 198 385</b>	<b>2 843 571</b>	<b>2 275 000</b>	<b>2 275 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	0	-15 403	-11 800	0
Styrehonorar		0	-80 000	-87 000	0
Revisjonshonorar	4	-11 775	-6 011	-5 000	-10 000
Konsulenthonorar	5	-8 027	-2 563	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-297 656	-747 091	-500 000	-575 000
Forsikringer		-484	-460	0	-50 000
Kommunale avgifter	7	-713 149	-632 901	-711 000	-766 000
Energi/fyring		-85 655	-98 133	-80 000	-80 000
Kabel-/TV-overført sameierne		-846 609	-818 934	-819 000	0
Andre driftskostnader	8	-243 441	-453 250	-246 000	-400 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 206 796</b>	<b>-2 854 747</b>	<b>-2 462 800</b>	<b>-1 891 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 412</b>	<b>-11 176</b>	<b>-187 800</b>	<b>384 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	8 412	11 176	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 412</b>	<b>11 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-187 800</b>	<b>384 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	0		

## BALANSE



8

Rudshøgda IV Grendelag

Note

2015

2014

**EIENDELER****OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	530	884
Driftskonto OBOS-banken	57 747	190 135
Sparekonto OBOS-banken	1 407 331	1 207 438
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>1 465 608</b>	<b>1 398 457</b>

**SUM EIENDELER****1 465 608****1 398 457****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	331 295	331 295
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>331 295</b>	<b>331 295</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	17 208	16 188	
Korts. gjeld til kunder	1 070	-21 886	
Kortsiktige gjeld	10	1 366	0
Leverandørgjeld	201 408	259 314	
Skyldig til offentlige myndigheter	0	59	
Energiavregning	11	836 530	791 252
Annen kortsiktig gjeld	12	76 731	22 233
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>1 134 313</b>	<b>1 067 162</b>	

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****1 465 608****1 398 457**

Pantstillelse  
Garantiansvar

0 0  
0 0

Oslo, 2016  
Styret i Rudshøgda IV Grendelag

  
Jon Henrik Leere

  
Inger Halvorsen

  
Altaf Hussain

  
Eva Pettersen

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

Felleskostnader	2 275 116
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 275 116</b>

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

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.

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 775.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 027
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 027</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 338
Drift/vedlikehold VVS	-4 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-231 581
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 572
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-297 656</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-713 149
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-713 149</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-950
Container	-4 238
Renhold ved firmaer	-26 235
Snørydding/gressklipping	-198 869
Beredskapsvakt	-8 790
Trykksaker	-408
Porto	-506
Bankgebyr	-2 081
Avsetning tap på fordringer	-1 366
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 441</b>

**NOTE: 9****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 330
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
Andre renteinntekter	10
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>8 412</b>

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning tap på fordringer	-1 366
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-1 366</b>

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger 1/1	-791 252
Oppgjort sommer 2015	791 252
<b>Saldo</b>	<b>0</b>

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger(akonto)	-2 575 535
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-2 575 535</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	1 624 019
Endringer/øreavrunding	-5
Administrasjon ISTA/OBOS	114 991
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 739 005</b>

**SUM ENERGIAVREGNING**

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-836 530</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Toppen Boligsameie, avregning 2015	-7 903
Rudshøgda IV Huseierforening, avregning 2015	-27 393
Utsikten boligsameie, avregning 2015	-24 017
Rudshøgda IV C sameie, avregning 2015	-17 418
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-76 731</b>

**[INNKOMNE FORSLAG]****Forslag fra Rudshøgda IV c sameie til årsmøte i Grendelaget planlagt den 10.5.2016.****Sak nr. 1:****Hva skal sameiene samarbeide om?****Begrunnelse:**

Pr i dag er det ingen struktur på hva som er grendelagets mandat, da det over tid har utviklet seg områder Grendelagets representanter har tatt tak i, uten at dette er forankret i vedtektene.

Ett eksempel på der dette har blitt galt er i forbindelse med TV / radio / bredbånd fra Canal digital, da ett av sameiene har sponset andre sameier med betydelige beløp over tid.

**Sak nr. 2:**

Vedtaksfastsetting ved avgjørelse i grendelagsmøter. Etablere rutiner.

Ved stemmelikhet foreslås å etablere sameiets prosentandel mhp antall sameiere. Alternativt at leder har dobbel stemme.

Saker som er nedstemt ett år, må inn for ny behandling i sameienes styrer, før de fastsettes på grendelagsmøter.

**Begrunnelse:**

Pr i dag er det ingen skrevne rutiner på hvordan vedtak fastsettes.

Når det foreslås å legge noen føringer for hva som kan være en løsning ved stemmelikhet, har bare forslaget alene medført betydelig støy, og uoverenstemmelse. Dette til tross for at det ikke er en skriftlig rutine på dette.

Man kan se at saker behandlet i 2013, vedrørende for eksempel avgjørelse om asfaltering, blir overstyrt i 2014, da nytt medlem av grendelaget kommer inn.



**Sak nr. 3:**

**Innkalling til grendelagsmøter og referat. Fastsetting av møteplan.**

Det må etableres kriterier for invitasjon til grendelagsmøter og utsendelse av referat.

Forslag er at det på årsmøtet, etter at alle sameiene har fått sine ledere, legges en møteplan for 1. Halvår, og senest på siste møte, i 1. Halvår, så legges møteplan for 2. Halvår.

Videre foreslås at sakliste og referat fra siste møte skal sendes øvrige deltagere i Grendelaget senest 14. Dager før avtalt møtedato.

**Begrunnelse:**

Pr i dag finnes en "gjøremålsliste" som sier at leder av grendelaget skal invitere til grendelagsmøter, og skrive referat.

På første møte i grendelaget for året 2015 2016, den 18.6.2015 ble det avtalt møtedatoer henholdsvis 15.9.2015 og 17.11.2015.

Sakliste ble sendt ut noen dager før første møte, der annet sameie, Utsikten sameie, påpeker at invitasjon og sakliste er kommet for sent, slik at de vil ikke stille på møtet. Dette til tross for avtale om deltagelse gjort 2 mnd tidligere.

Annet sameie, som hadde varslet at de ville stille, valgte også å ikke møte. Øvrige sameier møtte, og gjennomførte et hensiktsmessig møte, der beboernes beste var i fokus, et tema som ble belyst og avtalt i 1. Møte skulle være gjeldende.

**Sak nr. 4:**

**Etablering av Arkiveringsrutiner og avtaler**

Det må etableres arkiveringsrutiner som er synliggjort for grendelagets medlemmer til enhver tid.

Avtaler skal være behandlet i styret, godkjent, og sporbar for grendelagets medlemmer til enhver tid.

**Begrunnelse:**

Pr i dag er det mangelfulle rutiner på arkivering av dokumenter. Ett eksempel på det er avtale om Fjernvarme som fjorårets leder av Grendelaget, Eva Pettersen orienterte at hun hadde signert.

Det har blitt orientert av Utsikten sameie sine representanter at denne avtalen ligger på styrerommet.net men det er ingen naturlige plasser den kan sees. Videre er det ingen som vet hvilke avtaler som foreligger, og hvordan disse etterleves.

Ett eksempel på manglende struktur er bl.a parkering og "bil 2 kort", der alle sameiene har forskjellige løsninger på praktisering av utdeling av disse. Ett sted risikerer man å få bot etter 1.1 fordi sameiet krever nye kort. Annet sted er kortene hverken utstedt med bilnr eller utløpsdato. Det må etableres enhetlige parkeringsforhold rundt denne tematikken.

Det er pr i dag ingen som har full oversikt over hvilke avtaler og forpliktelser Rudshøgda IV grendelag har.

**Sak nr. 5:****Etallering av Vedtekter****Begrunnelse:**

Det må etableres nye vedtekter basert på hva man blir enige om å samarbeide om. Pr i dag er det betydelig avvik mellom vedtektenes ordlyd, og aktivitetsnivået og arbeidsomfanget til grendelaget.

**Sak nr. 6:**

Forankring av vedtekter og samarbeidsform i sameienes årsmøter og vedtekter.

**Begrunnelse:**

Det er flere sameiere som har gitt uttrykk for at de ikke vet hva Grendelaget er. Derfor bør redegjøres for at det er et samarbeidsorgan, med avtalte



gjøremål seg i mellom, uten at dette er synliggjort i spesielt stor grad for sameierne.

**Sak nr. 7:**

Obligatorisk HMS / vernerunde i forbindelse med møter i Grendelaget

**Begrunnelse:**

Det er investert i lekeapparater som grendelaget har ansvar for. Videre er det en del skog og fellesareal som bør verifiseres mhp tilstand, slik at skade ikke oppstår.

**Sak nr. 8**

Behov for vaktmestertjenester og struktur for kontinuitet i grendelaget. Fast ansatt vaktmester. Ikke nødvendigvis på 100 % basis, men det må vurderes.

**Begrunnelse:**

Det betales ut flere hundre tusen kroner i vaktmestertjenester pr år. Dette kunne være benyttet til ansettelse av person, kanskje i en åremålsstilling, slik at man for eksempel var ansatt for en periode på tre år av gangen, slik at man eventuelt kunne bli kvitt en uegnet kandidat.

Det er behov for kontinuitet for personer med kjennskap til sameiene / grendelaget, både mhp avtaler, drift og vedlikehold og annet.

Teoretisk kan man risikere å skifte ledere hvert år både i sameier og grendelag. Et år går fort, slik at grendelagsleder det ene året, har ikke rukket å få full oversikt over gjøremål og aktiviteter før han skal skiftes ut, med dagens ordning.

Vi ser at enkelte sameierledere har valgt å samarbeide, mens andre som har bedt om hjelp, og har vært helt nye i både sameiestyre og grendelagsstyre, ikke har fått det. Mer erfarne har imidlertid valgt å samarbeide seg i mellom, og latt honorar for dette fordeles seg i mellom som om flere har vært ledere.

En trynefaktor, som skal forvalte verdier for flere hundre millioner kroner, blir for tilfeldig. Her må ansvarlige styreledere sørge for en forutsigbarhet og det kan gjøres med for eksempel en heltidsansatt vaktmester, kanskje i samarbeid med annet grendelag.

**Sak nr. 9:**

Behov for leder av grendelaget med historiske erfaringer, skriftlig forankring av struktur.

**Begrunnelse:**

Dagens vedtekter legger føringer for at grendelaget organiserer sin ledelse internt mellom lederne

Vi ser at enkelte sameierledere har valgt å samarbeide, mens andre som har bedt om hjelp, og har vært helt nye i både sameiestyre og grendelagsstyre, ikke har fått det. Mer erfarne har imidlertid valgt å samarbeide seg i mellom, og latt honorar for dette fordeles seg i mellom som om flere har vært ledere.

En trynefaktor, som skal forvalte verdier for flere hundre millioner kroner, blir for tilfeldig. Her må ansvarlige styreledere sørge for en forutsigbarhet og det kan gjøres med for eksempel en heltidsansatt vaktmester, kanskje i samarbeid med annet grendelag.

**Sak nr. 10:**

Opplæring av nye deltagere i grendelaget basert på omforente føringer.

**Begrunnelse:**

Det er tilfeldig i dag hvordan medlemmer i grendelaget får sin opplæring.

Som tidligere nevnt er kan trynefaktoren være gjeldende, og det anses ikke akseptabelt når man skal samarbeide.

Ny leder foreslås opplært av tidligere leder, slik at muligens noe historikk kan formidles.

**Sak nr. 11:**

Eget honorar for deltagelse i Grendelaget skal synliggjøres og godtas av sameiene.

Man kan ikke delta i saker som omhandler behandling av eget honorar. Lov om eierseksjoner legges til grunn.



**Begrunnelse:**

Frem til dette året har det vært vanlig at styrerepresentanter har laget eget budsjett og tatt eget honorar for arbeid i grendelaget. Dette har kommet i tillegg til honorar de har hatt for deltagelse i sameiets styre.

I tillegg har enkelte tatt seg betalt for å delta i dugnadsarbeid i grendelagsregi. Slike poster skal synliggjøres i budsjett slik at sameierne er orientert om dette.

Vi ser at grendelagets personell som har mottatt for mye honorar, da aktivitetene for året har blitt fordelt mellom to aktører i fra samme sameie, ikke har delt budsjettet pott med de som er involverte. I saksbehandlingen som har fulgt har det ikke blitt påberopt inhabilitet. Videre ser man at samme person har deltatt i ekstrabevilgninger på budsjett, slik at beboerne skulle bli belastet ytterligere kostander, for samme tjeneste som var innenfor vedtatte budsjett. Forholdet har funnet sted både i sameiet og grendelaget og er omtalt som ulovlig fra OBOS sin side.

Her må føringer i Lov om eierseksjoner legges til grunn.

**Sak nr. 12:**

Budsjettforslag i grendelaget må vedtas av sameiene og skal fremkomme av sameienes vedtekter.

**Begrunnelse:**

Frem til nå ser man at grendelagets fire representanter har bestemt budsjettet, men sameierne ikke har hatt noen påvirkning på det.

Vårt sameie har vedtektsfestet at det er årsmøtet som vedta budsjett, mens styret skal komme med forslag til budsjett. På den måten har sameiene en påvirkningsmulighet. Det kan ved årsmøte oppstå endringer i styresammensettingen, der nettopp økonomien kan være en utløsende faktor.

I og med at Rudshøgda IVc sameie har disse føringene, må budsjett vedtas i hht sameiets vedtekter.

**Sak nr. 13:**

Signatur: Styrets leder alene. Det må minst en person til, slik at ordlyd blir; styrets leder og styremedlem.

**Begrunnelse:**

I Brønnøysund står det at styrets leder har signatur alene. Det betyr at en person kan forvalte det vedkommende mener er hensiktsmessig, uten at det er nødvendig med annen signatur for godkjenning. Det bør legges opp til at en person i tillegg må signere for at avtaler skal være gyldige.

**Sak nr. 14:**

Etablering av hjemmeside for grendelaget på nøytralt domene.

**Begrunnelse:**

Arkivering og kommunikasjon kan enkelt foregå på leverandørnøytralt domene.

Det er grendelaget som må eie sin side, slik at man kan skifte leverandør, uten å miste alle data, slik som nå, dersom man for eksempel sier opp samarbeidet med OBOS, og velger annen leverandør.

Rudshøgda IV c sameie har erfaring med dette der all historikk ble utilgjengelig for oss da vi skiftet forvalter.

**Sak nr. 15:**

Ingen fakturering av kostander av fellesutgifter mellom sameiene uten at dette er forankret og godkjent av alle på et felles møte, og det er fremmet som sak.

**Begrunnelse:**

Det har utviklet seg en kultur mellom sameiene den senere tid med fakturering av kostander til hverandre. Utsikten sameie har sendt ut i senere tid, blant annet til Rudshøgda IVc sameie. Det er etterspurt fra vår side hvor temaet er forankret og styrebehandlet, samt hva det skal dekke. Pr dd er det ikke synliggjort i noen referat at dette er styrebehandlet.

På spørsmål om hva det skal dekke, sier Utsikten sameie at det ligger vedlikeholdskostnader, forsikring og strøm i dette.

Strømmen er allerede betalt av grendelaget, og da blir det feil at Utsikten sameie skal fakturere andre for noe de ikke har utlegg på selv.

I tillegg betaler grendelaget for strømforbruk i oppgangene til utsikten, der det sitter en 1000 Watts oven i hver oppgang, et betydelig antall lampepunkter i kjellerkorridorer, garasjer og oppover i etasjene til Utsikten.

Dette er en praksis som synes etablert i senere tid.

**Sak nr. 16:**

Sameiene har ikke anledning til å bestille arbeider på grendelagets regning uten at det er avtalt med leder / de som skal attestere fakturaene.

Bestiller må være ryddig med hvem som er rette fakturamottaker.

**Begrunnelse:**

Årets styre fikk noen fakturaer i begynnelsen av året som var bestilt av personer i Utsikten sameie, og gjaldt garasjereparasjoner i Utsikten sameie.

Det ble vist til navn som bestiller, som var totalt ukjent for undertegnede.

Videre kom det flere fakturaer i løpet av året, der bestiller var Eva Pettersen, med blant annet "asfaltering" i garasjene. Dette var ikke budsjetterte poster, og det var merket Utsikten sameie på fakturaene, mens det sto Grendelaget på andre poster.

Det er viktig at sameiene er ryddige på å varsle sine leverandører om hva som er rett fakturaadresse.

**Sak nr. 17:**

Trefelling ved Brunasvej, mot fotballbane skog.

**Begrunnelse:**

Det har kommet ønske om trefelling pga redusert utsikt for beboere i Brunasvei som har utsikt mot fjorden.

Trærne har vokst seg store etter hvert. Det er heller ikke noe vedlikehold av skogen.

**Sak nr. 18:**

Tilstedeværelse på årsmøter fra alle sameier for gyldighet

**Begrunnelse:**

I noen arkiver ligger det årsmøteprotokoller der kun to stk har signert og vært tilstede. Disse har foretatt valg og godkjenninger av årsberetninger, regnskap ++.

Årsmøter må fattes med representant for hvert sameie tilstede. Likeledes valg.

**Sak nr. 19:**

Lovverk lagt til grunn for grendelagets aktivitet skal være Lov om eierseksjoner.

**Begrunnelse:**

Avgjørelser og aktiviteter foretatt i grendelaget tidligere, har overstyrt lovverket som sameiene sorterer under, lov om eierseksjoner.

Vi ser at tidligere styreleder har deltatt i behandling av eget økonomisk forhold, mens han skulle erklært seg inhabil, da det var ham selv som hadde fått for mye utbetalt.

Støy rundt det å ikke ha synliggjort lovverket som gjelder for grendelaget, har vært meget destruktivt for alle sameiene i flere år allerede. Med ryddighet rundt regelverket slipper man slike forhold igjen, forhåpentligvis.

**Sak nr. 20:**

HMS ansvarsfordeling.

Selv om det er grendelaget som betaler abonnement på strømmålere, så er det hvert enkelt sameie som har ansvar for HMS / Internkontrollrutiner i sine sameier.

Grendelaget har ansvar for lekeplasser, skog og fellesareal.

**Begrunnelse:**

Erfaringsmessig stiller myndighetspålagte elkontroller grensesnittet ved eier av målere når det pålegges obligatorisk elkontroll.

I og med at Grendelaget besitter eierdata på strømmålere så kan Det Lokale Eltilsyn fremme krav mot grendelaget om å etablere Internkontroll i alle sameiene. Dette må være hvert enkelt sameies ansvar.

**Orientering om grendelagets drift****Styrets arbeid**

Det ble i 2015 besluttet å reetablere lekeplass i området mellom Rudshøgda IVc sameie og Utsikten sameie. Dette er en oppfølgingssak fra tidligere beslutninger fra tidligere styrer.

**Styret****Retningslinjer for styrearbeid**

Det er ikke vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjer som omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger er ikke etablert. Enkelte av disse sakene kommer som forslag til nye føringer for grendelaget.

**Vaktmester**

Rudshøgda IV Grendelag har avtale om vaktmestertjeneste med Hage og Grøntanlegg A/S som kan kontaktes på telefon 907 00 017.

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

**Parkering**

Grendelaget besitter to parkeringsplasser ved Toppen sameie.

**Forsikring**

Grendelagets eiendommer er ikke forsikret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Det er ikke etablert noen rutiner som sørger for ansvarsfordeling mellom sameiene og grendelaget, selv om grendelaget står som eier av strømmålere i alle sameiene med blokker. Grendelaget har imidlertid intet ansvar for installasjoner i fellesanlegg i sameiene.



Det påhviler hvert av sameiene. Blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg etc ligger under sameienes ansvarsområder.

### Fjernvarme

Rudshøgda IV Grendelag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

### Kabel-TV

Canal Digital er sameienes leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Kommunikasjon mot disse administreres av hvert enkelt sameie. 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).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Utbedring av lekeplasser	Tilstandsvurdering og utbedring av lekeplasser
2007 - 2007	Nytt garasjetak	Nytt garasjetak i Brunasvei. Ble litt dyrere enn forventet da noen bord var råtne og måtte skiftes ut.
2016	Reetablering av lekeplass.	