

Styret i ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE  
innkaller herved til ordinært sameiemøte  
på Holmenkollen restaurant. Store møtesal  
Holmenkollveien 119.

***Torsdag 27. april 2006, kl. 18.00***

**1. KONSTITUERING**

- A. opptelling av adgangstegn som bekrefter de stemmeberettigede.
- B. valg av møteleder, sekretær og 2 personer til å underskrive protokollen.
- C. spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
- D. spørsmål til den oppsatte dagsorden.

2. Årsberetning for 2005/2006.

3. Årsregnskap for 2005.  
Herunder revisors beretning.

4. Forslag.(se vedlegg)

5. Budsjett for 2006

6. Valg

Vel møtt !  
Hilsen Styret.

Leil.nr.: \_\_\_\_\_ (13xxxx – se nr. på innbet.blankett)

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Representert ved fullmakt til: \_\_\_\_\_

# Østre Kragaskogen Sameie

## Styrets årsberetning for 2005/2006

Styret har i perioden bestått av:

Formann	Odd Moe
Nestformann	Tonje Nohr Smedstad
Styremedlem	Hanne Rosvoll
Styremedlem	Mona Wille Paulsen
Varamedlem	Anders Read
Varamedlem	Torleiv Borgundvaag

Styret bekrefter at vårt boligsameie ikke forurensar, og at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og at dette er lagt til grunn ved avleggelsen av vårt årsregnskap

### Styrets arbeidsoppgaver

Det er avholdt 18 styremøter i løpet av perioden og med totalt 66 beslutningsaker. I tillegg kommer referatsaker og andre henvendelser som er behandlet fortløpende. I tillegg har man hatt regelmessig kontakt og møter med forretningsfører, vaktmester og faste leverandører.

### **Vedlikehold generelt og gjenstående større vedlikeholdsoppgaver**

Som vanlig har sameiet foretatt løpende mindre vedlikeholdsoppgaver, men har grunnet behov for mer utførlige undersøkelser av garasjeanleggene i samarbeid med konsulentfirma Ødegård & Lund AS og rehabiliteringsfirma Protektor AS valgt å starte total rehabilitering av alle garasjeanleggene under ett til høsten, for vinteren 2006, og med kostnadsramme på ca. 2,9 millioner. *se eget forslag*. Det er i tillegg utført en del asfaltering mellom garasjene og på gangveier mv. Det er montert klemsikringer og motorer på porter slik at de nå er i henhold til lovverket til denne type anlegg.

### **Vedlikeholdsplan**

Styret har i løpet av perioden oppdatert vedlikeholdsplanen sammen med en økonomianalyse frem til 2011, *se eget forslag*.

### **Nytt sentrallåssystem**

Vi har lenge arbeidet med å skifte ut det gamle fra 1980, og nytt system er montert i alle relevante dører og portanlegg, og samtidig har de sameiere som ønsket det fått skiftet låseutstyr som individuelt er tilpasset det systemet. God kvalitetssikring med hensyn til låsesystemet er nå på plass, noe som bl.a. vil redusere innbruddstyveri.

### **Egen og/eller lånefinansiering av sameiets vedlikehold i 2006**

Vi vil reforhandlet vårt indeksslån knyttet opp mot NIBOR med en fast margin hos DnbNOR straks etter at sameiemøte har fattet sin beslutning om finansiering av de gjenstående arbeid, bl.a. hele garasjeanlegget (*se eget forslag*).

### **Vårt tomteareale / fellesareal og forhold knyttet til dette**

I forbindelse med dette er det blitt avslørt at nabo har disponert et mindre areal "gratis i en periode". Den aktuelle parsell som er innenfor vår tomtegrense ønskes nå overtatt av nabo Erik Øren i Hemmingveien 20.

Murmester og takstmann Hans Petter Bjørnstad fikk i oppdrag og takstere det oppmålte tomt-areale, som Styret foreslår fradelte som tilleggsjord til gnr.27 / bnr.1764, og med bakgrunn i de oppgitte opplysninger, besiktigelse, underliggende dokumentasjon, konkluderes det med en markedsverdi på ca. kr.1.150 000,00.

Styret har mottatt tilbud fra Erik Øren som ønsker å overta tomteparsellen for NOK. 1.500.000,00 med visse servitutbestemmelser knyttet til maximum "mønehøyde" for ferdigbygd hus i.h.t. kotehøyde og terreng. *se eget forslag*

Styret arbeider selv med et eventuelt kjøp av tilleggsjord fra Oslo Kommune Gnr.27/Bnr.2246 som ligger nord for HK 80. Vi har fremholdt at dette arealet fra Oslo kommune skulle benyttes til utvidelse av lekemuligheter for barn, og rekreasjonsplass for voksne, noe Oslo Kommune Plan- og Bygningsetaten synes var en god ide.

### **3. årsbefaringen**

Det har også vært gjennomført et større logistikk arbeidet og møter med OBOS Prosjekt AS i forbindelse med den kommende 3.års befaringen for fasadeentreprisen. I den forbindelse har vi også engasjert et fagskjønn vedrørende malerarbeidet, da Styret under forberedelsene til befaringen har oppdaget vesentlige mangler m.h.t. malerarbeidene på alt trevirke, panel etc.

Styret har sammen med gård og grunn as avtalt nødvendige forhåndsmøter med OBOS Prosjekt AS før man går 3. årsbefaringen, slik at alle uoverensstemmelser er avklart i forbindelse med bl.a. innmeldte reklamasjoner fra sameiere og utbedring av disse. Konklusjonen på de nærmere undersøkelser av kontraktens mengdebeskrivelse og gjennomføring av malerarbeidene på bl.a. alt panel m.m. er også behandlet.

Både rapport fra Teknologisk Institutt, Malerfirma Flügger AS, samt Fagskjønn fra Maler- og Byggtapetsermesterlauget i Buskerud, konkluderer alle med at malerarbeidene ikke er utført i.h.t. kontrakt og mengde -beskrivelse.

De siste samtaler og korrespondanse med Niels Riddervold i OBOS Prosjekt AS har vist at disse nå er innstilt på å rydde opp i saken. Arbeidet knyttet til reklamasjoner hos den enkelte sameier vil bli utført sommeren 2006.

### **Husbråksaker**

Grov uaktsomhet i forhold til våre vedtekter og husordensregler: En rekke brudd på våre vedtekter og husordensregler har skapt mye ekstra arbeidet både for Styret, vaktmester og forretningsfører. Styret har vært nødt til å engasjere advokat for å få riktig logistikk og fremgangsmåte i sakene.

Noen saker tar ekstra lang tid å behandle der hvor både fremleietager og sameier begge har engasjert advokat for å løse konflikten. Det er sameiers absolutte plikt å påse at fremleietager følger de vedtekter og husordens-regler som gjelder i vårt sameie, og særlig aktsomhet må utvises hos de sameiere som benytter "Utleiemegler AS'er" til å administrere slik utleie for seg.

### **Strømforbruk og strømutfgifter i vårt sameie.**

Energileverandør Hafslund Energi AS. Styret har sammen med forretningsfører vært ute i markedet å "shoppet", med det resultat at sameiets faste leverandør Hafslund Energi AS nå leverer strøm til prissettingen i "spotmarkedet" + 0.7 øre pr.kwh.

### **Takarbeider - Protan AS**

Takarbeidene er ferdig, og overtagelses forretning gjennomført. Videre har vi også gjennomført 1. årsbefaringen. For øvrig har Styret fått et tilbud på årlig ettersyn av alle takene våre, noe som vårt sameie har benyttet seg av i de foregående 20 år. Styret vil orientere sameierne nærmere om dette.

### **Økonomi**

#### **Utgifter:**

Utgiftssiden domineres av postene offentlige avgifter, strøm og avskrivninger.

Vedlikehold har i hovedtrekk bestått av generelt vedlikehold med på kr. 161 299,00, uteanlegg på kr. 126 001,00, garasjeanlegg på kr. 39 982,00, og vvs. med kr. 31 421,00.

Resultatet av årets drift er et overskudd på kr. 512 024,00 mot fjorårets på kr. 523 730,00.

#### **Finans:**

Netto finansposter viser en utgift på kr. 483 814,00 mot kr. 500 784,00 i 2004. Reduksjonen skyldes en svak økning i renteinntektene.

#### **Disposisjoner:**

Resultat før disposisjoner er et overskudd på kr. 28 210,00 mot kr. 55 019,00 i 2004. Styret foreslår at årets overskudd tillegges selskapets egenkapital.

#### **Balansposter:**

##### **Eiendeler:**

Boligselskapet hadde pr. 31.12.05 kr. 1.568.621,16 innestående på driftskonto, og kr. 2.296.125,00 på plasseringskonto, samt kr. 22 177,30 på forvaltningskonto.

##### **Anleggsmidler:**

Anleggsmidler er pr. 31.12.05 på kr. 18 422 645,00 etter at avskrivninger er foretatt.

#### **Gjeld og Egenkapital:**

##### **Gjeld:**

Boligselskapet har tatt opp lån, saldo er kr. 18 281 250,00, som gjelder den gjennomførte og vedtatte rehabilitering av fasadene på alle blokkene.

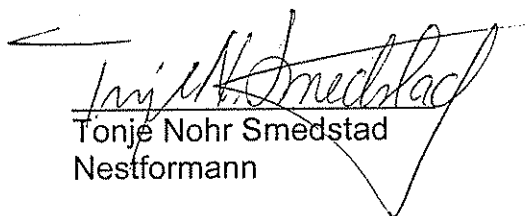
##### **Egenkapital:**


Egenkapitalen er i løpet av 2005 øket til kr. 3 266 864,00.

Se forøvrig vedlagte regnskap og budsjettforslag.

Oslo den 28. mars 2006

Styret i Østre Kragkogen Sameie

  
Tonje Nohr Smedstad  
Nestformann

  
Odd Moe  
Styreformann

  
Hanne Rosvoll  
Styremedlem

  
Mona Wille Paulsen  
Styremedlem

## Østre Kragstogen Boligsameie

---

### Resultatregnskap

	Note	2005	2004
<b>Driftsinntekter</b>			
Husleieinntekt		4 765 998	4 554 090
Annen driftsinntekt		497 822	513 896
Sum driftsinntekter		<u>5 263 820</u>	<u>5 067 986</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	547 960	554 403
Avskrivning		525 000	525 000
Vedlikeholdskostnad		366 144	394 209
Annen driftskostnad	2	3 312 692	3 070 644
Sum driftskostnader		<u>4 751 796</u>	<u>4 544 256</u>
Driftsresultat		<u>512 024</u>	<u>523 730</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		71 995	52 083
Rentekostnad		555 809	552 867
Netto finansposter		<u>-483 814</u>	<u>-500 784</u>
<b>Ekstraordinære poster</b>			
Miljøutvalg		<u>-</u>	<u>32 073</u>
Årets resultat		<u>28 210</u>	<u>55 019</u>

## Østre Kragstogen Boligsameie

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2005	2004
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomt, bygg m.m.		0	0
Avskrivninger			
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Til gode fra sameierne		<u>18 422 645</u>	<u>18 571 762</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Utestående husleier		21 464	27 029
Forhånds fakturerte tjenester		-	-
Debitorer		258 012	506 354
Sum fordringer		<u>279 476</u>	<u>533 383</u>
Bankinnskudd og kontanter		<u>3 912 034</u>	<u>4 343 238</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 191 510</u>	<u>4 876 621</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>22 614 155</u>	<u>23 448 383</u>
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		<u>3 266 864</u>	<u>3 238 654</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 281 250	19 256 250
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldig forskuddtrekk og arb.giv.avg		24 159	26 005
Skyldig feriepenge		31 393	37 584
Leverandørgjeld		741 920	630 867
Forskuddsbetalte husleier		222 785	219 679
Annen kortsiktig gjeld		45 784	39 344
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 066 041</u>	<u>953 479</u>
Sum gjeld		<u>1 066 041</u>	<u>953 479</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>22 614 155</u>	<u>23 448 383</u>

# Østre Kragstogen Sameie

## Noter til regnskapet for 2005

### Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

	2005	2004
<i>Lønnskostnader</i>		
Lønnskostnader	370 922	375 312
Folketrygdavgift	64 038	61 091
Godtgjørelser til Styret	113 000	118 000
Sum	<u>547 960</u>	<u>554 403</u>
Gjennomsnittlig antall ansatte	1	1

#### *Godtgjørelser*

#### *Revisor*

Revisjonshonoraret for 2005 utgjør kr. 17.747,-

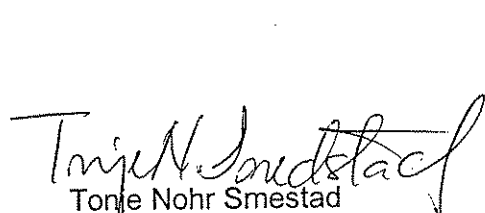
### Note 2 - Andre driftskostnader


5060	Bilgodtgjørelse	2 785	2 780
5300	Honorar forretningsfører	167 484	165 828
5305	Honorar andre	14 532	33 627
5310	Honorar revisor	17 747	17 360
5495	Utgifter PC vaktmester	-	4 149
6000	Strømutgifter	930 470	789 318
6005	Rest strømutg. 2004	135 797	
6105	Forsikringspremier	287 332	279 115
6120	Offentlige avgifter	914 959	875 998
6710	Kontorrekvisita	10 300	4 724
7020	Admin husleie/BBS	21 200	21 200
7030	Ligningsopplysninger	13 813	11 100
7040	Kopiering/trykksaker	38 155	25 487
7050	Telefonutgifter	11 526	11 354
7055	Telefonutgifter styret	12 000	12 000
7060	Portoutgifter	14 315	11 229
7070	Spesialoppdrag	97 008	71 684
7220	Jern- og malerverer	32 731	40 332
7235	Containerleie	17 738	22 437
7240	Ekstra renovasjon	54 825	31 250
7370	Bensin	825	2 754
7380	Møter	16 684	15 740
7390	Andre kostnader	18 457	19 761
7400	Renhold oppganger	237 580	261 516
7410	Vakthold	71 223	60 896
7520	Kabel-TV	173 206	172 118
7521	Kabel-TV tillegg 2003	-	56 961
7890	Tap på krav Kragst arvinger	-	49 926
	Sum Driftskostnader	<u>3 312 692</u>	<u>3 070 644</u>



Østre Kragstegen Boligsameie

Oslo Mars 2006

  
Torje Nohr Smestad  
Styremedlem

  
Odd Moe  
Styreleder

  
Mona Wille Paulsen  
Styremedlem

  
Hanne Rosvoll  
Styremedlem

  
gård og grunn as  
Forretningsfører

## Til sameiemøte i Østre Kragstogen Sameie

Forslag fra sameiemøte i 2004, som ønsket en mulighet for å kunne nedbetale sin (seksjonens) andel av vår fellesgjeld, og dermed reduksjon av den månedlige andel fellesutgifter / husleie.

Altså den rene månedlige andel fellesutgifter / "husleien" med unntagelse av trappevask, motorvarmer, og eventuelt andre avtalte tillegg.

Nedbetaling av andel fellesgjeld i Østre Kragstogen Sameie baseres også på sameiebrøken ifølge våre vedtekter.

Styret har etter oppdrag og mandat fra ordinært sameiemøte 28. april 2004, pånytt fått utarbeidet en nedbetalingsmodell og logistikk for en frivillig innbetaling av andel fellesgjeld.

Hver enkelt sameiers andel av fellesgjelden pr. 31.12. i foregående år, blir omregnet ved hjelp av sameiebrøken til den enkeltes seksjon.

Beløpet faktureres seksjonseier, som etter innbetaling vil motta nye "husleiegiroer" med ny andel fellesutgifter / "husleie" gjeldende fra og med 1. juli samme år.

***Fellesgjelden var som kjent pr. 31.12.2005 på kr.18.281.250,00.***

Styrets begrunnelse til gjennomføring av sameiemøtets ønske er:

At den enkelte sameier frivillig gis mulighet for nedbetalingen av sin andel av fellesgjelden etter prinsippet som angitt ovenfor

Videre at det årlige tilbudet fra Østre Kragstogen Sameie må administreres slik at innbetaling av slike beløp MÅ være på sameiets konto senest innen 01.juni i innbetalingsåret for å få det med i forarbeidene til husleieproduksjon for 2.nd halvår, og i samsvar med reskontrobokføring og ajourhold i sameiets regnskap, samt våre inkassorutiner.

De sameiere som har innbetalt sin andel fellesgjeld mottar nye "husleiegiroer" med nedsatt beløp i henhold til informasjon på sameiets faktura.

Ønske fra sameiemøte i 2004 vil kort og gått gå ut på at sameierne frivillig kan innfri sin andel fellesgjeld en gang pr. år, og det blir i **mai måned hvert år**.

Styret foreslår videre at de samlede innkomne nedbetalingsmidler, senere blir benyttet til å foreta en ekstraordinær nedbetaling av sameiets fellesgjeld pr. 30 juni hvert år.

# Vedlikeholdsplan 2002 - 2011

# FORSLAG B

DATO: 28. Mars 2006

N.B.I = Norsk Byggforskningsinstitutt

BOLIGSELSKAP: ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE.

Utarbeidet av:

FOR ÅRENE: 2006 / 2007 / 2008 / 2009 / 2010/ 2011

v/Tonje Nohr Smedstad, og  
gård og grunn as,

Bygningsdelsbeskrivelse:	Kapitalbehov	År:	Driftbudsjett	
Nye elektrokjele varmeelementer (Enøk)	200 000,00	2006	200 000,00	
Inngangsdører nye ringetablåer	300 000,00		300 000,00	
Inngangsdører reparasjon / nye	500 000,00		500 000,00	
Service Traktor og maskinutstyr	16 300,00		16 300,00	
Betongrhabilitering av garasjer, samt	3 000 000,00		3 000 000,00	
maling /oppussing av garasjer	0,00		0,00	
Rep og vedlikehold røranlegg	400 000,00		400 000,00	
Vedlikehold generelt	400 000,00		400 000,00	
Spesialoppdrag/ byggherreadmin.	120 000,00		120 000,00	
Jern og malerverer	28 300,00		28 300,00	
Vedlikehold uteanlegg	300 000,00		300 000,00	
Boning av alle oppganger	100 000,00		100 000,00	
<b>Totale i perioden =&gt;</b>	<b>5 364 600,00</b>			<b>5 364 600,00</b>
Bygningsdelsbeskrivelse:	Kapitalbehov	År:	Driftbudsjett	
Inngangsdører i tre - oljemaling	0,00	2007	0,00	
Inngangsdører i tre - reparasjon	0,00		0,00	
Service Traktor og maskinutstyr	18 000,00		18 000,00	
Betongrhabilitering av garasjer	0,00		0,00	
Vedlikehold generelt	780 000,00		780 000,00	
Spesialoppdrag/ byggherreadmin.	120 000,00		120 000,00	
Jern og malerverer	50 000,00		50 000,00	
Vedlikehold uteanlegg planting m.m.	105 000,00		105 000,00	
Asfalt på gang- og kjøreveier	400 000,00		400 000,00	
Maling av gavlervegger	0,00		0,00	
Maling av fasader, vinduer, terrasser	0,00		0,00	
Rep. av Inngangspartidører	0,00		0,00	
Rep. vann- og avløpsledninger.	100 000,00		100 000,00	
Ny elektrokjele (Enøk)	0,00		0,00	
Betongrhabilitering av garasjer	0,00		0,00	
<b>Totale i perioden =&gt;</b>	<b>1 573 000,00</b>			<b>1 573 000,00</b>
Bygningsdelsbeskrivelse:	Kapitalbehov		År:	Driftbudsjett
Maskinutstyr for fellesarealene	30 000,00	2008	30 000,00	
Nye elektrokjele varmeelementer (Enøk)	0,00		0,00	
Service Traktor og maskinutstyr	16 000,00		16 000,00	
Vedlikehold generelt	520 000,00		520 000,00	
Spesialoppdrag/ byggherreadmin.	120 000,00		120 000,00	
Jern og malerverer	50 000,00		50 000,00	
Vedlikehold uteanlegg planting m.m.	180 000,00		180 000,00	
<b>Maling av gavlervegger</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Maling av fasader, vinduer, terrasser</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
Rep. av Inngangspartidører og porter	120 000,00		120 000,00	
Rep. vann- og avløpsledninger.	530 000,00		530 000,00	
<b>Totale i perioden =&gt;</b>	<b>1 566 000,00</b>			<b>1 566 000,00</b>

Bygningsdelsbeskrivelse:	Kapitalbehov	År:	Driftbudsjett
Maling av gaveler og øvrig treverk	0,00	2009	0,00
Maling av fasader, vinduer, terrasser	0,00		0,00
Service Traktor og maskinutstyr	18 000,00		18 000,00
Vedlikehold generelt	1 200 000,00		1 200 000,00
Spesialoppdrag/ byggherreadmin.	120 000,00		120 000,00
Jern og malerverer	50 000,00		50 000,00
Vedlikehold/maling garasjer	80 000,00		80 000,00
Nye varmtvannsanlegg (Enøk)	500 000,00		500 000,00
Viftesjakter og overlysluker på tak	82 000,00		82 000,00
Trapperoms Informasjonstavler	30 000,00		30 000,00
Uteareal - vedlikehold - lekeanlegg	100 000,00		100 000,00
<b>Totale i perioden =&gt;</b>	<b>2 180 000,00</b>		

Bygningsdelsbeskrivelse:	Kapitalbehov	År:	Driftbudsjett
Service Traktor og maskinutstyr	18 000,00	2010	18 000,00
Vedlikehold generelt	500 000,00		500 000,00
Spesialoppdrag/ byggherreadmin.	120 000,00		120 000,00
Jern og malerverer	50 000,00		50 000,00
Vedlikehold uteanlegg planting m.m.	100 000,00		100 000,00
Rep. av Inngangspartidører	25 000,00		25 000,00
Rep. vann- og avløpsledninger.	500 000,00		500 000,00
Kjøp av ny Traktor og maskinutstyr	350 000,00		350 000,00
			0,00
<b>Totale i perioden =&gt;</b>	<b>1 663 000,00</b>		<b>1 663 000,00</b>

Bygningsdelsbeskrivelse:	Kapitalbehov	År:	Driftbudsjett
Service Traktor og maskinutstyr	18 000,00	2011	18 000,00
Vedlikehold generelt	400 000,00		400 000,00
Spesialoppdrag/ byggherreadmin.	80 000,00		80 000,00
Jern og malerverer	50 000,00		50 000,00
Vedlikehold uteanlegg planting m.m.	50 000,00		50 000,00
Rep. av Inngangspartidører	25 000,00		25 000,00
Rep. vann- og avløpsledninger.	80 000,00		80 000,00
Kjøp av ny Traktor og maskinutstyr	324 365,00		324 365,00
			0,00
<b>Totale i perioden =&gt;</b>	<b>1 027 365,00</b>		<b>1 027 365,00</b>

<b>Totale til år 2011 =&gt;</b>		<b>10 144 965,00</b>	<b>0,00</b>		<b>10 144 965,00</b>
---------------------------------	--	----------------------	-------------	--	----------------------

Styrets begrunnelse for videre saksbehandling:

Styret anmoder at sameiemøtet vedtar vedlikeholdsplanen som framlagt.

## Til sameiemøte i Østre Kragstogen Sameie

### **Alternativ til lånefinansiering**

Forslag fra Styret om alternativ finansiering av de foreslåtte rehabiliterings oppgaver istedenfor ytterligere låneopptak.

Det vil innbære at den enkelte seksjon betaler i gjennomsnitt **ca. kr. 20.400,00** for vedlikehold i henhold til vårt budsjettforslag for 2006 som er beregnet til **kr. 4.500.000,00**.

***Korrekt innbetalingsbeløp blir selvsagt utregnet etter seksjonens sameiebrøk.***

Innbetaling av seksjonens andel til rehabiliteringsoppgaver vil på sikt være med på å redusere fellesgjelden i Østre Kragstogen Sameie, noe som også vil senke finansutgiftene.

### **Styrets begrunnelse til gjennomføring av sitt forslag:**

Vi har satt søkelyset på størrelsen av vår fellesgjeld som kjent er den pr. 31.12.2005 på kr.18.281.250,00.

Det er høykonjunktur i øyeblikket og de fleste har gjennom dette forbedret sin økonomi, og som et alternativ til økte andel fellesutgifter gjennom større betalingsforpliktelser, så kunne i stede muligens flere sameiere tenke seg å være med på **"et spleiselag"** for inndekning av de foreslåtte og helt nødvendige vedlikeholdstiltak.

*Styret ber at sameiemøte om støtte forslaget om å innføre egenfinansiering i forhold til vedlikeholdsoppgaver de neste fem årene.*

## Til sameiemøte i Østre Kragaskogen Sameie

### Salg av tomteparsell til nabo Erik Øren

Styret foreslår et salg av en mindre tomteparsell av vårt fellesareal til nabo Erik Øren.

Som tidligere orientert om er det foretatt en grensepåvisnings av vårt tomt. I denne forbindelse ble det oppdaget at nabo Erik Øren har benyttet en mindre del av ØKS sin tomt. Han ønsker følgelig å kjøpe dette arealet for **kr.1.500.000,00**.

Styret gis fullmakt av sameiemøte til å forestå denne forretningen. Dette fordrer at kontrakten for salget av eiendommen sikrer at eventuell utbygging hos nabo Erik Øren blir kontrollert i henhold til servitutter for mønehøyde/ byggehøyde. Kravene skal være klare og representere det presenterte foto.

### Styrets begrunnelse til gjennomføring av sitt forslag:

Sett i betraktning kommende drifts- og vedlikeholdsutgifter de nærmeste årene, vil dette salget være et viktig og positivt bidrag til vår økonomi. Videre er det aktuelle arealet **ikke egnet til rekreasjonsområdet for oss**, da terrenget her er sterkt skrånende og ulendt.

Forslag til behandling på sameiemøte i Østre Kragstogen Sameie  
fra sameier Vera Lind Vistad, Holmenkollveien 76 D

## Opprettelse av nye utvalg

ØKS forvalter store verdier, og står overfor vedlikeholdsoppgaver og forvaltningsplaner som kan synes så vel tidsmessig som faglig krevende. Jeg vil derfor foreslå at det opprettes et finansutvalg og et teknisk utvalg.

Ved å gjøre dette trenger man i mindre grad særskilt fagkompetanse i Styret, og saksbehandlingen kan skje på to nivå. Utvalgene bør etter min mening bestå av 3 personer.

Jeg tror imidlertid ikke at dette skal endre på ønsket kompetanse i Styret, da styret vil stå helt sentralt i tildeling av oppgaver og vurdering av forslag/konklusjoner.

Ved å opprette to utvalg vil jeg anta at vi lettere kunne få anledning til å trekke veksler på beboere som synes det kan være interessant å arbeide med slike spørsmål, men som ikke samtidig ønsker å måtte ta på seg andre styreoppgaver.

Styret kan da få saksbehandlet saker i utvalgene, presentert dem i styremøtet og ta stilling til oppfølging og et eventuelt vedtaksinnhold etter behandlingen i utvalgene.

**Styret gis fullmakt til å opprette disse to utvalgene under forutsetning av at man får en bemanning av utvalgene som har tilfredsstillende kompetanse i forhold til de oppgavene som utvalgene skal utføre.**

## Min begrunnelse for videre saksbehandling:

For et sameie av vår størrelse vil jeg tro at det fortsatt er viktig å vurdere gode økonomiske ordninger, og sikre en i varetakelse av bygningsmassen i tråd med de økonomiske rammene ØKS har, og de planer man anser som viktig å få gjennomført fremover.

Hvis forslaget går igjennom vil jeg foreslå at Styret får i oppdrag å bemanne disse. For å være sikker på at et eventuelt vedtak kan iverksettes, har jeg forhørt meg med noen beboere som kan tenke seg å gå inn i disse utvalgene (3 stk).

Det vil selvfølgelig være opp til Styret å vurdere disse og andre interesserte.

Med hilsen  
Vera Lind Vistad

Forslag til behandling på sameiemøte i Østre Kragstogen Sameie  
fra sameier Vera Lind Vistad, Holmenkollveien 76 D

**Vedtektssending** i forbindelse mitt forslag om å utvide av styret fra 4 til 5 medlemmer.

Styret består i dag av **4 medlemmer**. Jeg foreslår at styret utvides med et medlem til for i større grad å lette arbeidet med så vel vedlikeholds- som utviklingsoppgaver i et stort sameie både arealmessig og økonomisk.

**Min begrunnelse for videre saksbehandling:**

En utvidelse vil jeg tro også kan avlaste det enkelte styremedlemmet, samtidig som man har muligheten til å fa inn en bredde i kompetansen i styret som igjen kan speile forventede behov i forbindelse med oppgaver som vil ligge til vårt sameie fremover.

Med hilsen  
Vera Lind Vistad  
Holmenkollveien 76 D



Statsautorisert revisor - Bankøkonom  
**Torleiv Borgundvaag**  
Holmenkollveien 76 C

Forslag til behandling på  
sameiemøte  
i Østre Kragstogen Sameie fra  
sameier Torleiv Borgundvaag,

Oslo, 17. mars 2006.<sup>1</sup>

## **SAMEIERMØTET 2006** Østre Kragstogen Boligsameie

Til årsmøtet 2005 sendte jeg styret flere skriftlige forslag til behandling. Styrets formann Odd Moe ble på forhånd varslet om at forslagene ville komme. Han avviste å legge sakene fram til behandling på årsmøtet under henvisning til at de ikke var levert skriftlig innen fristens utløp. Eierseksjonslovens §33.4.ledd. har bestemmelse om at siste frist for innlevering av saker skal varsles, men fristvarsel kan ikke sees å være gitt. Da jeg ikke hadde anledning til å delta i årsmøtet ble saksdokumentene m/forslag på forhånd omdelt til sameierne.

Jeg meddelte styret skriftlig at jeg trakk meg fra vervet som varamedlem, uten at jeg kan se at dette er protokollert.

Jeg forutsetter at dette saksdokument, som ønskes behandlet på sameiermøtet 2006, blir utsendt til sameierne sammen med innkallingen til årsmøtet, jfr. Eierseksjonslovens § 34.

## **BUDSJETTER - REGNSKAPSRAPPORTERING - FORRETNINGSFØRSEL**

Styret har ansvar for at regnskapsloven følges. Det er ikke registrert varige driftsmidler med verdi i årsoppgjøret for 2004. Det er i sameiernes interesse å få informasjon om eiendelene, bl.a. i tabeller som viser opprinnelige verdier, avskrivninger og restverdier. Loven legger ingen begrensninger på hva det kan informeres om, tvert i mot er det i § 7-39 fastsatt minstekrav til noteopplysninger. Sett på denne bakgrunn er det vanskelig å forstå Wettergrens uttalelse inntatt i protokollen, citat: *.. "det er begrenset hva en får lov til å spesifisere."*

Eierseksjonslovens § 23 handler om *"Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter"*, mens styret har valgt å bruke begreper som *"Fellesutgifter/husleie/den rene månedlige husleie."* jfr. forslag A vedlagt innkallingen til årsmøtet 2005.

Sammenhengen mellom budsjetter og regnskap må være tydeligere i rapporteringen, og tekstingen må være i overensstemmelse med lovens benyttede begreper og god regnskapsskikk.

Det lar seg ikke gjøre å sammenligne budsjett 2004 (totale "kostnader" ca. 10,3 mill) direkte med regnskap 2004 (totale "kostnader" 5,1 mill.) uten å foreta egne beregninger. Slik skal det naturligvis ikke være.

Oppstillingen av budsjett og regnskap må være direkte sammenlignbar. Drifts- og kapitalbudsjetter må derfor oppsettes hver for seg og ikke sammenblandes. Driftsbudsjettet må være direkte sammenlignbart med driftsregnskapet. Styret bør informere sameierne om økonomiutviklingen gjennom året. I mine bemerkninger til årsoppgjøret 2004 pekte jeg på behovet for adekvat informasjon, som må oppfylle lovbestemte krav til regnskapsoppstilling.

<sup>1</sup> Levert i styrets postkasse v/HK78 – formannen underrettet telefonisk.

Jeg viser nedenfor den vanlige form for regnskaps- og budsjettoppstilling som oppfyller lovens krav.

<b>Resultatregnskap (årets)</b> <b>større avvik kommenteres</b>	<b>Budsjett (årets)</b>	<b>Resultatregnskap f.å.</b>
<b>Balanseregnskap (årets)</b> <b>større avvik kommenteres</b>		<b>Balanseregnskap f.å.</b>
<b>Driftsbudsjett n.å.</b>	<b>Driftsbudsjett (årets)</b> <b>større endringer kommenteres</b>	

**Tertialvis regnskapsrapportering** følger samme mønster. Det er naturligvis ikke nødvendig å referere de tertialvise regnskapsoppstillinger, men det vil jo være aktuelt å informere om større avvik mellom budsjett og regnskap.

Jeg nevner at det innen EU er innført en ny regnskapsstandard, hvor det bl.a. stilles krav om at det i balanseregnskapet skal oppføres virkelige verdier. Standarden er også gjort gjeldende for Norge. Det er styrets ansvar å sørge for at regnskapsførsel og rapportering følger God Regnskapsskikk.

## **FORRETNINGSFØRSEL/EIENDOMSFORVALTNING**

Jeg antar at det over lengere tid ikke har vært innhentet tilbud om levering av forvaltningstjenester, regnskapsføring m.v. fra andre eiendomsforvaltere. Flere anerkjente eiendomsforvaltere har tilknyttet juridisk ekspertise. Bl.a. OBOS har en forvaltningsavdeling med høy kompetanse som forvalter flere boligsameier. De benytter revisjonsselskapet Price Waterhouse til mange av sine oppdrag.

### **FORSLAG 1**

Styret innhenter tilbud fra minst tre eiendomsforvaltere, herunder OBOS, på levering av regnskaps- og forvaltningstjenester (forretningsførsel). Sak framlegges for ekstraordinært sameiermøte.

### **REVISJON**

Sett på bakgrunn av de foranstående bemerkninger om forretningsførsel og regnskap vil det være hensiktsmessig å skifte revisor.

### **FORSLAG 2**

Styret innhenter tilbud fra minst tre revisorer/revisjonsselskaper med erfaring i revisjon av boligsameier, herunder Price Waterhouse, på levering av revisjonstjenester. Sak framlegges for ekstraordinært sameiermøte.

### **TOMTEAREAL**

Er ikke registrert med verdi i balanseregnskapet, jfr. formannens bemerkning om mulig salg. Sameierne bør få tilsendt en oversikt (kart) over Sameiets tomteareal. Kartet må bl.a. vise areal styret mener kan selges, med opplysninger om aktuell bruk. Kartskissen vist på hjemmesiden er i svært liten målestokk, og gir ingen informasjon i en slik sammenheng.

Det er opplyst i referatet fra Sameiermøtet 28.4.05 at "Et areal på nedsiden av området, er i dag i bruk av en nabo". Det fremgår ikke hva slags bruk det dreier seg om.

### **FORSLAG 3**

Styret legger fram kart som viser grensene og bruken av Sameiets tomteareal. Styret orienterer sameierne om den ulovlige bruk.

## **NÆRINGSSEKSJONENE**

Det savnes en vurdering av eventuelle planer for kjøp av næringsseksjonene, jfr. formannens bemerkning i årsmøtoreferatet, sak 2 (2005). Næringsvirksomhet som genererer større trafikk til boligområdet er uønsket. Dersom arealet kan omreguleres til boligformål og selges "as is" kan det være en god løsning både for eieren og Sameiet.

### **FORSLAG 4**

Styret orienterer nærmere om forholdet.

## **FELLESgjELDEN**

I mine bemerkninger sendt til Årsmøtet april 2005 pekte jeg på at den enkelte sameier har krav på adekvat informasjon om hhv. gjeldsandel, avdrag og rentesats for sin del av lånet.

### **FORSLAG 5**

Styret informerer sameierne nærmere om lånevilkår og risiko forbundet med det såkalte NIBOR-lån, herunder størrelsen på den enkelte sameiers låneandel, løpetid, rentesats, margin og eventuelle andre forhold av betydning.

## **FONDSOPPBYGGING - LANGTIDSBUDSJETTERING**

De senere år har vært økonomisk vanskelige med opptak av store lån. Avhengig av botid rammer dette flere eiere skjævt. Som et virkemiddel for bedre økonomistyring er det en fordel å utarbeide rullerende langtidsbudsjetter hvor de viktigste oppgaver for de nærmeste årene belyses og prioriteres.

### **FORSLAG 6**

Forslag til rullerende langtidsbudsjett for de nærmeste årene legges fram til behandling på ekstraordinært sameiermøte.

## **GARASJESTRØM - NØKLER**

Nøkler til garasjeport ble skiftet 17.2.06 uten forhåndsvarsel og uten at nye nøkler var utlevert. Jeg fikk ikke åpnet garasjeporten ved innkjøring, hadde det vært tilfelle for atkomst ved utkjøring ville det vært svært uheldig. Slike situasjoner skal naturligvis ikke oppstå.

Etter å ha henvendt meg til vaktmester fikk jeg utlevert to nøkler til garasjeport til erstatning for de tre nøkler som medfulgte leiligheten. Det er tidligere utlevert tre nøkler for atkomst til oppgangen. Styret besørge for at det også erstattes tre nøkler til garasjeporten.

Det vil være hensiktsmessig at tidsintervallet for åpen port forlenges slik at man rekker å parkere, få med seg bagasje og komme ut før porten lukker.

Det vil være en stor fordel om samme nøkkel kan benyttes til garasje og oppgang.

Hvilken risikovurdering ligger til grunn for at man eventuelt ikke kan bruke samme nøkkel til garasjeport som til oppgang ?

Sameiere som ikke ønsker å benytte tilbudet om garasjestrøm til motorvarmere skal ikke betale andel i denne kostnaden. For de sameiere som ikke ønsker å benytte seg av garasjestrøm er det en enkel sak å koble fra stikkontaktene. Styret besørge for at disse får ordnet det ved henvendelse til vaktmester

## **FORSLAG 7**

Styret sørger for at

- hver boenhet får utdelt 3 nøkler til garasjeport.
- samme nøkkel kan brukes for atkomst til oppgang og garasje.
- åpningstiden forlenges før garasjeport lukker.
- garasjestrøm til motorvarmere fordeles på de eiere som benytter seg av tilbudet.

## **ATKOMSTVEI TIL SAMEIET – PARKERINGSPLASSER**

Inn-utkjøring til Sameiet skjer til alle døgnets tider, og er til særlig genanse for beboerne i nr.76. Atkomsten kan med fordel legges til innkjøringen for parkeringsarealet. Ved å utvide svingen vil det bli god plass for innkjøring over broen. Én biloppstillingsplass vil da måtte ofres, men til gjengjeld kan det anlegges flere nye biloppstillingsplasser dersom parkeringsarealet utvides i retning SSW.

Forutsetningen for en slik omlegging er at asfalten i nåværende innkjøringstrasé fjernes, og at det anlegges gangvei til bussholdeplassen. Grøntareale vil da gjenvinnes, men må skjermes mot parkeringsplassen. En miljøvennlig løsning vil være et tregjerde i samme materiale og stil som det nedrevne gjerdet, men i mannshøyde. Det kan gå fra boligblokkens nordøstre hjørne langs innkjøringen, og videre i retning SSW, i samme trasé som det nedrevne gjerdet hadde. Lyktestolpen ved innkjøringen foran nr. 76 bør flyttes til ny innkjøring over broen, evt. fjernes.

Til erstatning for de miljøvennlige trær som **uventet og unødvendig ble fjernet** i fjor bør det plantes f.eks. høy tuja langs gjerdet mot grøntarealet. Det er ønskelig at styret orienterer om årsaken til at trærne ble fjernet.

Sameiets økonomi er betydelig forverret. Det er derfor liten grunn til å holde trafikken knyttet til næringsvirksomheten, og annen trafikk med gratis parkering.

I den utstrekning det er nødvendig, bl.a. mht. reguleringsmessige forhold som må tas opp med Oslo kommune, bør det engasjeres sakkyndig bistand.

## **FORSLAG 8**

**Inn-utkjøring til Sameiet flyttes til innkjøringen for parkeringsplassen.**  
**Økonomiske kalkyler med plan for utvidelse av parkeringsarealet og innføring av parkeringsavgift, samt forslag til nytt regelverk for bilparkering, legges fram for ekstraordinært sameiermøte.**

**Det orienteres om årsaken til at trærne ved innkjøringen ble fjernet.**

I tillegg til de saker som er nevnt ovenfor ønsker jeg følgende saker behandlet på årsmøtet:

## HMS – Helse – Miljø – Sikkerhet

*Styret har plikt til å sørge for at det gjennomføres et systematisk HMS-arbeid i borettslaget, dvs. systematiske tiltak for å verne om liv, helse og materielle verdier, samt skape et godt miljø for*

*beboerne. Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften. Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er fastsatt i helse-miljø og sikkerhetslovgivningen. Av lovgivning som særlig er av betydning for borettslag nevnes: brannvernlovgivning, lov om tilsyn med elektriske anlegg, arbeidsmiljøloven og produktkontrollloven, herunder forskrifter om lekeplassutstyr.*

Teksten satt i kursiv er hentet ut av en artikkel om borettslag. Artikkelen er skrevet av Thor Eek, leder av NBBL's advokatkontor. Jeg forutsetter at de samme krav gjelder boligsameier.

Iflg. forskriftens § 5 skal virksomheten: bl.a. ha skriftlig dokumentasjon av følgende punkter:

- 4. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet*
- 5. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt.*
- 6. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene*
- 7. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.*
- 8. foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt*

Når det gjelder legionellaforskriften, jfr. meldingen som ble sendt ut av styret og Gård og Grunn om tapping av varmtvann, har jeg brakt i erfaring at Sosial- og helsedirektoratet 10. august 2005 gav unntak fra meldeplikt og stansningsplikt for dusjanlegg både i boliger og andre bygg. Informasjonen om, citat: "å følge de nye pålagte forskriftene" må derfor kunne sies å være misvisende. Det er for øvrig lite trolig at et tiltak som tapping av varmtvann i et større boligsameie vil ha den ønskede virkning, fordi beboere kan være fraværende og beboere kan glemme å åpne vannkranene på angitt tidspunkt.

Det gjenstår likevel plikter, som iflg. nevnte artikkel i hovedsak er: *meldeplikt knyttet til mistanke om spredning av legionella - krav til forsvarlig drift og vedlikehold av slike anlegg opprettholdes.*

Et annet forhold som går på sikkerhet er nødbelysning i oppgangene ved strømavbrudd. Dette ble tydeliggjort ved strømtkoblingen for en tid tilbake. Det var da så mørkt i oppgangen at det ikke var mulig å orientere seg i etasjene oppover. I tilfelle brann e.a. forhold som nødvendiggjør evakuering av bygget vil farlige situasjoner kunne oppstå ved strømbrydd.

### **FORSLAG 9**

**Styret orienterer sameierne om status for HMS arbeidet..**

### **3-ÅRS BEFARING FASADEARBEIDER**

Etter å ha besvart styrets forespørsel i august i fjor er anmeldte mangler ikke utbedret, og ingen tilbakemelding er mottatt.

### **FORSLAG 10**

**Styret orienterer om når befaring holdes og mangler utbedres.**

## VAKTMESTERTJENESTEN

I hht. vedtektenes § 13 skal styret "gi instruks for sameiets ansatte...." I mine dokumenter finner jeg ingen vaktmesterinstruks, men derimot et dokument fra 1991 kalt "Informasjon om de viktigste arbeidsområdene for vår vaktmester i Østre Kragstogen Sameie."

Spesifisert oversikt over samlede utgifter knyttet til vaktmestertjenesten, herunder lønn til vaktmester, assistenter, telefongodtgjørelse, pc-godtgjørelse o.a. bes opplyst. Det bes også opplyst hvilken leie det betales for vaktmesterleiligheten. Med sin beliggenhet er den en av de mest attraktive leiligheter i Sameiet, og kan forventes å innbringe 130-170 tusen kroner p.a. ved utleie i dagens marked. Salg av leiligheten vil kunne innbringe 3,5-4 mill. kroner, som kan nyttes til nedbetaling av fellesgjelden, eventuelt avsettes til vedlikeholdsfond

## FORSLAG 11

Samlede utgifter knyttet til vaktmester spesifiseres og framlegges.  
Styret bes klargjøre nærmere arbeidsoppgavene for vaktmestertjenesten, innhente tilbud på vaktmestertjenester fra minst tre vaktmesterfirmaer, og legge fram sak for ekstraordinært sameiermøte.

## STYRET M/VARAREPRESENTANTER

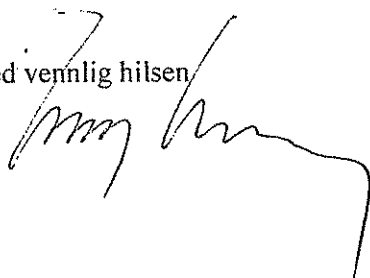
Det vil være en fordel å rekruttere medlemmer til styret med ulik erfaring og bakgrunn, bl.a. innen økonomi, bygg/anlegg, eiendomsforvaltning m.v.

Vanlig selskapspraksis er at vararepresentanter får tilsendt saksdokumentene for å kunne følge med i saker til behandling. Det er også vanlig å betale møtehonorar til vararepresentanter når de innkalles og deltar i styremøter. En slik praksis ble ikke fulgt i min tid som varamedlem i nåværende styre. I det forrige styret ble den delvis fulgt.

## FORSLAG 12

Relevant bakgrunn og erfaring vektlegges ved rekruttering til styret.  
Vararepresentanter skal få tilsendt saksdokumentene før hvert styremøte. Det betales honorar for møter de deltar i.

Med vennlig hilsen



Styrets fremsetter utsettelsesforslag i behandlingen av forslagene fra sameier Torleiv Borgundvaag.

Styret tar hans brev til orientering og foreslår at forslagene som er fremkommet i brevet oversendes det nye styret til videre behandling.

Bakgrunnen er bl.a. at styret vil kunne bruke mer tid for å vurdere realitetene i forslagene, en del saker er allerede under behandling og de gode forslagene i brevet må vurderes nærmere.

BUDSJETTFORSLAG FOR 2006  
ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

20.10.2005  
revidert 29.03.2006

HUSLEIEENDRING: 10,0 %  
FRA OG MED: 01.07.2006

KONTONR.	KONTONAVN	BUDSJETT
<b>INNTEKTER</b>		
3010	HUSLEIEINNTEKTER	5 010 600,00
3020	INNTEKTER PARKERING	14 000,00
3025	INNTEKTER MOTORVARMER	58 300,00
3070	INNTEKTER RENHOLD (135)	357 000,00
3080	INNTEKTER VK.TJENESTER	55 000,00
3900	ANDRE INNT. KRAGS ARVINGER	70 000,00
8070	RENTEINNTEKTER	60 000,00
SUM INNTEKTER		5 624 900,00
LÅN I DNB NOR / EGENKAPITAL (gj.snitt 221 x 20.362,00)		4 500 000,00
SUM DISPONIBELT:		10 124 900,00
<b>FASTE KOSTNADER INKL. M.V.A.</b>		
5010	LØNN VAKTMESTER 11 MND	280 000,00
5020	LØNN VIKAR/OVERTID	35 000,00
5050	OPPARBEIDDE FERIEPENGER	32 100,00
5300	HONORAR FORRETNINGSFØRER	165 900,00
5310	HONORAR REVISOR	13 900,00
5320	HONORAR STYRE	125 000,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	66 600,00
6000	STRØM	887 900,00
6025	STRØM / MOTORV.ANLEGG	38 500,00
6105	FORSIKRINGER	323 700,00
6120	OFFENTLIGE AVGIFTER	988 900,00
6600	AVSKRIVNING / AVDRAG GJELD (NIBOR)	755 000,00
7020	HUSLEIE/BANK/BBS	26 000,00
7030	LIGNINGSOPPLYSNINGER	13 800,00
7040	KOPIERING/TRYKKSAKER	18 600,00
7050	TELEFONUTGIFTER	6 000,00
7055	TELEFONUTGIFTER STYRET	3 000,00
7060	PORTO	10 000,00
7240	CONTAINER / EKSTRA RENOVASJON	20 000,00
7380	MØTER	15 000,00
7390	ANDRE KOSTNADER	45 000,00
7400	RENHOLD OPPGANGER	300 000,00
7410	VAKTHOLD PARKERING	12 000,00
7520	UPC KABEL TV AVGIFTER	172 400,00
7980	INTERIMSKONTO LÅN (NIBOR)	0
8110	RENTER OG BANKPROVISJON (NIBOR)	900 000,00
8140	BANKKOSTNADER	6 000,00
SUM FASTE KOSTNADER		5 260 300,00
<b>VARIABLE KOSTNADER INKL.M.V.A.</b>		
7070	SPECIALOPPDRAK / BYGGHERRADMIN.	120 000,00
7220	JERN OG MALERVARER	28 300,00
7500	VEDLIKEHOLD GENERELT	400 000,00
7510	VEDLIKEHOLD UTEANLEGG	100 000,00
7525	REHABILITERING GARASJEANLEGG	3 000 000,00
7530	REHAB. ØVRIGE PROSJEKTEER	1 700 000,00
7515	SERVICE TRAKTOR	16 300,00
8940	STYRING AV EGENKAPITALEN	-
SUM VARIABLE KOSTNADER		5 364 600,00
<b>TOTALE KOSTNADER INKL. M.V.A.</b>		<b>10 624 900,00</b>
2940	OVERFØRT FRA TIDL.OPPSPART	(500 000)
<b>RESULTAT</b>		<b>0</b>



NOTER TIL BUDSJETTFORSLAG FOR 2006 -  
VARIABLE KOSTNADER

29.03.2006

Østre Kragsogen Sameie

<b>KONTO</b>	<b>KONTONAVN</b>	<b>BUDSJETT</b>
7535	Nye elektrokjele varmeelementer (Enøk)	200 000,00
7540	Inngangsdører nye ringetablåer	300 000,00
7545	Inngangsdører reparasjon / nye	500 000,00
7550	Rep og vedlikehold røranlegg	400 000,00
7555	Boning av alle oppganger	100 000,00
7560	Etablering av lekeområder/uteanlegg	200 000,00
7565	DIVERSE 2	
7570	DIVERSE 3	
7575	DIVERSE 4	
7580	DIVERSE 5	
7585	DIVERSE 6	
7590	DIVERSE 7	
7595	DIVERSE 8	
	<b>SPESIFISERT VEDLIKEHOLD</b>	<b>1 700 000,00</b>
	<b>OVERFØT TIL KONTO 7530 I HOVEDBUDSJETTET</b>	<b>1 700 000,00</b>

Valgkomitéens innstilling til styre og øvrige tillitsvalgte  
fra og med 28. april 2005

**Styreformann:** Tonje N. Smedstad                      HK. 80B    på valg                      (2 år)

**Styremedlemmer:**

Hanne Rosvoll	HK.72D	ikke på valg	(1 år)
Vera Vistad	HK.76D	på valg	(2 år)
Egil Hexeberg	HK.70A	på valg	(2 år)
Erling Sæverøy	HK.72D	på valg	(2 år)

**Varamedlemmer:**

Jørgen B. Solberg	HK.78F	på valg	(2 år)
Anders Read	HK.76C	ikke på valg	(1 år)

**Grøntutvalget:**

Anne Sofie Troye Nielsen	HK.72C	ikke på valg	(1 år)
Leif Gunnar Graverholt	HK.72A	ikke på valg	(1 år)
Merete Lütken	HK.72E	ikke på valg	(1 år)
Knut Auraas	HK.76C	på valg	(2 år)
Bibbi Birch	HK.76C	på valg	(2 år)

**Miljøutvalget:**

Cecilie W. Hansen	HK.76C	på valg	(2 år)
Hanne Rosvoll	HK.72D	ikke på valg	(1 år)
Bente Haugdal Bugge	HK.72D	på valg	(2år)

**Valgkomiteen:**

Odd Moe	HK.76A	på valg	(2 år)
---------	--------	---------	--------

Bibbi Birch trekker seg og Jorunn Berg Foss Flytter.

## Miljøutvalget i 2005

I 2005 ble det arrangert **2 tilstelninger i sameiet.**

**17. mai** spilte Voksen skole musikkorps i tradisjonen tro, til flaggheising utenfor 78.

**Første helgen i desember** ble det arrangert juletreffest utenfor Holmenkollveien 78, med gløgg, loddtrekning, tenning av julegran og julenisse. Voksen skole musikkorps spilte også her med oppstart ved Holmenkollveien 70 påfulgt av fakkeltog opp til Holmenkollveien 78.

Det var stort oppmøte på begge arrangementene, både fra ØKS og fra området rundt. Populære tiltak vi håper å kunne fortsette med.

Med vennlig hilsen  
Tonje Nohr Smedstad

Til Årsmøte i Østre Kragkogen Sameie

RSM Hasner AS, Statsautoriserte Revisorer  
Vollsveien 13 c, 1366 Lysaker

## REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragkogen Sameie for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 28.210. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Lysaker, 20. april 2006

RSM Hasner AS

  
Jostein Ehn