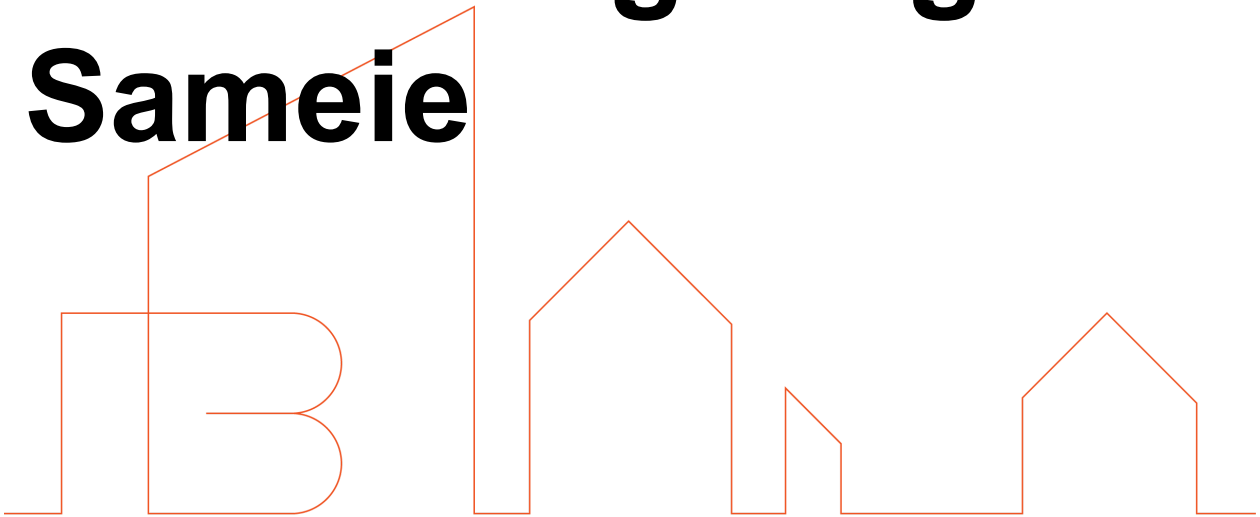




## Årsmøte

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

# Østre Kragstogen Sameie



# Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Til seksjonseierne ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE**

**Velkommen til årsmøte, 11.5.2023 kl. 18.00, Voksen kirke**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Kragstogen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet  
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

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

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Dato: 11.05. 2023 kl. 18.00

Sted: Voksen kirke

## DAGSORDEN

### 1) KONSTITUERING

---

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

### 2) ÅRSMELDING FRA STYRET

---

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

### 3) ÅRSREGNSKAP

---

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 1.096.521,- godkjennes. Resultatet føres med kr -1.096.521,- mot egenkapital.

### 4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 400.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### 5) BUDSJETT

---

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

### 6) INNKOMNE FORSLAG

---

Det var ved fristens utløp ett innkommet forslag fra sameier og ett fra styret.

### 7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

---

Det skal velges styreleder og 2 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret  
Drammen, 26.4.2023

---

Bjørn Martin Solberg  
Styreleder

#### Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og budsjett 2023
- Revisjonsberetning (ettesendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- 5-års plan prosjekter
- Navneseddel og fullmaktsskjema

# ÅRSMELDING 2022 FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

## 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Østre Kragstogogen Sameie ligger i Oslo kommune, og har org.nr 971527587.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

## 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Bjørn martin Solberg	2022	1
Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch	2021	2
Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen	2021	2
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu	2022	2
Styremedlem	Håkon Wirstad	2022	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### VALGKOMITE:

Torhild Hexeberg, Hanne Rosvoll og Eldar Vistad har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

## 3. STYRETS ARBEID

Det sittende styret har hatt 13 møter siden årsmøtet 2022, styret har hatt flere arbeidsmøter og møter med underleverandører og tilbydere. Styret har sett behovet for å gjennomgå avtaler med leverandører på gartnerarbeider, byggemessige og teknisk/praktiske leverandører. Disse har vært nyttige og viktige for å få kostnadskontroll og redusere sameiets utgifter.

Det er gjennomført omfattende vedlikeholdsarbeider på utendørs fellesarealer, utbedring av bed, lusing og planting. Styret hadde gjennomgang av avtalen med Skaaret Landskap i mars, og har forhandlet frem en 2% rimeligere vedlikeholdsavtale, som ble signert i april.

Styret startet arbeidet med fasadeoppgradering og fornying av fargen til mørk brun, først som et prøveprosjekt. Vi skiftet leverandør til Kvartal BYGG AS etter prøveperioden på grunn av pris og kvaliteten på arbeidet.

Rekkverk/gjerder rundt på eiendommen er i delvis dårlig forfatning. Kvartal Bygg AS gjør også dette arbeidet, det ble utsatt fra høsten 2022 på grunn av været. Prisen er garantert av leverandør til å være den samme som tilbudet i høst.

Sameiere har hatt problemer med lading av sine elbiler. Vi har brukt mye tid på kontakt med selskapet EvBox og å bistå sameiere. Styret har vært i kontakt med flere aktuelle leverandører til å ta over, eller drifte anlegget. Det er nå etablert kontakt med selskapet Elaway, og vi venter en avklaring her i løpet av sommeren.

Fem beboere er i gang med utbygging av lavblokkene - som det ble orientert om og votert om på siste

årsmøtet. Styret innhentet uavhengig takst på utbyggingsprosjektet, taksten var noe lavere enn prosjektgruppens takst. Styret følger forslaget fra prosjektgruppen på kr 800 pr. m<sup>2</sup>. Det videre arbeidet med prosjektet ligger hos aktuelle sameiere.

Avtalen med parkeringsselskapet om gjesteparkeringen er sagt opp fra 2024. Styret ser på ulike alternativer for å regulere gjesteparkering på parkeringsplassen.

Styret følger råd fra forretningsfører om å øke felleskostnader med 6,5 prosent i 2023. Dette er i tråd med ventet pris- og kostnadsvekst og lavere enn konsumprisindeks.

Det er gjennomført kontroller og reparasjoner av sameiets tekniske driftsanlegg, brannkontroll.

Det er stor etterspørsel fra sameiere og eiendomsmeglere etter faktisk og praktisk informasjon om sameiet. Informasjon om avtaler, frister og regler er oppdatert og ligger på sameiets nettsider.

Alle saker på styremøter er protokollert.

Styret har vurdert og revidert planverket for kommende år, i henhold til det styret mener er presserende og nødvendig innenfor en femårsperiode. Dette fremkommer i fremdriftsplanen under.

#### **4. ARBEIDSMILJØ**

Sameiet har 1 ansatte i 100 % stilling.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

#### **5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

#### **6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING**

##### **BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:**

Sameiet består av 223 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27/2237 og har følgende adresse: Holmenkollveien 70-80, 0784 Oslo.

##### **BYGNINGSFORSIKRING:**

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

#### **7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE**

Per 31.12.2022 var det 5 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 8 seksjoner i sameiet.

#### **8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

#### **9. SAMEIETS ØKONOMI**

**RESULTAT 2022:**

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr. 1.096.521,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

**DISPONIBLE MIDLER:**

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 4.175.363,- per 31.12.22.

**BUDSJETT:**

Budsjettet for 2023 er behandlet og vedtatt av styret.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Oslo, den 26.4.2023

I styret for Østre Kragsskogen Sameie

\_\_\_\_\_  
Bjørn martin Solberg (styreleder)

\_\_\_\_\_  
Ingvild Engelhart-Willoch

\_\_\_\_\_  
Kjetil Granum Helgesen

\_\_\_\_\_  
Ingebjørg Sæbu

\_\_\_\_\_  
Håkon Wirstad

## **6. INNKOMNE FORSLAG**

### **Sak 6.1**

**FORSLAG FRA:** Anne-Lise Fleddum:

"Det foreslås å totalforby oppskyting av fyrverkeri (og raketter) på og mot Østre Kragsskogen Sameie for å beskytte beboere, og eiendom, redusere støyforurensning, ivareta dyrevelferd og miljø, samt opprettholde sosialt ansvar. Det anbefales sterk å ikke skyte opp fyrverkeri fra fotballbanen mot skogen for å ivareta dyrevelferd og miljø og av andre nevnte årsaker som over. Beboere i sameiet oppfordres til å finne alternative og trygge måter å feire nyttårsaftnen på."

Etter avtale med Fleddum er forslaget endret til:

#### **Forslag til vedtak:**

Det innføres forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets fellesareal.

### **Sak 6.2 ENDRING AV TIDLIGERE VEDTAK SAK 6.2 FRA SISTE ÅRSMØTE**

**FORSLAG FRA STYRET TIL ENDRING AV TIDLIGERE VEDTAK SAK 6.2 FRA SISTE ÅRSMØTE**

Bakgrunn:

Vedtaket om delvis bytte av rør-stamme, leilighet for leilighet, er vanskelig å gjennomføre og har blitt frarådet fra flere rørleggere. Dette tiltak vil ikke fjerne ett eventuelt fremtidig behov for å bytte vertikale rør fra øverste leilighet til kjeller. Å føre rør igjennom leilighetene med opptil 2 skjøter i hver etasje gir også muligheter for uønsket lekkasje.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Det i årsmøtet 25 april 2022 fattede vedtak i SAK 6.2 reverseres.



## 7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE    Årsmøte 2023    HOLMENKOLLVEIEN 70-80  
Innstilling fra Valgkomiteen

**A. Leder som er på valg: (velges for 2 år. innleid styreleder via forretningsfører Boalliansen):**

Navn: Bjørn Martin Solberg .....

Adresse: Eliesongate 4  
3044 Drammen  
E-post:  
major@majoren.com

**B. Styremedlemmer på valg (2 år):**

Navn: Anne-Lise Fleddum.....

Adresse: 74 D.....  
E-post:.....

Navn: Kjetil Granum Helgesen (velges for 1 år)

Adresse:.....  
E-post:.....

Navn:.....

Adresse:.....  
E-post:.....

**Som styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ingebjørg Sæbu .....

Adresse: 70 D.....  
E-post:.....

Navn: Håkon Wirstad .....

Adresse: 70 D.....  
E-post:.....

**C. Som varamedlemmer foreslås (1 år):**

1. Navn: Ingrid Benneche.....

Adresse: 76 A.....  
E-post:.....

2. Navn: Maria Gammelsæter.....

Adresse: 76 D.....  
E-post:.....

**D. Som valgkomite foreslås:**

Navn: Torhild Hexeberg .....

Adresse: 70 A.....  
E-post:.....

Navn: Hanne Rosvoll.....

Adresse: 72 D.....  
E-post:.....

Navn: Eldar Vistad.....

Adresse: 76 D.....  
E-post:.....

Dato 9/3-2023 / Valgkomiteen Østre Kragstogen Sameie

Eldar Vistad    Hanne Rosvoll    Torhild Hexeberg

## 5-års plan, prosjekter, Østre Kragstogen Sameie

Nr.	Hva	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026-28	Sum budsjett i perioden
1	Røykluker			720 000	720 000
2	Asfalt og kantstein			5 000 000	5 000 000
3	Uteområder v/flaggstangen			500 000	500 000
5	Nye rørstammer	500 000	5 000 000	?	5 500 000
7	Utskiftning av panel gavlvegger	1 000 000	4 000 000		5 000 000
8	Male resterende panel i mørk farge			1 000 000	1 000 000
9	Takventilasjon motor			900 000	900 000
10	Taktekking og utskiftning av membran	1 500 000	1 500 000	750 000	3 750 000
11	Garasjetak ny isolering			1 600 000	1 600 000
	<b>SUM</b>	<b>3 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 470 000</b>	<b>23 970 000</b>

## NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

\_\_\_\_\_

ADRESSE:

\_\_\_\_\_

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: \_\_\_\_\_

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

## FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie, den 11.5.2023.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
---

Fullmektigens adresse:
------------------------

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
--------------------

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
-----------------------------------

Sted og dato
--------------

Underskrift
-------------



STEMMESEDDEL 1  
STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3  
STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5  
STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7  
STEMMESEDDEL 8



# Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

## **Innkrevning av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

## **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

## **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

## **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

