

Til seksjonseierne i Østre Kragkogen Sameie

Velkommen til sameiermøte onsdag 19. april 2017 kl. 18.00 i Voksen Kirke.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Kragkogen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Østre Kragstegen Sameie
avholdes onsdag 19. april 2017 kl. 18.00 i Voksen kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om etablering av avfallsbrønner.
 - B) Mottatt forslag fra Erik Evenrud om avfallsbrønner
 - C) Mottatt forslag fra Kristian Finn om å innføre retningslinjer for montering og drift av varmepumper.
 - D) Mottatt forslag fra Johan Middelthun om parkering og salg av tomt.
 - E) Mottatt forslag fra Brynjar Mauseth om forbud mot røyking på balkong.
- 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 1 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Oslo, 13. mars 2017

Styret i Østre Kragstegen Sameie

Hanne Kristin Berg/s/ Marianne Bruvoll/s/ Martin Sæther Hagen/s/

Ole Christian Rynning/s/ Ingebjørg Sæbu/s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Tromsøgata 5 C	2015-2017
Styremedlem	Marianne Bruvoll	Holmenkollveien 70 A	2016-2018
Styremedlem	Martin Sæther Hagen	Holmenkollveien 72 B	2016-2018
Styremedlem	Ole Christian Rynning	Holmenkollveien 74 A	2016-2017
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu	Holmenkollveien 70 D	2016-2017
Varamedlem	Lasse Eriksen	Holmenkollveien 80 A	2016-2017
Varamedlem	Unni Slattum Wester	Holmenkollveien 70 D	2016-2017

Valgkomiteen

Anne Moe	Holmenkollveien 80 C	2016-2017
Anne Dundas Røe	Holmenkollveien 76 A	2016-2017
Anne Christina Hansen	Holmenkollveien 80 A	2016-2017

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Østre Kragstogen Sameie

Sameiet består av 227 seksjoner.

Østre Kragstogen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Holmenkollveien 70 – 80.

Gårds- og bruksnummer :
27 2237

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Østre Kragstogen Sameie har en ansatt vaktmester.

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

Styret har hatt 12 møter, og behandlet over 86 saker i perioden.

Styret har også mottatt mange henvendelser fra beboere, meglere og andre. Disse blir behandlet og besvart fortløpende, og kan i mange tilfeller være ganske tidkrevende.

Styret har på bakgrunn av sameiets vedtak fra 2013, **gjennomført oppgradering av det elektriske anlegget og montert branddetektering** i alle leilighetene i løpet av 2015. Det ble installert nye LED-lys i oppganger og fellesområder, og det er etablert brannsikring med seriekoblet brannvarsling og adresserbart anlegg. Totaltek AS gikk konkurs i mars 2015. Styret har tilbakeholdt fakturaer og har innestående bankgaranti for å sikre at reklamasjoner og gjenstående arbeider ferdigstilles. Det har vært noen feil og mangler som har blitt utbedret og fulgt opp i 2015 og 2016. GK AS har fulgt opp de reklamasjonene som sameiet har fremmet. Det elektriske anlegget med branddetektering er nå overtatt.

Det største og mest omfattende arbeidet i styret i inneværende år har vært videreføringen av det forrige styrets arbeid med **oppgradering og modernisering av oppgangene**. Det er skiftet entredører, ytterdører, lagt nye fliser i inngangsparti, malt rekkverk, tak og vegger, samt lagt nytt belegg i repot og trapper. Med dette vil vi få skiftet de til dels trekkfulle ytterdørene og fornyet oppgangene. Denne moderniseringen vil bidra til bedre trivsel. Styret har engasjert Selvaag prosjekt som byggherrerepresentant, samt å sikre kvalitet og fremdrift. Kostnaden ved dette prosjektet er 8,2 mill kr. inkl. mva, administrasjon og prosjektledelse. Noe merkostnader vil påløpe pga uforutsette vedlikeholdsbehov.

Valg av farge på ytterdører ble vedtatt på sameiermøte i 2015. Valg av farger på entredører (til leilighetene) ble lysegrå, men sameierne har kunnet foreta eget valg om hvit dør på innsiden og sikkerhetslås mot tillegg. Utskiftning av ytterdører var etter styrets oppfatning helt nødvendig, da de var trekkfulle og gamle. Styret mente også at det var nødvendig med utskiftning av entredører som en del av det nødvendige vedlikeholdet. De nye dørene er tettere, mer brannsikre og bidrar til at oppgangene fremstår mer helhetlige og moderne. Det begynte å utvikle seg en tendens der den enkelte selv kjøpte nye dører, noe som ikke er hensiktsmessig. Styret mener at dette er et godt løft og en positiv fornyelse i sameiet som også skaper en bedre helhet i fellesarealene.

Det tilligger styrets oppgaver å sørge for løpende vedlikehold, herunder fatte vedtak om utskifting når det fremstår som mest hensiktsmessig

Styret har ellers behandlet løpende saker gjennom året.

Det er inngått avtale med de nærliggende sameierne om refusjon for snømåking og gressklipping. Dette er et godt bidrag til sameiet. To av nabosameierne har sagt opp avtalen i år.

Den løpende avtalen med Ulvin Trefelling om fjerning av busker og kjerr på området er videreført.

Det har vært et aktivt grøntutvalg som har sett på mulige forbedringer av uteområdene fremover. Styret har bevilget kr. 35.000 til dekning av tjenester fra landskapsarkitekt, for å kvalitetssikre planene og som støtte til beboergruppen. Det er kommet frem flere gode og spennende forslag som styret vil gjennomføre etterhvert, bl.a utbedring av lekeområder og sitteplasser. Arbeidet vil påbegynnes allerede våren 2017 etter planen.

I forbindelse med forbedringene av utearealet vurderer styret å etablere søppelbrønner. Dette vil frigjøre arealer og redusere renovasjonsavgiften over tid. Dette vil gi plass til sykkelparkering, da sykler ikke skal parkeres i de nye oppgangene.

Styret har mottatt forslag om å kontakte nabo i Hemingvn. 20, for at del av sameiets tomt som benyttes av nabo, skal tilbakeføres til sameiet. Dette er nå disponert av nabo til bearbeidet uteområde, samt garasje. Styret har engasjert advokat i denne saken, og gjennomfører grensepåvisning fra Oslo Kommune.

Sameiermøte vedtok på sameiermøte i 2014 salg av en mindre del av sameiets tomt til Johansson i Lybekkvn, slik at han kunne sikres adkomst til egen tomt. I årsberetningen for 2015 er det redegjort for at salget ble endret til bruksrett. Salgssummen på kr. 550.000 er inntektsført i regnskapet i 2016. Særlig det forrige styret brukte mye tid på å få aksept fra kommunen til en løsning som gjorde at denne transaksjonen kunne realiseres i 2016.

Salg av bruksrett kan medføre skatt for den enkelte sameier, fordelt etter sameierbrøken. I snitt vil dette beløpe seg til ca kr 670,- pr. sameier. Når man endelig har fått bekreftet at beløpet er skattepliktig overfor sameierne vil styret sende ut et brev til hver enkelt seksjonseier med eksempel på hvordan man beregner gevinsten.

På bakgrunn av feil arealberegning har sameiet over flere år betalt for mye i vann- og avløpsgebyr til Oslo Kommune. Dette har nå blitt rettet, og sameiet er refundert kr 1 414 936 inkludert renter.

Styret har refinansiert lånene i DNB til et ordinært serielån. Lånet i DNB var et lån knyttet til en margin over flytende NIBOR-rente. Styret har innhentet tilbud fra 3 ulike aktører, og OBOS var rimeligste långiver.

Styret har innhentet tilbud på forsikring fra 4 ulike forsikringsselskaper, og har valgt å gå videre med Gjensidige Forsikring. Dette vil gi en besparelse på kr 73.594. Dette kommer i tillegg til premiereduksjon i 2015 på kr. 240.000 pga at vi byttet selskap. Denne er ytterligere redusert fra 2016 til 2017, pga ny tilbudsinnhenting.

Tilstandsvurderingen for 2012 var grunnlaget for langtidsbudsjettet 2013-2017, og for styrets arbeid i denne perioden. Det vil bli utarbeidet en revidert 5 års vedlikeholdsplan i løpet av 2017. Styret har innhentet tilbud, og vedtatt å benytte Selvaag Prosjekt til tilstandsvurderingen. I forbindelse med vedlikeholdsplanen vurderer styret strømkapasitet for å møte fremtidig økt bruk av el-bil.

Styret valgte Aker Parkeringsdrift AS i 2015 til forvaltning av parkeringsplassene, som også har tatt ansvar for skilting i området. Meningen var at dette skulle være ett års prøvedrift. Med de erfaringene vi har hatt det siste året, har styret vurdert det som riktig å fortsette med Aker Parkeringsdrift også i 2017.

Styret har personalansvar, og har en nær og god dialog med vaktmester. Vi takker vaktmester Inge Lyngedal for en god og dedikert jobb til beste for sameiet og dets beboere. Inge har vært ansatt i 25 år som vaktmester i sameiet.

Det har vært klager knyttet til kattehold, og vi ber alle påse at kattene ikke er ute uten tilsyn på sameiets område.

For at et sameiet skal fungere godt, er det viktig at alle beboerne tar nødvendig hensyn og viser respekt for hverandre. Det oppfordres til felles ansvar, og styret satt stor pris på at mange deltok på lokale arrangementer som dugnad og juletretenningen i 2016.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 12 910 881.

Dette er kr 2 784 881 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det i desember ble krevet inn en ekstra måned felleskostnader til dekning av kostnader i forbindelse av vedlikehold oppganger. Andre inntekter består i hovedsak av refusjon for mye betalt vann og avløpsgebyr tidligere år, innkreving fra nabosameier for snørydding og gressklipping samt innkreving beboere for tilvalg dører. Se for øvrig note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 8 155 326, hvorav kr. 1.712.735 relaterer seg til oppussing av oppgangene. Den største delen av arbeidet vil belastes og er budsjettert i 2017-regnskapet.

Dette er kr 883 174 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at deler av de budsjetterte kostnadene til oppussing av oppgangene kommer i 2017.

Resultat

Årets resultat på kr 4 316 557 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Dette overskuddet vil dekke det budsjetterte underskuddet i 2017. Dette skyldes den planlagte oppgraderingen av oppgangene i 2017. Dette arbeidet pågår over 2 år. Det vises til note 8.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 7 194 864.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 405 318 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettetert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettetert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettetert redusert med ca. 74 000.

Lån

Østre Kragstogen Sameie har 2 lån i OBOS.

Lånene har 3,1 % rente p.a. og løper til hhv 2029 og 2036.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og 15% økning av parkeringsleie fra 1.1.17.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13. mars 2017
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Hanne Kristin Berg/s/ Marianne Bruvoll/s/ Martin Sæther Hagen/s/

Ole Christian Rynning/s/ Ingebjørg Sæbu/s/

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Østre Kragstogen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østre Kragstogen Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder 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 (ledelsen) 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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 og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2017
BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

5959 - ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 855 702	9 548 496	10 026 000	11 026 000
Innbetalinger		0	15 994	0	0
Andre inntekter	3	2 055 180	343 500	100 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 910 881	9 907 990	10 126 000	11 176 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-707 077	-707 824	-697 000	-722 500
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	13	-105 967	-105 967	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 443	-27 703	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-219 890	-214 060	-217 000	-226 000
Konsulenthonorar	7	-347 270	-270 016	-200 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 559 801	-655 215	-3 532 000	-7 417 318
Forsikringer		-639 952	-880 253	-641 000	-566 000
Kommunale avgifter	9	-1 409 504	-1 507 118	-1 526 000	-1 408 656
Energi/fyring		-678 797	-584 462	-700 000	-600 000
Kabel-/TV-anlegg		-624 471	-608 223	-620 000	-625 000
Andre driftskostnader	10	-575 155	-613 915	-620 500	-560 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 155 326	-6 444 756	-9 038 500	-12 450 974
DRIFTSRESULTAT		4 755 555	3 463 234	1 087 500	-1 274 974
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	402 011	142 633	100 000	0
Finanskostnader	12	-841 010	-894 330	-898 000	-765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-438 998	-751 697	-798 000	-765 000
ÅRSRESULTAT		4 316 557	2 711 537	289 500	-2 039 974

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 4 316 557

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	444 701	550 668
SUM ANLEGGSMIDLER		444 701	550 668
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		92 286	34 362
Kundefordringer		157 485	14 285
Kortsiktige fordringer	14	13 196	1 557
Driftskonto OBOS-banken		2 348 782	255 796
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 631	23 205
Innestående i andre banker		527 215	524 222
Sparekonto OBOS-banken		5 621 479	4 087 513
SUM OMLØPSMIDLER		8 788 073	4 940 941
SUM EIENDELER		9 232 774	5 491 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-16 292 370	-20 608 927
SUM EGENKAPITAL		-16 292 370	-20 608 927

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 931 936	25 230 411
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 931 936	25 230 411

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		204 311	237 772
Leverandørgjeld		1 216 347	355 309
Skyldig til offentlige myndigheter	17	50 977	45 017
Påløpte renter		4 054	78 559
Påløpte avdrag		0	93 954
Annen kortsiktig gjeld	18	117 520	59 514
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 593 209	870 125

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 232 774	5 491 609
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13. mars 2017,

STYRET I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Hanne Kristin Berg/s/

Marianne Bruvoll/s/

Martin Sæther Hagen/s/

Ole Christian Rynning/s/

Ingebjørg Sæbu/s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	26 460
Garasjeleie	6 936
Felleskostnader	9 992 748
Ekstra felleskostnader	829 558
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 855 702

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon kommunale avgifter tidligere år	943 453
Refusjon snøbrøyting/gressklipping	317 033
Ny lås inngangsdører	121 000
Tilvalg dør	54 000
Gebyr for lås/tilvalg	14 500
Strøm el-biler 2016	14 167
Diverse	3
Gunnar Johansson - engangsvederlag bruksrett del av tomt	550 000
Gunnar Johansson - omkostninger ved avtale	41 024
SUM ANDRE INNETEKTER	2 055 180

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-450 183
Overtid	-36 380
Påløpte feriepenger	-58 388
Fri bil, tlf etc.	-249
Fri bolig	-81 360
Naturalytelser speilkonto	81 609
Arbeidsgiveravgift	-129 778
Pensjonskostnader	-19 368
Yrkesskadeforsikring	-2 127
Gaver til ansatte	-8 055
Arbeidsklær	-2 799
SUM PERSONALKOSTNADER	-707 077

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket julehilsner m.m. for kr 4 457, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 443.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-71 432
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 469
Andre konsulenthonorarer	-228 370
SUM KONSULENTHONORAR	-347 270

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold oppganger og dører	-1 712 735
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 712 735
Drift/vedlikehold bygninger	-83 504
Drift/vedlikehold VVS	-274 334
Drift/vedlikehold elektro	-248 823
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 887
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 819
Drift/vedlikehold brannsikring	6 045
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-181 745
Egenandel forsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 559 801

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-902 857
Feieavgift	-1 795
Renovasjonsavgift	-504 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 409 504

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 400
Container	-37 494
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 975
Verktøy og redskaper	-49 269
Driftsmateriell	-29 347
Lyspærer og sikringer	-3 640
Renhold ved firmaer	-316 380
Snørydding/gressklipping	-43 100
Andre fremmede tjenester	-5 172
Kontor- og datarekvisita	-2 217
Trykksaker	-8 414
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 457
Andre kontorkostnader	-3 842
Telefon/bredbånd	-3 718
Telefon u/mva	-763
Telefon, annet	-2 948
Porto	-23 321
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 896
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-445
Bilgodtgjørelse	-3 399
Reisekostnader	-712
Bank- og kortgebyr	-4 748
Velferdskostnader	-11 498
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-575 155

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 512
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 966
Renter av driftskonto i DnB	3 025
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 269
Renter refusjon kommunale avgifter tidligere år	361 239
SUM FINANSINNTEKTER	402 011

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån DnB		-642 765
Renter lån DnB		-166 753
Renter lån OBOS-banken		-21 567
Renter lån OBOS-banken		-4 885
Gebyr lån DnB		-2 940
Gebyr lån OBOS-banken		-2 100
SUM FINANSKOSTNADER		-841 010

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2013	741 769	
Avskrevet tidligere	-317 901	
Avskrevet i år	-105 967	
		317 901
Seksjon		
Kostpris	126 800	
		126 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		444 701
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-105 967

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		13 196
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		13 196

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente

Rentesatsen pr 31.12.16 var 3,10 %

Løpetid 19 år

Opprinnelig 2016

-19 599 988

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

84 848

-19 515 140

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr 31.12.16 var 3,10 %

Løpetid 13 år

Opprinnelig 2016

-4 440 315

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

23 519

-4 416 796

DnB NOR NIBOR

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011

-25 200 000

Nedbetalt tidligere

4 646 788

Nedbetalt i år

-20 553 212

0

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014

-5 000 000

Nedbetalt tidligere

322 801

Nedbetalt i år

-4 677 199

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-23 931 936****NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-27 631

Skyldig arbeidsgiveravgift

-23 346

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-50 977****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-58 388

IF, dobbel refusjon

-45 132

Strøm el-biler 2017

-14 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-117 520**

5. INNKOMNE FORSLAG

A)

Styrets forslag til sameiermøte om anskaffelse av nedgravde søppelbrønner

Styret vil foreslå at det etableres et nytt søppelregime med nedgravde søppelbrønner i sameiet. Styret fremmer dette nå etter oppgraderinger i oppgangene, da vi ser at oppgangene er benyttet til bl.a. sykkelparkering, osv. Oppgangene er fellesareal, og skal ikke benyttes til privat oppbevaring. Det vanskeliggjør renhold, etc.

Likeledes er det planer for å fornye og oppgradere utearealene i sameiet. Dette vil medføre noe graving, og det er en fordel at man ser grave- og utearbeider i sammenheng slik at dette eventuelt kan gjøres samtidig.

Styret har derfor arbeidet med etablering av søppelbrønner, og vil fremme dette for sameiermøte.

Det har vært gjennomført befaringer med renovasjonsetaten og leverandører av søppelbrønner.

Vi har mottatt tilbud fra flere leverandører, som vil gi en investeringskostnad på ca. kr. 1.450.000 inkl. mva. Her inngår anskaffelse, nedgraving og etterarbeider.

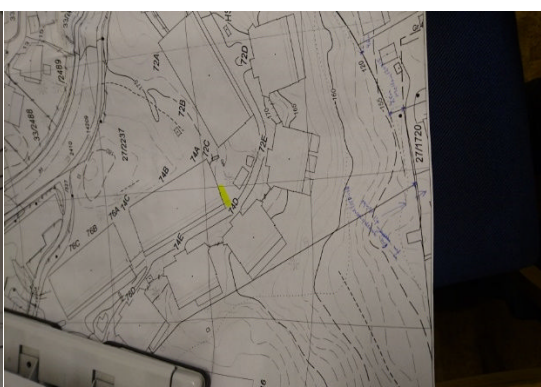
Det er behov for kapasitet til søppelplassering av 23.000 liter restavfall, tilsvarende dagens nivå. I tillegg kommer papir.

Det er forslag til følgende hensiktsmessige plassering på 3 ulike steder med til sammen 10 beholdere:

Holmenkollvn. 78B: 2 restavfall og 2 papir

Holmenkollvn. 74D: 2 restavfall og 2 papir

Holmenkollvn. 70A: 1 restavfall og 1 papir





Styret fremmer en sak på sameiermøte om etablering av nedgravde søppelbrønner, men følgende begrunnelse:

- Det ivaretar bedre sikkerheten ifm evt. Brann
- Det er bedre ift lukt
- Det vil frigjøre areal til sykkelparkering, etc, slik at det ikke settes ting i fellesarealene.
- Det kan åpne for at vi kan tilrettelegge for mer bodplass til eventuelt interesserte. Dette kan skape muligheter for nye inntekter i sameiet.
- Det kan gjennomføres i takt med graving ifm resultatet av grøntgruppens arbeid, som innbefatter graving og forbedring for utearealer.
- Dette vil gi reduserte renovasjonsavgifter på ca. 40.000 pr. år med dagens avgifter.

Anskaffelsen gjennomføres når det er likviditetsmessig fornuftig og etter at arbeidet med oppgangene er endelig ferdig. Det sees i sammenheng med en hensiktsmessig fremdrift, og forutsettes finansiert over driften.

Styrets innstilling

Det etableres 10 nedgravde søppelbrønner i sameiet innenfor et budsjett på 1,450 mill. kr. Inkl mva. Styret får fullmakt til å fastsette endelig plassering. Anskaffelsen skjer så snart styret finner det likviditetsmessig fornuftig.

B) Forslag fra Erik Evenrud, Holmenkollveien 72C.

Informasjon om søppelbrønner.

Sameiet består overveiende av familier som er i en aldersklasse hvor bruk av sykkel er svært begrenset. Det er derfor ikke behov for å gjøre om søppelrommet til sykkelparkering.

Nærhet til søppelrommet, som i dag, er det mer behov for.

Med søppelbrønn får de aller fleste lengre gåavstand for å kaste søppel, noe som ikke er gunstig på å glatt vinterføre eller regn.

Med hensyn til eventuell lukt i dagens søppelrom kan fjernes ved at søppeldunkene spyles litt flere ganger sommertid.

Trussel om risiko for brann. Sameie har investert millionbeløp i brannvarslere og synes det er søkt at styret bruker dette som argument.

I tilfelle bør styret opplyse om hvor mange branntilfeller det har vært siden sameiet var nytt, 1980 (37 år!) og hvor?

Styret kan i dette tilfelle, ikke trosse et sameievedtak med begrunnelse:

”styrets rett og plikt mht. sørge for forsvarlig vedlikehold”.
ette er ikke nødvendig vedlikehold, men ny investering

D

Fjerning av søppelrom vil medføre en forringet bokvalitet for sameierne

Isteden bør styret beslutte å få satt ut flere sykkelstativer.

Forslag til vedtak:

Det etableres ikke søppelbrønner i sameiet.

De som er for forslaget (beholde dagens søppelrom) blir sittende.

De som er imot forslaget reiser seg.

Styrets innstilling

Det vises til forrige sak der styret fremlegger et forslag om etablering av nedgravde søppelbrønner. Resultatet av saken om søppelbrønner vil være avgjørende for behandlingen av denne.

C) Mottatt forslag fra Kristian Finn.

Bakgrunn

Dagens varmepumpeteknologi har kommet langt og det har bare de siste fem årene vært store teknologiske forbedringer både hva gjelder effekt, miljø og støy. Moderne pumper avgir typisk 47db ved maks belastning, men vil ved normal drift ligge på 44db. Til sammenligning er hvissing ofte omtalt som å ha 40db og et kjøleskap i drift hat 50db. Varmepumper krever lavere energiutslipp og gir bedre innekømfort. Montering av varmepumpe vil derfor også kunne heve eiendomsverdien.

Retningslinjer for luft-til-luft varmepumpemontering

Det innføres en retningslinje for montering og drift av varmepumper. Alle varmepumper skal monteres slik at de ikke er synlig fra bakkenivå og være av stilleste type. Pumpen skal fortrinnsvis monteres vekk fra annen boligmasse som mot vei eller friareal.

Retningslinjen er som følger:

1. Andelseier må søke borettslagets styre om godkjenning før varmpumpen monteres. Søknaden skal inneholde informasjon om type varmpumpe/merke, støynivå, informasjon om montør/montering, skisse over plassering (utedel) og annen teknisk informasjon. Søknadsskjema utleveres på styrekontoret.
2. Alle kostnader ved varmpumpen bæres av sameier.
3. Styret kan stille krav til hvilken type varmpumpe som skal monteres. Kravene omhandler støynivå, størrelse, kjølemedium og annet av betydning for varmpumpens kvalitet og lydnivå.
4. Styret kan stille krav til plassering av varmpumpen. Dette for å begrense støyeksposering for naboer og for å sikre mest mulig diskret plassering av estetiske hensyn. Støyeksposering forekommer ikke bare gjennom luft, kan også forekomme gjennom faste materialer (vibrasjoner). Varmepumpen må ikke være til hinder for rømningsvei/brannluke. Varmepumpen må aldri monteres inne i innglasset altan.
5. Montering av varmpumpe skal kun utføres av autorisert, sertifisert installatør. Installatør må være sertifisert enten via Norsk importør, Norsk varmpumpeforening, eller F-GASS sertifisert. Montørens installatørbevis må kunne fremvises. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle reklamasjoner. Varmepumpens utedel skal stå på egnet stativ. Stativet skal ha vibrasjonsdempere og det skal ikke festes/bores i betongen/gulvet på altanen.
6. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmpumpen.
7. Varmepumper utvikler kondens. Ved montering må det være tilrettelagt for oppsamling og bortføring av kondensvannet slik at det ikke medfører skade på bygningsmassen.
8. Sameier har vedlikeholdsansvaret for varmpumpen. Sameier er ansvarlig for at varmpumpen til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte, dette for å ta hensyn til naboer.
9. Varmepumper som er ødelagt, eller ikke i bruk, skal fjernes. Ved fjerning skal bygningsmassen tilbakeføres til den standard den var i før varmpumpen ble montert. Alle kostnader vedrørende dette bæres av sameier.
10. Ved salg av leiligheten overtar ny eier ansvaret for varmpumpe som er montert av tidligere eier, herunder vedlikeholdsansvar og ansvar for å fjerne ødelagt varmpumpe eller varmpumpe som ikke er i bruk, dette skal fremgå av salgskontrakt. Selger er forpliktet til å videreformidle denne informasjonen til ny andelseier.
11. Ved installering av varmpumpen må forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 21 følges. Dette betyr at det må monteres jordet stikkontakt til varmpumpen, samt jordfeilbryter. Dette må utføres av autorisert elektrisk installatørfirma.

STYRETS ANBEFALING:

Sameiet har hatt en restriktiv praksis med etablering av egne varmpumper for den enkelte. Det er montert store varmpumper for sameiets felles bruk til oppvarming, noe som har redusert energikostnadene til sameiet.

Styret mener at private varmpumper som ikke er nedfelt i grunn, men som står utplassert, vil generere støy og kan også være gjenstand for en estetisk vurdering. Det er ikke alltid pent med varmpumper på terrasser og blomsterbed.

Spesielt støy vil kunne fremme negativt naboskap og være til sjenanse for de som blir utsatt for dette.

Styret vil anbefale følgende vedtak:

Det åpnes ikke for at den enkelte sameier selv kan installere varmpumper i tilknytning til egen leilighet.

Forslaget avvises.

D) Mottatt forslag fra Johan Middelthun.**Parkering**

Det kan ikke være riktig at vi som betaler for felles arealer som jeg antar parkeringsplassen er, ikke kan bruke den. Jeg forstår de problemer som har vært ved at beboere har satt fra seg biler der i lengre tid, og at noe måtte gjøres – men å nekte all parkering for oss blir helt feil. Beboere må kunne parkere ved Jokeren for butikk og lege besøk

Forslag til vedtak:

Det anskaffes tidsskiver som legges synlig i bilen med parkering inntil 3 timer

Styret anskaffer skivene som kan fås/kjøpes av vaktmester

Styrets innstilling:

Nå har beboerne mulighet til å stå parkert i 20 minutter. Forslaget oversendes styret for videre behandling ifm evaluering av parkeringsordningen og avtalen med parkeringsselskapet.

Tomt

Ved forrige behandling ble forslag om kjøp av tomten nedstemt. Jeg tror en av årsakene til dette var mangelfull redgjørelse fra styret hva pengene ved salg av tomten skulle brukes til og hva det ville bety for hver enkelt leilighet.

Anmoder om at styret før sameiermøte forbreder en informasjon om dette, og at det eventuelt kan settes ned en gruppe bestående av representanter fra styret og beboere

Forslag til vedtak:

Etter redgjørelse fra styret stemmes det over om salg av tomten skal åpnes på nytt

Styrets innstilling:

Saken om salg av tomt ble behandlet på ekstraordinært sameiermøte 20.1.2016 med følgende vedtak: 86 stemte mot salg av tomt, mens 37 stemte for.

Forslaget avvises

E)

Østre Kragstegen Sameie
Holmenkollveien 70 – 80
0784 OSLO

Sak: Røyking på balkong

Vi kjøpte eierseksjon i Holmenkollveien 76D 31. August og flyttet inn/overtok leilighet 19. September. Leiligheten er en midtseksjon på 62 kvm og har dermed kun et soverom med vindu rett over naboens balkong. Dessverre har vi daglig vært plaget med at sigarett-lukt/røyk siver inn på vårt soverom når vi lufter det, også bare ved bruk av ventil. Røykingen til personen under oss er svært uregelmessig og vi kan aldri vite når vi eventuelt kan driste oss til å lufter soverommet før natten. Altfor mange ganger har en av oss åpnet vinduet i luftestilling, gått på badet, kommet tilbake å kjent at hele soverommet stinker sur sigarett. Vi har tatt opp saken med nabo og spurt om vedkommende kunne unngå å røyke i en viss tidsperiode om kvelden. Dette hadde en virkning i to dager til vedkommende glemte det/eller sluttet å bry seg.

Dessverre tror vi dette kommer til å bli et enda større problem i sommermånedene hvor de aller fleste er avhengig av å sove med vindu på gløtt, eller med åpen ventil. I tillegg vil det å oppholde seg på vår egen terrasse om sommerdagene føles ubehagelig dersom en blir påtvunget ubehagelig tobakkkrøyk. Desto mer reagerer en av oss på tobakk, noe som fører til allergilignende symptomer (legeerklæring kan fremlegges ved ønske).

Vi reagerer på at røyking ikke kommer under punkt 1.1 i husordensregler som sier at "leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre". Vi har tidligere tatt opp saken med styreleder, men fått til svar at det er lite som kan gjøre annet enn å lage et oppslag i 'Kragbulletin'. Det er vanskelig å forstå at en i 2017 gjør mer for å beskytte dem som røyker, kontra dem som ikke vil utsettes for tungt dokumenterte kreftfremkallende midler. Røykeloven (se ref.) er dessverre utdatert og beskytter kun mennesker på arbeidsplassen, men ikke i sitt eget hjem. Røyking i borettslag er ingen nyhet og flere har opplevd samme problematikk. I enkelte nye boligprosjekt forbyr faktisk røyking fra balkong (se ref.), noe som støttes av sjef i Landsforeningen for hjerte- og lungesyke. I andre borettslag finnes det vedtekter som oppfordrer folk til å ikke røyke fra balkong (se ref.).

Forslag til eventuelle punkter (rangert etter ulik grad) som kan implementeres i gjeldene regelverk ('Husordensregler for Østre Kragstogen Sameie');

- *Ettersom røyk kan være svært sjenerende, er det i sommerhalvåret forbud mot å røyke på balkonger ettersom røyklukt kan sive inn i andre leiligheter gjennom vinduer, dører og friskluftinntak*
- *Ettersom røyk kan være svært sjenerende, er det i sommerhalvåret mellom 22.00 og 08.00 forbud mot røyking på egen balkong for å sikre at naboer kan sove med evt vinduer og/eller dører åpne uten å bli plaget av røyklukt*
- *Ettersom røyk kan være svært sjenerende, bes beboere å utvise ekstrem hensyn i sommerhalvåret og ikke røyke på egen balkong/veranda/terrasse da røyklukt kan sive inn i andre leiligheter gjennom vinduer, dører og friskluftinntak*

Borettslag i Norge står etter eierseksjonsloven og borettslagsloven fritt til å bestemme eller fastsette egne ordensregler angående røyking, og vi håper dermed at styret i Østre Kragstogen Sameie vil behandle forespørselen. Ikke bare for vår del, men for alle beboere som måtte finne røykluft svært ubehagelig, samt nye ikke-røykende kjøpere som ikke ønsker å utsette seg selv og eventuelle barn for skadelig røyk.

Hvorfor ikke bare ta steget å bli det første (eldre) borettslag i Norge som forbyr røyking? Dere vil sette et eksempel som vil være til inspirasjon for andre borettslag og motta støtte fra både Lege- og Kreftforeningen!

<https://helsedirektoratet.no/folkehelse/tobakk-royk-og-snus/roykeloven-regler-om-roykeforbud#royk-fra-naboer-og-royking-utendørs>

<https://www.nrk.no/livsstil/forbyr-balkongroyking-i-nye-boliger-1.12492909>

<https://www.nrk.no/troms/royking-et-problem-i-borettslaget-1.11729358>

Byråen Mønstre

Oslo 27/2-2017

Styrets innstilling:

OBOS tolkning av eierseksjonsloven er at å vedta et generelt forbud i vedtekter eller husordensreglene vil gi en begrensning av den enkeltes rådighet på lovstridig måte.

Styret vil absolutt anbefale at den enkelte ikke benytter terrasse, fellesareal, eller uteområder til røyking. I tillegg oppfordrer styret til at sameierne tar hensyn til hverandre og legger vekt på at det ikke røykes på uteområder eller skaper sjenanse på kvelds- eller natterstid.

Styret foreslår at saken avvises.

14.03.2017

ARBEIDET I VALGKOMITEEN 2017

Medlemmene i valgkomiteen har i denne perioden vært: Anne Dundas Røe, Anna Christine Hansen og Anne Moe. Styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomiteen er på valg. Arbeidet i komiteen har også i år vært tidkrevende. Fra januar til mars 2017 har vi i alt hatt 6 møter. For å få tak i styremedlemmer har vi ringt på dører, brukt telefon, sendt e-poster og hatt oppslag i oppgangene. Nye kandidater er intervjuet. Forslagene er enstemmige.

Valgkomiteens medlemmer takker for seg og har innstilt tre nye medlemmer for neste år.


Kragsskogen 14.03.2017



Anne Dundas Røe



Anna Christine Hansen



Anne Moe

5959 Østre Kragstogen Sameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: OLE CHRISTIAN RYNNING Adresse: Holmenkollen, 74A
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: MARTIN S. HAGEN Adresse: Holmenkollen, 72B
E-postadresse:

Har trukket seg → Navn: MARIANNE BRUVOLL
Adresse:

E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: LASSE ERIKSEN Adresse: Holmenkollen, 80A
E-postadresse:

Navn: ØYSTEIN PYTTE Adresse: Holmenkollen, 70A
E-postadresse:

Navn: ANDERS REKDAL Adresse: Holmenkollen, 74C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: SIRI WERGELAND Adresse: Holmenkollen, 74A
E-postadresse:

2. Navn: UNNI S. WESTER Adresse: Holmenkollen, 70D
E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: HANNE ROSVOLL Adresse: Holmenkollen, 72D
E-postadresse:

Navn: ELDAR VISTAD Adresse: Holmenkollen, 76D
E-postadresse:

Navn: TORHILD HEXEBERG Adresse: Holmenkollen, 70A
E-postadresse:

E. Andre utvalg

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:

Dato: 14.03.17 I valgkomiteen for Østre Kragstogen Sameie

For valgkomiteen: Anne Moe

Styret

Sameiet har egen hjemmeside: www.ostrekragskogen.no. For øvrig kan styret kontaktes pr. e-post til: styret@oksameie.no.

Vaktmester

Sameiet har egen vaktmester Inge Lyngdal som kan kontaktes på telefon 934 93870. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Renholdsekspertene om renhold av sameiets fellesarealer.

Parkering

Hver seksjon har egen garasjeplass. Garasjen følger seksjonen ved salg. Sameiet har noen ekstra garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører v/ anda.blay@obos.no. Skriftlig bestilling hvor det må oppgis nøkkelnummer, antall navn og mobilnummer til den som skal hente nøkkelen. Nøklerne må hentes hos Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Østre Kragkogen boligsameie har montert seriekoblet brannvarslingsutstyr. Fordelen med dette er at alle får varsling samtidig, og at alle har muligheter til evakuering. Boligen er nå oppgradert til dagens nivå med moderne krav til brannsikring.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Oppussing av oppganger med malearbeider, nytt belegg og utskiftning av dører.

2014 Nye varmtvannsberedere og installering av varmepumpe

2014 Oppgradering av elektrisk anlegg med seriekoblede brannvarslere

2014 Skifte av levegger i endeleilighetene

2013 Utbedring og nytt beslag blomstertrau

2013 Utskiftning av gjerde og ny trapp

2012 Skifte av deler av panel bodvegg

2012 Kjøp av ny traktor

2012 Skiftet motorer til garasjeport

2011 Beboere malt tak/vegger egne terrasser

2011 Hugget trær mot Holmenkollveien

2010 Nytt tregjerde rundt eiendommen

2010 Skiftet noe utv. panel og malt gavlvegger

2010 Rengjort avtrekksystem

2009 Installert to brannmeldere pr. oppg.

2006 Skiftet stoppekraner og byttet låssystem

2004 Oppusset bad vaktmesterbolig

2004 Skiftet takmembran

2004 Katodisk garasjeanlegg

2001 Malt blokker og rehab. søyler terrasser

2000 Skiftet sirkulasjonsledninger garasjene