



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Elmedina Fetisi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 579 248	1 587 007
Sum inntekter		1 579 248	1 587 007
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 661 307	1 595 270
Sum kostnader		1 735 472	1 669 435
Driftsresultat		-156 224	-82 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 319	44 781
Sum finansinntekter		10 319	44 781
Annen finanskostnad		39	
Sum finanskostnader		39	0
Netto finans		10 280	44 781
Ordinært resultat før skattekostnad		-145 944	-37 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-145 944	-37 648
Årsresultat		-145 944	-37 648
Totalresultat		-145 944	-37 648
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 944	-37 648
Sum overføringer og disponeringer		-145 944	-37 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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			
Kundefordringer		86 548	
Andre fordringer		274 572	209 676
Sum fordringer		361 121	209 676
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 636 691	1 877 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 636 691	1 877 950
Sum omløpsmidler		1 997 812	2 087 626
SUM EIENDELER		1 997 812	2 087 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 451 101	1 597 046
Sum opptjent egenkapital		1 451 101	1 597 046
Sum egenkapital		1 451 101	1 597 046
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		511 635	464 395
Annen kortsiktig gjeld		35 075	26 185
Sum kortsiktig gjeld		546 710	490 580
Sum gjeld		546 710	490 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 997 812	2 087 626



Til huseierne i Rudshøgda V Huseierlag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 13. mars 2019 kl. 1800 på Lofsrud skole – Lille auditoriet.

Innkallingen inneholder huseierforeningens årsrapport og regnskap for 2018. 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 Huseierlag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver seksjon 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. seksjon. Eier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Rudshøgda V Huseierlag
Onsdag 13. mars 2019 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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av opptjent egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag/innspill fra styret – oppgradering av elanlegg i garasjelegget – tilpasset elbilading m.m.
- B) Forslag/innspill fra Consu Akdal
- C) Forslag/innspill fra Mustafa Aliz

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 24.02.2019

Styret i Rudshøgda V Huseierlag

Umer Saleem(s)

Shabbir Ahmad(s)

Rehmat Ibrar(s)

Asif Janjua(s)

Waqas Razaq(s)



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Umer Saleem	Blakkens Vei 50
Styremedlem	Shabbir Ahmad	Blakkens Vei 76
Styremedlem	Rehmat Ibrar	Blakkens Vei 60
Styremedlem	Asif Janjua	Blakkens Vei 66
Styremedlem	Waqas Razaq	Blakkens Vei 64

Valgkomiteen

Mohammed Imran Khan	Blakkens Vei 28
Mohammad Safdar	Blakkens Vei 6

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Rudshøgda V Huseierlag

Huseierforeningen består av 38 leiligheter.

Rudshøgda V Huseierlag 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 Huseierlag 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 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 579 248,-, mot budsjett kr 1 580 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 735 472,-, mot budsjett kr 1 724 665,-.

Avvik under posten drift og vedlikehold skyldes mindre behov til drift og vedlikehold enn forventet.

Avvik under posten energi/fyring skyldes vesentlig høyere energipriser enn forventet.

Avvik under posten forsikringer skyldes skifte fra Gjensidige til If ved årsskiftet 2017/18.

Avvik under posten TV-anlegg/bredbånd skyldes feilbudsjettering.

Avvik under posten finansinntekter skyldes at det ikke ble mottatt noe utbytte fra Gjensidige som det var budsjettert med.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 145 944,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 451 102,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. 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

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 har økt med 14,75 % Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rudshøgda V Huseierlag.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2019.

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

Føretaksregisteret: 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 avvike 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

- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
 - ▶ konkluderer vi på om ledelsens 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 rettviseende 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 ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 28.02.2019
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen
statsautorisert revisor



RUDSHØGDA V HUSEIERLAG ORG.NR. 876 185 032, KUNDENR. 1219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 580 220	1 580 220	1 580 000	1 689 000
Andre inntekter	3	-972	6 787	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 579 248	1 587 007	1 580 000	1 689 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-4 750	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-74 150	-72 840	-75 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-4 330	-5 793	-6 000	-5 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-77 257	-169 875	-138 500	-112 500
Forsikringer		-185 586	-247 286	-260 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-210 288	-190 478	-210 000	-230 000
Energi/fyring	10	-816 739	-691 242	-680 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 643	-123 411	-174 000	-193 000
Andre driftskostnader	11	-100 565	-88 231	-100 500	-103 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 735 472	-1 669 435	-1 724 665	-1 786 665
DRIFTSRESULTAT		-156 224	-82 428	-144 665	-97 665
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 319	44 781	35 000	7 000
Finanskostnader	13	-39	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 280	44 781	35 000	7 000
ÅRSRESULTAT		-145 944	-37 648	-109 665	-90 665
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-145 944	-37 648		



RUDSHØGDA V HUSEIERLAG
ORG.NR. 876 185 032, KUNDENR. 1219

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 845	531
Kundefordringer		86 549	0
Kortsiktige fordringer	14	266 727	209 145
Driftskonto OBOS-banken		130 772	281 635
Sparekonto OBOS-banken		748 975	844 425
Sparekonto OBOS-banken II		756 944	751 890
SUM OMLØPSMIDLER		1 997 812	2 087 626
SUM EIENDELER		1 997 812	2 087 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 451 101	1 597 046
SUM EGENKAPITAL		1 451 101	1 597 046
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 075	26 185
Leverandørgjeld		511 635	464 395
SUM KORTSIKTIG GJELD		546 710	490 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 997 812	2 087 626
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2019
Styret i Rudshøgda V Huseierlag

Umer Saleem(s)

Shabbir Ahmad(s)

Rehmat Ibrar(s)

Asif Janjua(s)

Waqas Razaq(s)

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1 557 420
Dugnad	22 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 580 220

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	21
Nøkler, bombrikke, portåpner	-993
SUM ANDRE INNTEKTER	-972

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-4 330
SUM KONSULENTHONORAR	-4 330

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	993
Drift/vedlikehold VVS	-9 119
Drift/vedlikehold elektro	-16 429
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 308
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 252
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 257

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-210 288
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-210 288

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 856
Fjernvarme	-800 883
SUM ENERGI / FYRING	-816 739

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-38 148
Snørydding/gressklipping	-44 594
Andre fremmede tjenester	-5 898
Trykksaker	-1 865
Porto	-4 462
Kontingenter	-1 550
Bankgebyr	-2 848
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 565

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 604
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	414
SUM FINANSINNTEKTER	10 319

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-39

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fjernvarme viderefakturert til Solskrenten Boligsameie	111 120
IF Forsikring 2019 (blir kostnadsført i 2019)	53 237
Telenor, 1. halvår 2019 (blir kostnadsført i 2019)	102 370
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	266 727

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.



Forslag A: Forslag/innspill fra styret.

1. Elbillading – Framtid er elbil derfor er det viktig å ha elbillading infrastruktur i huseierlag. Det kan koste opp mot kr 6-700 000,- Kan vi bruke så mye penger på det? Ønsker å diskutere i generalforsamling. En annen ting er at de som lader bil i garasjen sin må betale ekstra (Noen fast beløp som andre borettslag pleier å gjøre).
2. Parkering – Solskrenten mener (I følge dokumenter fra Selvaag og Kommune) at de har rett til å bruke parkering plasser foran gul og rød garasjer. Hva kan vi gjøre? Folk parkerer ofte bil foran huset sitt for mer enn 20 minutter og styre har fått klage om dette fra beboerne og fra Oslo kommune (Renovasjonsetaten). Vi må ha strenge regler om dette, ønsker å diskutere i general forsamling!!
3. Lekeplass – Ønsker å ha bedre lekeplass for barna, kan vi få den til?
4. Dugnad – Vi (Styre) har opplevd at det er ikke så mange som kommer på dugnad, dilemma er at folk er hjemme denne dagen men kommer ikke på dugnad. Hvordan kan vi løse dette problemet?
5. Gatelys – Kan vi installere nye LED gatelys samme som Oslo kommune?
6. Sjøppel – Folk kaster ikke søppel i boden, hvis det fortetter sånn da må vi tenke å installere overvåkningskamera (Kanskje)
7. Hvordan kan vi digitalisere vårt huseierlaget?

Forslag B: Forslag fra Consu Akdal – Blakkens vei 48

Saker som ønskes bli diskutert:

- Ingen lekeplass som er tilpasset de mindreårige. Det er verken sandkasse, sklie eller vanlige husker i området. Det er en kjempe liten lekeplass som er godt gjemt bak søppelboden og en sandkasse uten noe sand opp i.

- Parkeringsplassen ute: for de som har to biler er det ingen ledige plasser på ettermiddagene. Ser at noen parkerer med vanlig gjestekort, og om vinteren parkerer noen bil som tilsvarer plassen til to biler. Det er også mange som ikke gidder å parkere på plassen sin under blokkene, eller bruker den plassen som lagringsplass.

Parkeringsplassen burde bli disponert av hus som har to biler. Og det burde komme et system hvor man skriver ned bilnr. på p.kortet. Akkurat nå ser det ut som hvem som helst kan parkere der.



- Snøen under blokkene/garasjen måkes ikke. Hvem gjør dette? Vaktmesteren eller beboerne? Venter man med å måke, fryser snøen til is og det blir umulig å kjøre.
- parkeringsplassene hvor det er plass til tre biler har ikke tilgang til noe stikkontakter. Mens de som har to, har denne muligheten. Det burde ordnes stikkontakter på disse plassene også. Ikke for å lade bilen, men når det trengs til andre formål.
- de rekkehusene som har kjelleretasje betaler mest fellesutgift. Argumentasjonen for dette ble at disse husene er større enn de andre. Mesteparten av fellesutgiften går til oppvarming, men disse husene har ingen ovn i kjelleren. Vi betaler allerede mer i kommunale utgifter pga. størrelsen. Hvis det skal betales så mye i fellesutgifter pga. kjelleren burde man få lov til å legge en radiator der. Det er også mistanker om at noen allerede har radiatorer. Det er store forskjeller i fellesutgiftene i sameiet uten gode grunner. Nabo sameiet som har rekkehus med kjeller betaler betydelig mindre fellesutgift.

Forslag C:

Forslag fra Mustafa Aliz.

Mustafa Aliz
Blakkens vei 32
1281 Oslo
Rudshøgda 5

Hei Tron, jeg har et spørsmål som må tas opp på generalforsamling.
På gjesteparkeringen ved røde garasjer. Der er det per biler eller taxi buss som parkerer bilen sin når de ikke finner plass på beboer og gjeste parkering. Dem bor på Rudshøgda 5. Men bilen er ikke registrert på dems navn sier dem, siden jeg har skrevet melding til styret flere ganger om det. Det jeg ikke skjønner, siden bile. Er ikke reg. På dems navn, hvordan parkerer de på beboerparkering ved gule garasjer med rødt parkeringskort, og når det ikke er plass der så parkerer de på gjeste parkering ved røde garasjer med blått kort.

Det er også folk som bruker garasjene sine som bod og parkerer bilene sine på parkeringsplassen. Vi må få løsning på det.

En annet ting om gjeste parkering ved røde garasjer, særlig om vinteren når store biler parkerer der så får vi ofte problemer med å parkere bilen vår i garasjen. Det er ikke så stor der og når de gjør det så blir det ekstra trangt. Vi må prøve å få en løsning der.

Mvh Mustafa Aliz



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Umer Saleem Blakkens vei 50

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rehmat Ibrar Blakkens vei 60

Asif Janjua Blakkens vei 66

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Shabbir Ahmad Blakkens vei 76

Waqas Razaq Blakkens vei 64

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mohammed Imran Khan Blakkens vei 28

Mohammad Safdar Blakkens vei 6

I valgkomiteen for Rudshøgda V Huseierlag

Mohammed Imran Khan(s)

Mohammad Sadar(s)



Annen informasjon om huseierforeningen

Styrets arbeid

Fremlegges av styreleder 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

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

Ifølge 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 Huseierlag 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

Telenor Norge AS er huseierforeningens leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.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

V E D T E K T E R

§ 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 prioritetsvikning uten unødige 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. råte 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 oppfyller 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.