

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

**Torsdag 26. april 2007, 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 2006/2007.

3. Årsregnskap for 2006.  
Herunder revisors beretning.

4. Forslag.(se vedlegg)

5. Budsjett for 2007

6. Valg

Vel møtt !  
Hilsen Styret.

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

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

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

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

## Østre Kragsskogen Sameie Årsberetning for 2006/2007

Styret har i perioden bestått av:

Formann	Tonje Nohr Smedstad
Nestformann	Hanne Rosvoll
Styremedlem	Vera L. Vistad
Styremedlem	Egil Hexeberg
Styremedlem	Erling Sæverøy

Etter en kortere periode måtte Styremedlem Erling Sæverøy dessverre gå ut av styret, grunnet stort arbeidspress og mye reising, i forbindelse med hans jobb.

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

### **STYRETS arbeidsoppgaver.**

Det er avholdt 18 styremøter i løpet av perioden foruten løpende administrativ kontakt og møter med forretningsførere, vaktmester og faste leverandører. I tillegg har vi hatt en rekke møter og kontakt med utvalg og beboerne i sameiet.

### **FORRETNINGSFØRER**

Styret har jevnlig gjort sine forespørsler i markedet, og så langt besluttet å beholde vår nåværende forretningsfører. Fordelene ved å ha et firma som kjenner boligselskapet godt som samtidig har vært konkurransedyktig på pris, var å foretrekke.

Imidlertid fikk Styret i styreåret 2006/2007 i ØKS beskjed om at Gård og Grunn AS, v/ Lasse Wettergreen ønsker å tre tilbake som forretningsfører grunnet pensjon.

Styret har sendt ut anbudsinnbydelse til tre større firmaer (OBOS AS, USBL og OBF), da valget av anbydere er basert på at disse må ha en viss størrelse og erfaring for å kunne drifte og yte tilstrekkelig service til et boligsameie av vår størrelse. – *Denne sak vil bli behandlet nærmere under dagsordens punkt "Forslag".*

### **FASADE rehabiliteringen**

Det er fortsatt mye etterarbeid i forbindelse med 3 års befaring og de innrapporterte reklamasjonsarbeidene. Verken entreprenør eller teknisk byggløsning har erkjent de påviste feil og mangler. Vi har gjennom ekspertuttalelser fra ulike instanser imidlertid fått bekreftet vårt reklamasjonsgrunnlag.

OBOS Prosjekt AS har vært vår prosjekt- og byggeleder også under rehabiliteringsarbeidene og må etter Styrets oppfatning bære et objektivt ansvar for de mange feil og mangler ved arbeidene. Feil og mangler identifisert i befaringsrapporter har ikke blitt tilstrekkelig fulgt opp.

Styret har som følge av foran nevnte og i tillegg til sitt møysommelige arbeid som byggherre, bedt om en juridisk betenkning fra en advokat med god innsikt i byggesaker. Styret vil holde sameierne fortløpende orientert om utviklingen i saken.

### **GARASJE anleggene – full rehabilitering**

Dreneringsproblemene i enkelte garasjer er utbedret. Anleggene våre har også fått omfattende murer- og malerarbeider. Asfaltbelegget i samtlige garasjeanlegg var svært nedslitt, og rehabilitering av bl.a. korrosjons- og karbonatiseringskader var helt nødvendig. Vi er nå ferdig med disse arbeidene, og har også knyttet oss opp til entreprenør Protector AS sitt overvåkingssystem som gir oss løpende rapporter om behov for eventuelle preventive tiltak. ØKS har fått lik standard på i alle garasjene med en ny antatt levetidslengde på ca. 20–25 år.

### **TAK - ny ettersynsavtale for alle de 14 takene**

Protan AS har hatt dette oppdraget, og vi har valgt å fortsette ordningen med årlig ettersyn med eventuelle småreparasjoner.

### **HMS rutiner (Helse, Miljø og Sikkerhet)**

Vi har fortsatt arbeidet med ajourhold og kvalitetssikring av de kontrollrutiner som kreves fra det offentlige. Det er også utarbeidet en komplett HMS – perm for vårt sameie. Gjennomgang av vårt elektriske anlegg er utført. Identifiserte feil og mangler er utbedret.

### **KragstBulletin**

Styret har også i denne perioden gitt ut informasjonen til sameierne for å holde alle så godt orientert som mulig, om de saker som sameiet er opptatt av. Vi håper at dette har vært til stor glede for alle.

### **SAMKJØRING av enkelte vaktmestertjenester**

Vi fortsetter den inngåtte avtalen med Kragstogen Terrasse og Nordre Kragstogen Boligsameie som fortsatt ser ut til å fungere bra. Oppgavene er snømåking, strøing, feiing, gressklipping og skifting av lyspærer.

### **BONING av alle 26 oppganger**

Sameiet inngikk avtale med Norvakt og Vask AS, som overtok vaskejobben for en tid tilbake, om å foreta en grundig rengjøring og boning av alle trappeløp og repoer. Dessverre oppsto det skader underveis. Disse er nå er rettet opp.

### **KRAGS arvinger (Butikklokalene)**

Styret har også i denne styreperioden hatt løpende kontakt med Bjørn Torkildsen som representerer Kragst arvinger. I mars 2007 kom det et planforsalg til endringer av butikklokalet til en liten butikk og to små leiligheter. Styret har mottatt nabovarsel og kommer tilbake til saken senere.

### **GRØNTANLEGG**

Forvaltning av våre friarealer for både visuell glede så vel som til fri ferdsel og lek er et tema som Styret er opptatt av, og som vi vil prioritere i tiden fremover. Asfaltbelegget på småveiene i sameiet begynner å bli svært nedslitt og reparasjoner er nødvendige.

*Se for øvrig egen rapport fra Grøntutvalget.*

Styret har rettet en henvendelse til Friluftsetaten med tanke på rydding av skogen uten at dette hittil har ført frem.

### **LÅN- og finansiering - (Bruk av fremmedkapital i rehabiliteringen)**

Styrets begrunnelse for ikke å ta opp for store lån var for å hindre for hyppige økninger av husleien. Imidlertid besluttet sameiemøte i fjor å ta opp et tilleggslån på NOK.4 millioner til rehabilitering av garasjeanleggene.

*Sameiemøtet bifalt med dette en husleieøkning på 10% f.o.m. 1.juli 2006.*

### **NYTT gjerde mot Holmenkollveien**

Det ble hentet inn anbud fra ulike leverandører på nytt gjerde. Dette arbeidet ble imidlertid stanset på høsten grunnet prioritering av økonomi og andre budsjettsaker. Nytt gjerde er imidlertid tatt inn i årets budsjett, og vi håper på å fullføre oppgaven i løpet av året.

### **Vannlekkasjer i Holmenkollveien 70, 72, 74, og 76**

Vi har hatt en rekke skadesaker på varmt- og kaldt- vannsrørene våre. Styret arbeider med konsulenter og annen fagekspertise for finne å de beste tekniske- og økonomiske- løsningene. Det jobbes videre utskifting av kritiske rørstrekk på området. Denne rehabiliteringen må fremtidig inndeckes over budsjettet.

De plutselig oppståtte skadene er utbedret og dekket av vår forsikring.

### **(G4S) og periodisk overvåking av garasjeanleggene**

Styret har foreslått å avslutte denne ordningen påfølgende år. Vi viser til budsjettet.

### **BYGGING av barnehage med mer i Kragsskogen**

Etter møtet i bydelsutvalget, har ØKS og nabosameiene skrevet innsigelsesbrev som er sendt til alle relevante parter. Det ble avholdt fellesmøter for å samkjøre fremdrift, og styrerepresentanter for ØKS kontaktet kommunen sentralt, arkitekt og deltok på flere bydelsmøter. Sameiet ble holdt informert underveis. Aksjonen bidro til at det ikke ble fattet utbyggingsvedtak.

### **SALG av tomteareal til Johansson**

Det har kommet en henvendelse fra Gunnar Johansson i Lybekkvn. 13D om ønske om kjøp av et tomteareal/makebytte for bygging av atkomstvei til egen bolig. Styret krevde servitutter om ingen utbygging av tomtearealet. Dette var problematisk for Johansson. Styret besluttet derfor å avviste søknaden og saken ble avsluttet. Ved en evt. ny henvendelse vil vanlig behandling iht. vedtektene følges.

### **NYE inngangsdører og ringetablåer i alle oppganger**

Generalforsamlingen 2006 vedtok å skifte både inngangsdører og ringeanlegg. Styret er i anbudsrunder og har sendt ut anbudspapirer til ulike leverandører. Vi venter i disse dager svar fra leverandørene og tar sikte på snarlig montering av dører og tablåer.

### **ALTERNATIV innkjøring til området**

Trafikksikkerhetsmessige hensyn og krav fra veimyndighetene gjør saken omfattende (Referer Borgundvaags forslag). Det ble lagt ned en del arbeid med dette på høsten i fjor. Flere alternativer ble gjennomgått, og kostnadsoverslag ble fremlagt for disse. Vi anser det ikke økonomisk mulig å iverksette et så dyrt prosjekt nå.

### **BUSSHOLDEPLASSEN i Holmenkollveien**

Styret har rettet henvendelse til Samferdselsetaten med ønske om å flytte holdeplass nærmere fotgjengerovergang. Bakgrunnen for vårt ønske er farlig kryssing av veien utenfor fotgjengerfelt. Vi venter på svar fra etaten.

### **INVITASJON til sameiere om å delta i et Teknisk- og et Økonomisk- utvalg**

På forrige generalforsamling ble det vedtatt å etablere et teknisk- og et økonomisk- utvalg. Styret nedla vesentlig forarbeid i utarbeidelsen av mandat for begge utvalgene. Alle sameiere ble invitert til å melde sin interesse. Det var ingen som meldte seg til det økonomiske utvalget og en person som meldte seg til teknisk utvalg. Som følge av manglende interesse ble ikke utvalgene etablert.

### **STRØMSPARING**

På forrige generalforsamling ble det vedtatt å jobbe videre med mulig energisparing som ble presentert av High Tech Security AS v/ Ellen K. Lie. Ved bruk av trådløs måling og registrering vil ØKS potensielt kunne spare 22.1000 kr hvert år (=nettagift kr.1000 kr for hver enhet i sameie blir borte). I tillegg vil alle sameiere få full oversikt over eget forbruk til enhver tid.

### **ENDRINGER i oppsett av vårt årsregnskap med noter**

Styret presenterer i år sitt årsregnskap og noter mer detaljert. Vi håper at vår presentasjon nå er tilfredsstillende for sameierne. Dette også relatert til tidligere korrespondanse angående spesifisering av bl.a. anleggsmidler.

**ØKONOMI** (Se forøvrig vedlagte regnskap og budsjett.)

**Utgiftsbildet:**

Utgiftssiden domineres av postene offentlige avgifter, strøm, avskrivninger, rehabilitering, og vedlikehold.

**Driftsresultat:**

Resultatet av årets drift er et overskudd på kr. 318.446,00 mot fjorårets på kr. 512.024,00. Årsaken er økede avskrivninger og store utgifter i forbindelse med investeringene som er gjort dette året.

**Finansbildet:**

Netto finansposter viser en utgift på kr. 653.494,00 mot kr. 483.814,00 i 2005. Dette gjenspeiler økt låneopptak til rehabilitering. Plassering av overskuddslikviditet på spesielle særvilkår er årsaken til at utgiftene holder seg beskjedne i forhold til totalt låneopptak på kr. 22.050.000,00.

**Disposisjoner:**

Resultat før disposisjoner er et underskudd på kr. 335.048,00 mot netto overskudd på kr. 28 210,00 i 2005. Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra selskapets tidligere opptjente egenkapital.

**Balansen**

**Eiendeler:**

Boligselskapet hadde pr. 31.12.06 kr. 604.956,00 inntående på driftskonto, og kr.2.950.281,00 på plasseringskonto.

**Anleggsmidler:**

Anleggsmidler er pr. 31.12.06 på kr 22.332.014,00 , etter at avskrivninger er foretatt. Økningen skyldes de store fasade- og garasjerehabiliteringer som er gjennomført.

**Gjeld og Egenkapital:**

**Gjeld:**

Boligselskapet har gjeld til bank på kr. 22.050.000,00.

**Egenkapital:**

Egenkapitalen er redusert som følge av årets underskudd i løpet av 2006 til kr. 2.931.815,00, men er fortsatt meget sterk.

**Vedtak**

Styret har enstemmig besluttet å godkjenne det framlagte årsregnskapet og anbefaler Sameiemøtet å gjøre det samme.


Vi vil takke sameierne for godt samarbeid i året som er gått. Alle nye sameiere ønskes hjertelig velkommen til oss.

Oslo den 11.april 2007

Styret i Østre Kragstogen Sameie



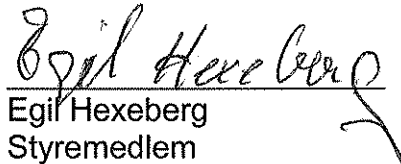
Hanne Rosvoll  
Nestformann



Tonje Nohr Smedstad  
Formann



Vera L. Vistad  
Styremedlem



Egil Hexeberg  
Styremedlem

## Østre Kragstegen Boligsameie

---

### Resultatregnskap

	Note	2006	2005
<b>Driftsinntekter</b>			
Husleieinntekt		4 763 568	4 765 998
Annen driftsinntekt		543 400	497 822
Sum driftsinntekter	2	<u>5 306 968</u>	<u>5 263 820</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	447 781	434 960
Avskrivning	5	652 086	525 000
Vedlikeholdskostnad		390 159	366 144
Annen driftskostnad	4	3 498 496	3 425 692
Sum driftskostnader		<u>4 988 522</u>	<u>4 751 796</u>
Driftsresultat		<u>318 446</u>	<u>512 024</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt		75 734	71 995
Rentekostnad		729 228	555 809
Netto finansposter		<u>-653 494</u>	<u>-483 814</u>
Årets resultat		<u>-335 048</u>	<u>28 210</u>



## Østre Kragstogen Boligsameie

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2006	2005
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
Til gode fra sameierne		0	18 422 645
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomt, bygg m.m.		21 855 639	0
Øvrige driftsmidler		476 375	
Sum varige driftsmidler	5	<u>22 332 014</u>	<u>18 422 645</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Utestående husleier		22 414	21 464
Debitorer		344 387	258 012
Sum fordringer		<u>366 801</u>	<u>279 476</u>
Bankinnskudd og kontanter	9	<u>3 603 557</u>	<u>3 912 034</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 970 358</u>	<u>4 191 510</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>26 302 372</u>	<u>22 614 155</u>
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>2 931 815</u>	<u>3 266 864</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	22 050 000	18 281 250
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldig forskuddtrekk og arb.giv.avg		26 449	24 159
Skyldig feriepenger		30 976	31 393
Leverandørgjeld		912 520	741 920
Forskuddsbetalte husleier		203 293	222 785
Annen kortsiktig gjeld		147 319	45 784
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 320 557</u>	<u>1 066 041</u>
Sum gjeld		<u>23 370 557</u>	<u>19 347 291</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>26 302 372</u>	<u>22 614 155</u>

**Vedtak**

Styret har enstemmig besluttet å godkjenne det framlagte årsregnskapet og anbefaler Sameiemøtet å gjøre det samme.

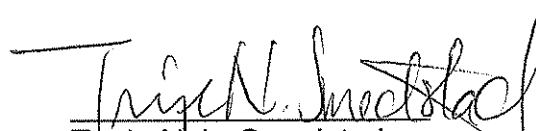
Vi vil takke sameierne for godt samarbeid i året som er gått. Alle nye sameiere ønskes hjertelig velkommen til oss.

Oslo den 11.april 2007

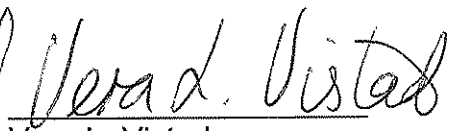
Styret i Østre Kragstogen Sameie



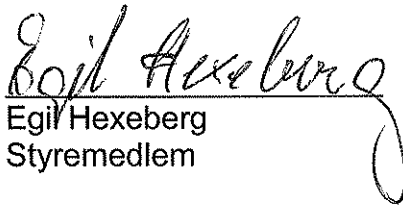
Hanne Rosvoll  
Nestformann



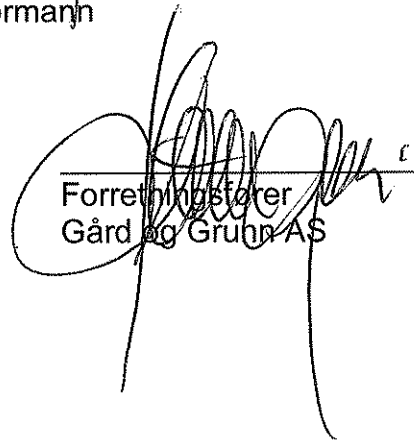
Tonje Nohr Smedstad  
Formann



Vera L. Vistad  
Styremedlem



Egil Hexeberg  
Styremedlem



Forretningsfører  
Gård og Gruft AS

# Østre Kragaskogen Sameie

## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til senere renteendringer.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved husleieinntekter og andre inntekter skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning / forbedring, regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vår anskaffelse av driftsmidlet.

Fra 2005 til 2006 har vi endret prinsipp ved å vise varige driftsmidler som egne poster.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet.

### Note 2 Driftsinntekter

*Pr. virksomhetsområde*

Inntekter se appendix I

2006	2005
5306968	5263820

Sum

<b>5306969</b>	<b>5263820</b>
----------------	----------------

### Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

#### Lønnskostnader

Lønnskostnader består av følgende poster:

Lønn

2006	2005
384255	370922
63526	64038
<b>447781</b>	<b>434960</b>

Folketrygdavgift

Sum lønnskostnader

Antall årsverk:

<b>1</b>	<b>1</b>
----------	----------

# Østre Kragaskogen Sameie

## Noter til regnskapet

### Godtgjørelser:

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:

	<u>Daglig leder</u>	<u>Styret</u>
Styrehonorar	0	113000
Annen godtgjørelse	0	12000

### Honorar til revisor:

Fordelt på tjenestetype:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Lovpålagt revisjon	32250	17747
Sum honorar til revisor inkl. merverdiavgift	<u>32250</u>	<u>17747</u>

### Note 4 Sammenslåtte poster

Se appendix I

### Note 5 Varige driftsmidler

	<b>Maskiner/inv.</b>	<b>Utstyr</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	480508	357392	24094336	24932236
Tilgang i året	0	529260	47662	576922
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	<u>480508</u>	<u>886652</u>	<u>24141998</u>	<u>25509158</u>
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	480508	410277	2286359	3177144
Registrert verdi pr 31.12.	<u>0</u>	<u>476375</u>	<u>21855637</u>	<u>22332014</u>
Årets avskrivninger	<u>27433</u>	<u>63285</u>	<u>561368</u>	<u>652086</u>
Avskrivningsprosent	33	10-33	2-4	
Valg av avskrivningsplan	lineær	lineær	lineær	

### Note 6 Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.	<u>Annen egenkapital</u> 3266864
Årets resultat	-335049
Egenkapital pr. 31.12.	<u>2931815</u>

### Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt er følgende:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>22050000</u>	<u>18281250</u>
Sum	<u>22050000</u>	<u>18281250</u>

# Østre Kragstogen Sameie

## Noter til regnskapet

	2006	2005
<b>Note 8 Pantstillelser og garantier</b>		
Bokført gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22050000	18281250
Sikret ved sameiernes proratariske ansvar ihht. lov om eierseksjoner	0	0
<b>Note 9 Bank</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Bankinnskudd	3603557	3912034
Herav bunde midler utgjør	25665	25111

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE  
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2006  
DATO....: 13.04.07  
SIDE.....: 1

2006

Fjorår

EIENDELER  
-----

OMLØPSMIDLER  
-----

1020	8200.06.12495 SKATT	25665,01	25111,00
1030	1600.40.11434	604956,30	1568621,16
1070	1590.13.94587 P.24.	2950281,01	2296125,00
1075	1609.51.29610/FORVALTNING	22655,12	22177,30
1210	HUSLEIERESTANSER	22414,00	21464,00
1211	DEBITORER	9424,00	112232,00
1230	FORDRING HAFSLUND	0,00	0,00
1240	FORDRING GJENSIDIGE	334962,50	145780,00
	SUM OMLØPSMIDLER	3970357,94	4191510,46

ANLEGGSMIDLER  
-----

1850	BEREDERUTSTYR VVS	115875,00	
1860	REHAB. BYGNINGER	14397504,29	171250,00
1865	REHAB. SYSTEMLÅS	163000,00	
1870	REHAB. ELEKTRO	197499,57	
1910	GARASJEANLEGG	3940299,41	36592,50
1920	REHAB TAK	3517835,40	130539,90
1980	VARIGE DRIFTSMIDLER	0,00	20609323,29
1990	AVSKRIVNINGER AKKUMULERTE	0,00	2525061,00-
	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	22332013,67	18422644,69

SUM EIENDELER

26302371,61

22614155,15  
=====

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE  
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2006  
DATO....: 13.04.07  
SIDE....: 2

2006

Fjorår

GJELD OG EGENKAPITAL  
-----

KORTSIKTIG GJELD  
-----

2010	KREDITORER	912519,84-	741920,10-
2020	FORSKUDDBETALTE HUSLEIER	203293,00-	222785,00-
2025	FORSKUDD FRA KUNDER	62320,00-	
2030	HUSLEIE TIL OBSERV.	10945,00-	3764,00-
2210	SKYLDIG SKATTETREKK	14830,00-	12569,00-
2280	SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVG.	7445,00-	7088,00-
2282	ARBEIDSGIVERAVG.PÅL.FP.	4174,00-	4502,00-
2415	PÅLØPNE FERIEPENGER	30976,00-	31393,00-
2440	PÅLØPNE RENTER	74054,00-	42020,00-
	SUM KORTSIKTIG GJELD	1320556,84-	1066041,10-

LANGSIKTIG GJELD

2710	NIBOR-LÅN	22050000,00-	18281250,00-
	SUM LANGSIKTIG GJELD	22050000,00-	18281250,00-

EGENKAPITAL  
-----

2970	UDISP.VEDLIKEHOLDSFOND	3266864,05-	3238654,29-
2990	ÅRETS RESULTAT	335049,28	28209,76-
	SUM EGENKAPITAL	2931814,77-	3266864,05-

RESULTAT 0,00 0,00

SUM GJELD OG EGENKAPITAL 26302371,61- 22614155,15-  
=====

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE  
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2006  
DATO....: 13.04.07  
SIDE....: 3

2006 Fjorår

DRIFTSINNTEKTER

3010	HUSLEIEINNTEKTER	4763568,00-	4765998,00-
3020	PARKERINGSPLASS	25090,00-	22800,00-
3025	INNTEKTER MOTORVARMER	58344,00-	58344,00-
3070	INNTEKTER RENHOLD	358020,00-	357920,00-
3090	KRAGS ARVINGER	87680,00-	19841,00-
3800	VK-TJENESTER	7585,00-	38733,00-
3900	ANDRE INNTEKTER	6681,00-	184,10-
	SUM DRIFTSINNTEKTER	5306968,00-	5263820,10-

DRIFTSKOSTNADER

5010	LØNN VAKTM.	347756,00	335972,00
5040	FERIELØNN	36499,00	34950,00
5060	BILGODTGJØRELSE	1194,00	2445,00
5065	BOMPENGER - REFUSJON	140,00	340,00
5300	HONORAR FORRETNINGSFØRER	167502,00	167484,00
5305	HONORAR OBOS PROSJEKT	20530,00	14531,50
5310	HONORAR REVISOR	32250,00	17747,00
5315	HONORAR ÅF-CONSULT AS	14700,00	
5320	STYREHONORAR	113000,00	113000,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	63526,00	64038,00
6000	STRØM/BYGG/INNE	952394,17	913072,12
6005	REST STRØM 2004		135797,00
6025	STRØM/MOTORV.ANLEGG	24754,06	17398,32
6100	YRKESKADFORSIKRING	1314,00	1723,00
6105	FORSIKRINGSPREMIER	289553,00	285609,00
6120	OFFENTLIGE AVGIFTER	974431,00	914959,00
6600	AVSKRIVNING	652086,00	525000,00
6710	STYREKONTOR	9933,25	10300,18
7020	HUSLEIE/BANKINKASSO	21200,00	21200,00
7030	OPPLYSNING/SELVANGIVELSER	13813,00	13813,00
7040	KOPIERING/TRYKKSAKER	15441,00	38155,50
7050	TELEFONUTGIFTER	13467,83	11525,49
7055	TELEFONUGODTGJ. STYRET	12000,00	12000,00
7060	PORTOUTGIFTER	10123,01	14314,55
7080	SPECIALOPPDRAK	85252,50	97007,64
7220	JERN-OG MALERVARER	28927,95	32731,19
7235	CONTAINERLEIE		17737,50
7240	EKSTRA RENOVASJON	55653,50	54825,50
7370	BENSIN DIESEL	5530,24	824,75
7380	MØTER OG KONFERANSER	18662,00	16684,00
7390	ANDRE KOSTNADER	35825,50	18457,40
7400	RENHOLD OPPGANGER	308092,00	237580,00
7410	VAKTHOLD	97528,00	71223,00
7500	VEDLIKEHOLD	173080,07	161298,51
7505	VEDLIKEHOLD VANN & AVLØP	37160,50	31421,50
7510	VEDLIKEHOLD GARASJEANLEGG	88631,31	39982,50
7515	SERVICE TRAKTOR	1241,00	7441,00
7520	KABEL-TV	175284,11	173205,95
7530	VEDLIKEHOLD UTEANLEGG	90046,38	126000,75



Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE  
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2006  
DATO....: 13.04.07  
SIDE.....: 4

	2006	Fjorår
SUM DRIFTSKOSTNADER	4988522,38	4751795,85
	-----	-----
DRIFTSRESULTAT	318445,62-	512024,25-
	=====	=====

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE  
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2006  
DATO....: 13.04.07  
SIDE....: 5

	2006	Fjorår	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER -----			
8070	RENTEINNTEKTER	75733,59-	71995,00-
8110	RENTER	724221,49	550894,99
8140	BANKKOSTNADER	5007,00	4914,50
	FINANSINNT (-)/KOSTN.NETTO	653494,90	483814,49
-----			
	RESULTAT F. EKS.ORD.POST.	335049,28	28209,76-
=====			
EKSTRAORDINÆRE POSTER -----			
	EKSTRAORD. POSTER NETTO	0,00	
-----			
	RESULTAT F. ÅRSOPPGJ.DISP	335049,28	28209,76-
=====			
ÅRSOPPGJØRSDISPOSISJONER -----			
8980	ÅRETS OVERSKUDD		28209,76
8985	ÅRETS UNDERSKUDD	335049,28-	
	ÅRSOPPGJØRSDISP. NETTO	335049,28-	28209,76
-----			
	RESULTAT E. ÅRSOPPGJ.DISP	0,00	0,00
=====			
=====			

Til Årsmøte i  
Østre Kragaskogen Sameie

## REVISJONSBERETNING FOR 2006

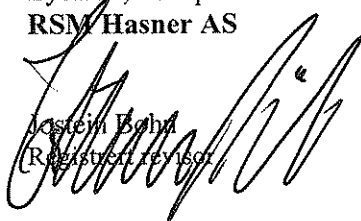
Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragaskogen Sameie for regnskapsåret 2006, som viser et underskudd på kr 335.048. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. 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 2006 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, 16. april 2007  
RSM Hasner AS



Jostein Bohd  
Registrert revisor

Styret Østre Kragstogen Sameie

Oslo, 25.03.07

Forslag til Sameie

Ref. tidligere melding fra styret vedrørende at man skulle foreta en anbudsrunde på forretningsfører i sameiet, er det blitt foretatt noe her? Det henstilles på det sterkeste at man gjør dette. Det kan da ikke være riktig og minst ikke sunt å ha samme forretningsfører i så mange år.

Øydis Rekdal  
Holmenkollvn 80 a

### **Styrets begrunnelse:**

Styret har jevnlig foretatt forespørsler i markedet, og så langt har vi besluttet å beholde vår nåværende forretningsfører da fordelene ved å ha en som kjenner boligselskapet ut og inn og samtidig er konkurransedyktig på pris.

Imidlertid fikk styret i styreåret 2006/2007 beskjed om at Gård og Grunn AS, v/ Lasse Wettergreen, ønsker å tre tilbake som forretningsfører grunnet pensjon.

I henhold til tidligere informasjon til beboere, valgte styret derfor å sende ut tilbud til tre potensielle, nye forretningsførere. Valget av anbydere ble basert på at disse måtte ha en viss størrelse og erfaring for å kunne drifte og yte tilstrekkelig service til et boligsameie av vår størrelse. I tillegg la styret vekt på fremtidig stabilitet og sikkerhet. Anbud ble sendt til OBOS, USBL og OBF. Valg av forretningsfører vil derfor bli foretatt i løpet av våren av det nye styret.

Fra Solveig Torgersen,  
Holmenkollveien 70 D,  
0784 Oslo

21.03.2007

## FORSLAG TIL SAMEIERMØTET 2007 NY FORRETNINGSFØRER / EIENDOMSFORVALTER - NY REVISOR

Det foreslås at Østre Kragstogen Sameie innhenter anbud fra seriøse og anerkjente forretningsførere og revisorer. Saken er fremmet for sameiermøte tidligere men har ikke avstedkommet diskusjon eller avstemming.

Jeg kan imidlertid lese av et brev utsendt av styret til beboer Torleiv Borgundvaag dated juli 2006, at styret kommer til å foreta en anbudsrunde og vurdering av minst tre alternative regnskapsførere også revisorfirmaer. Dersom styret allerede har igangsatt oppdraget, bes det gitt en grundig orientering til sameierne.

Dersom ingenting har skjedd i denne saken fremmes følgende forslag til sameiermøte 2007:

1. Styret innhenter anbud fra seriøse og anerkjente forretningsførere til regnskapsførsel for Østre Kragstogen Sameie.
2. Styret innhenter anbud fra godkjent revisor for revisjon av boligsameiets regnskaper.
2. Det foreslås at ovennevnte gjennomføres innenfor en tidsramme fastsatt av sameiermøtet.

Med vennlig hilsen  
Solveig Torgersen

### **Styrets begrunnelse:**

Styret har jevnlig foretatt forespørslar i markedet, og så langt har vi besluttet å beholde vår nåværende forretningsfører da fordelene ved å ha en som kjenner boligselskapet ut og inn og samtidig er konkurransedyktig på pris.

Imidlertid fikk styret i styreåret 2006/2007 beskjed om at Gård og Grunn AS, v/ Lasse Wettergreen, ønsker å tre tilbake som forretningsfører grunnet pensjon.

I henhold til tidligere informasjon til beboere, valgte styret derfor å sende ut anbud til tre potensielle, nye forretningsførere. Valget av anbydere ble basert på at disse måtte ha en viss størrelse og erfaring for å kunne drifte og yte tilstrekkelig service til et boligsameie av vår størrelse. I tillegg la styret vekt på fremtidig stabilitet og sikkerhet. Anbud ble sendt til OBOS, USBL og OBF. Valg av forretningsfører vil derfor bli foretatt i løpet av våren av det nye styret.

For øvrig overlater vi til det nye Styret og/eller et eget utvalg å innhente tilbud fra revisorer som legges frem til behandling på en senere sameiermøte.

Fra Solveig Torgersen,  
Holmenkollveien 70 D,  
0784 Oslo

Oslo 25.03.2007

FORSLAG TIL SAMEIERMØTE 2007.

VURDERING AV NY STYREFORM I ØKS

Det er ønskelig at sameiermøtet diskuterer og stemmer over en alternativ styreform i OKS. Forslaget innebærer at styret vurderer løsninger som for eksempel bruk av settestyre /-medlem som profesjonell leder av styret. Dette medlemmet bør være en juridisk og nøytral person som på vegne av sameierne kan håndtere lovverket, vedtekter og husordensregler m.v. Denne personen kan evt, finnes hos ny eiendomsforvalter.

MVH  
Solveig Torgersen

## **Styrets begrunnelse:**

*Styret er som sameiere for øvrig på dette området underlagt eierseksjonslovens bestemmer som siteres med noen kommentarer.*

*§38 i Eierseksjonsloven sier om Styret.*

[1] Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

[2] Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

[3] Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

[4] Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

**Styrets begrunnelse fortsetter:**

*Kommentar til Styrets sammensetning - valgbarhet - varamedlemmer*

Hvor mange styremedlemmer som skal velges, skal alltid framgå av vedtektene, jf § 28 første ledd, og det er for så vidt unødvendig at loven bestemmer at det skal være tre medlemmer når vedtektene ikke sier annet. Skal det være et avvikende antall styremedlemmer, må det vedtektsfestes med totredjedels flertall, jfr. §28 annet ledd.

Det er ikke noe i veien for at vedtektene angir maksimum og minimum for antallet styremedlemmer og lar sameiermøtet bestemme antallet ved hvert enkelt valg.

Loven sier ikke at det skal være minst tre styremedlemmer sml. brl §41 første ledd - og etter ordlyden er det derfor adgang til å vedtektsfeste en ordning med enestyre. Men i innstillingen s. 19, der regelen om tre styremedlemmer ble innført, er det forutsatt at vedtektene bare kan bestemme et høyere antall styremedlemmer.

Etter 1983-loven var det bare sameierne som var valgbare som styremedlemmer, en regel som forhindret juridiske personer som eide seksjoner å bli representert i styret.

*Denne regelen er ikke opprettholdt, hovedregelen nå er at hvem som helst kan velges til styremedlem; også personer som ikke har noen tilknytning til sameiet. Det er heller ikke noe i veien for at forretningsføreren velges til styremedlem.*

Derimot er det adgang til å vedtektsfeste - med totredjedels flertall (§28 annet ledd) at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlemmer.

Reglene i annet ledds fjerde og femte punktum kom inn i loven ved behandlingen i Stortingets kommunalkomité og skriver seg fra Malts forslag. Men verken komiteen eller Malt gir noen nærmere begrunnelse for hva man har ment å oppnå ved disse tilføyelser.

Normalt kan styreverv bare innehas av fysiske personer (jamfør Andenæs side 272) og vedtektsfesting av dette burde være unødvendig.

Men slik loven er formulert, må den tolkes antitetisk, slik at det er adgang til å velge juridiske personer som styremedlem, f eks et aksjeselskap. Men gjøres det, følger det av femte punktum at det i så fall skal utpekes en person som skal representere selskapet, og det kan vanskelig forstås annerledes enn at selskapet må utpeke vedkommende.

*Og da er vi tilbake til utgangspunktet, nemlig at sameiermøtet velger fysiske personer! Tolket på denne måte, innebærer ikke regelen annet enn at en juridisk person kan be sameiermøtet stemme på en bestemt person som representerer ved.*

ØKS er nå i en periode hvor ny forretningsfører først og fremst må komme på plass.

Vedtektsendring må videre til for å gjøre det mulig å bruke eksternt styre. De økonomiske konsekvenser m.m. ved bruk av eksternt styreform må vurderes nøye.

Slik vi ser det, er den beste løsningen å ha et styre med engasjerte representanter fra eierne i sameiet. Vi anser dog forslaget som fornuftig å vurdere i de tilfeller hvor det er vanskelig å rekruttere kvalifiserte og villige styremedlemmer. Det kan sågar være en form vi må vurdere hvis det fremtidig skulle være manglende interesse fra sameiere om å stille til disse vervene. Vår oppfatning er dog at det styret vi har i dag er vel kvalifisert, og så lenge sameiet greier å rekruttere blant interesserte og kvalifiserte sameiere så er det den styreform sameiet best er tjent med. Vi presiserer at styret skal arbeide etter sameiets vedtekter og på en profesjonell måte ta hånd om små og store saker som berører ØKS."

**Fra sameier Torleiv Borgundvaag**

Forslag til sameiemøte I Østre Kragsskogen Sameie  
 Har boligsameiet i dag juridiske personer som eiere av boligseksjoner?  
*Erfaring viser at det beste bomiljø skapes når eierne selv bebor leilighetene.*

For bedre å kunne hindre at seksjoner ikke kjøpes inn for utleie foreslår jeg at det inntas en ny bestemmelse i vedtektenes § 4, sålydende:

**"Med de unntak som følger av loven kan ingen eie mer enn 2 boligseksjoner. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i boligsameiet."**

Aschehougs Konversasjonsleksikon (1970) har to begreper for juridisk person, sitat: "Korporasjoner og stiftelser". Korporasjoner beskrives som en sammenslutning av enkelte rettsobjekter, oftest fysiske personer, men også rettspersoner kan være med. Enten alene eller sammen med fysiske personer. "Har vi juridiske personer som eiere i dag?"

Sameiere og beboere plikter å forholde seg til Sameiets vedtekter og husordensregler. Eierne har plikt til å informere leietakere om gjeldende bestemmelser. Styret bør sørge for at husordensreglene blir oversatt til engelsk om det er behov for det. Sameiere som eventuelt leier ut til fremmedspråklige som ikke forstår engelsk, bør pålegges å sørge for at husordensreglene blir oversatt til et språk leietaker forstår. Det bør inntas nytt punkt i vedtektenes § 5 med forbud mot montering av parabolantenne.

Mvh.  
 Torleiv Borgundvaag

**Styrets begrunnelse:**

Med referanse til våre vedtekters § 4 som sier at den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, så er Styret av den oppfatning at man i størst mulig grad skal verne om denne råderetten, og at for sterke rådighetsbegrensninger vil kunne begrense både omsetningsmulighet så vel som riktig pris for boligen ved salg.

Da § 22 i eierseksjonsloven gir en rekke juridiske personer rett til kjøp av ca. 20 seksjoner i vårt sameie, og disse er bl.a. institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte, så gir jo dette etter Styrets oppfatning store unntak fra bestemmelsen om juridiske personer m.m.

Våre rutiner m.h.t. fremleie og eierskifte er ivaretatt, og det må være seksjonseier og fremleier som må skaffe seg nødvendig assistanse av tolk når man skal gjennomgå våre vedtekter og husordensregler, samt andre praktiske spørsmål om å bo i vårt sameie. Bruk og montering av parabolantenne er godt nok tatt vare på i våre husordensregler pkt. 1.4, som igjen er en del av våre vedtekter.

*Dersom det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.*



Oslo, 20. mars 2007

Østre Kragstogen Boligsameie  
v/Styret

## Saker til årsmøtet 2007

Jeg viser til mitt brev til styret datert 17. mars 2006 hvor jeg sendte inn **12 forslag** til behandling, men hvor ingen av sakene ble satt opp på sakslisten til behandling.

I april 2005 sendte jeg også inn flere forslag som ikke kan sees å være satt opp på sakskart og behandlet.

Under henvisning til Eierseksjonsloven § 34, 4 og 34.5 ber jeg om at disse sakene blir satt opp på sakskartet, og at det redegjøres for behandlingen av den enkelte sak.

Med hilsen  
Torleiv Borgundvaag  
(sign.)

Kopi av sakene vedlegges - i alt 8 sider / vedlegg.  
Brev m/vedlegg - i alt 9 sider lagt i styrets postkasse 20.mars 2007

## Styrets begrunnelse:

Styret fremsatte i medhold skikk og bruk og god møtepraksis et utsettelsesforslag i fjor på behandling av alle de 12 forslagene, med den begrunnelse at Styret måtte få bruke mye mer tid for å vurdere realitetene i forslagene.

Styret tok hans brev til orientering og foreslo at de forslagene som er fremkommet oversendes det nye Styret for videre saksbehandling.

Som det vil være kjent for sameiemøtet så er flere av de saker som sameier Borgundvaag etterlyser allerede besvart gjennom informasjon fra Styret og i forslag fra andre sameiere, som er ferdig behandlet.

**Forslag og punkter som er behandlet:**

- Borgundvaag forslag 1 Referer årsberetning og forslag regnskap og budsjett*
- Borgundvaag forslag 5 Informasjon om lånevilkår og risiko til sameiere  
Informasjon blir gitt på sameiermøte*
- Borgundvaag forslag 6 Ferdig behandlet, referer forslag B i generalforsamling 2006.  
Langtidsbudsjett enstemmig vedtatt.*
- Borgundvaag forslag 7 Dette var på plass ved oppstart.*
- Borgundvaag forslag 8 Referer årsberetningen*
- Borgundvaag forslag 9 Referer årsberetningen*
- Borgundvaag forslag 10 Referer årsberetningen*
- Borgundvaag forslag 11 Referer tidligere besvarelse i brev 2006*
- Borgundvaag forslag 12 Referer Forslag C, styrets begrunnelse tidligere på møtet*

**Forøvrig vil Styret foreslå at de resterende forslagspunkter behandles på et ekstraordinært sameiemøte hvor nytt styre og ny forretningsfører kan være tilstede.**

**Dette gjelder:**

- Borgundvaag forslag 2 Valg av revisor*
- Borgundvaag forslag 3 Grensene for Sameiets tomteareal*
- Borgundvaag forslag 4 Næringslokalene - referer årsberetning*

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

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

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

## SAMEIERMØTET 2006 Østre Kragstegen 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 teksten 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> større avvik kommenteres	<b>Budsjett (årets)</b>	<b>Resultatregnskap f.å.</b>
<b>Balanseregnskap (årets)</b> større avvik kommenteres		<b>Balanseregnskap f.å.</b>
<b>Driftsbudsjett n.å.</b>	<b>Driftsbudsjett (årets)</b> større endringer kommenteres	

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 årsmøtereferatet, 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.

## FELLESJELDEN

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 skjevt. 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 bes sørge 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 bes sørge 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. En 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 strømutkoblingen 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 strømbrudd.

### 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 Kragsskogen 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

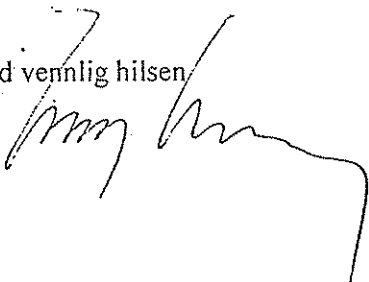
Det vil være en fordel å rekruttere medlemmer til styret med ulik erfaring og bakgrunn, bl.a. innen økonomi, bygg/anlegg, eiendomsforvaltning m.v.

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





Til Styret i Østre Kragstegen Sameie og  
til generalforsamlingen 26. april 2007

## **Søknad om å flytte blomstertrauene ut til hekk i Holmenkollvn 70 D**

Vi søker om å få flytte traueene ut, da dette er innvilget av styret tidligere, (78F 15.02.2005)  
Vi viser også til vedlagte oversikt hvor 36 bakkeleilighet har integrert fellesområde til eget bruk.  
Flytte trauet ut til hekk, vil være til stor glede for undertegnede, og vil ikke gå ut over noen  
andre sameiere  
i negativ betydning.

På vegne av  
Astrid og Lasse Stake  
Ingrid Minsaas

Vennlig hilsen Oslo, 26.03.07  
Tove Meldgaard  
(sign.)

Vedlegg: Oversikt over bakkeleilighet og terrasser  
Styret innvilgelse av 15.02.07 => **15.02.05**  
Korrigert dato av Hanne Rosvoll 12.04.07

### **Styrets begrunnelse:**

*Kommentar til vedlegg 1:* Tove Meldgaard har i sin søknad lagt ved dokumentasjon som referer til kjøkkenside og beplantning som er i henhold til sameiervedtak fra 1985. Sameiermøtet ga den gang en midlertidig tillatelse til privat beplantning for kjøkkenutgang (4m) på baksiden (kjøkkenside). Terrassekasser i front kunne flyttes ut 1m og hekk plantes 4m utenfor for å hindre innsyn. De ble understreket at tillatelsen var av midlertidig karakter og at beplantning ble gjort på egen risiko. Det ble også understreket at det ikke var snakk om privat eiendomsrett.

*Kommentar til Meldgaards vedlegg 2:* I følge sameiets vedtekter §11, er dette en ny sak som må avgjøres av generalforsamlingen.

### *Konsekvenser:*

En eventuell utflytting av trau på terrassesidens bakkeplan til hekk vil kun komme noen få sameiere til gode. Mange av leilighetene på bakkeplan ligger for tett inntil kommunegrensen og andre vil ved å gjøre dette sperre området for alminnelig ferdsel. (Kart over tomtegrense vedlagt fra styret).

Sameiet må også være sikret tilgang til kummer og lignende. Det er to kummer i området hos søkere frem til hekk.

Styret stiller seg positivt til forslaget.



Østre Kragaskogen Sameie  
Holmenkollveien 78C  
0784 Oslo  
Norge  
E-mail: styret@oksameie.no

Oslo 15.02.2005

Ørjan Hegg  
Holmenkollveien 78F  
0784 Oslo

KOIN

### SØKNAD OM FJERNING AV BLOMSTERTRAU I HOLMENKOLLVEIEN 78F, 2U

Til styremøtet i ØKS den 15.mars fremmer vi følgende innstilling:

*Blomstertrauene kan ikke fjernes, men flyttes ut til eksisterende kanthekk foran leilighetene. Dette må gjøres samtidig av alle tre leilighetene, og bekostes av beboerne. Alle tre traueene vatres opp og monteres i forhold til hverandre i rett vinkel med samme forhold til høyde og bredde fra vegg.*

Innstillingen skjer etter positiv tilbakemelding fra Grøntutvalget og befarig av undertegnede og Mona W. Paulsen i forhold til tomtегrense. Hvis dere ikke hører mer fra styret i sakens anledning kan dere iverksette tiltaket i henhold til innstillingen etter den 20. mars -05.

Med vennlig hilsen

Odd Moe  
styreleder

- Kopi: - Styret  
- Vaktmester Inge Lyngedal  
- Gård & Grunn v/I.asse Wettergren  
- Grøntutvalget

# Østre Kragaskogen Sameie

v/styret

Vedr. brev datert 22.08.06

Jeg har tatt meg en runde på området, og ser at nesten alle leiligheten på bakkeplan i de bakre leiligheter har inkludert fellesarealet fra ca 2 til 6 mtr der hvor dette er mulig. Der hvor det er inkludert 6 mtr er attpåtil i nr. 80, der hvor ledende styremedlem har bodd i årevis !

Jeg fant følgende:

Beplantning av hekk/busker som gjør grunnen til privat bruk  
 Det er støpt/skiferlagt eller laget plattinger  
 Flere steder er sågar rekkverket på balkongene fjernet for å inkludere såkalt fellesareal til større privat område.

Dette betyr at:

Halvparten av det sittende styret er det samme som har sittet i mange år, og dermed vært de som har avgjørelser i disse sakene.

Dette betyr at nesten halvparten av alle bakkeplanleilighetene har fått godkjenning på benytte såkalt fellesareal til eget bruk.

Vi forventer at samme tillatelse gjelder oss i 70 D

T  
O  
V  
E  
  
M  
E  
L  
D  
E  
S  
I  
G  
N  
E  
R  
  
D

[www.meldgaard.no](http://www.meldgaard.no)

## Østre Kragaskogen sameie

v/Styret

Tillegg til mitt brev dat. 25.09

Oversikt over hvem av bakkeplanleil. som har integrert fellesareal til egen balkong/terrasse.

- 70A begge lei.l har ca 4 mtr ut fra balkong m/ hekk  
 70B 1 har fjernet rekkverk + 4 mtr. ut med hekk  
 70c standard
- 72A standard  
 1 med ca 2 mtr. treplattning ut fra balkong  
 72B 2 har fjernet rekkverk og integrert areal med hekk  
 72c 2 har fjernet rekkverk og integrert areal
- 74A 2 har hekk/trær rundt 4 mt. areal  
 74 B 1 har fjernet rekkverk integrert areal  
 standard  
 74C 2 har fjernet rekkverket og laget treplattninger
- 76A  
 76B Alle 6 leiligheter har hekk/gjerde 4 mtr. ut fra bodvegg  
 76C
- 78A  
 78B Alle 6 har hekk 4 mtr. ut fra balkong  
 78C 5 har fjernet rekkverket
- 80 A  
 80 B Alle har fjernet rekkverket  
 80 C inntil 6 mtr. ut

**av 36 leil. har 20 leiligheter fjernet rekkverk og helt integrert fellesareal, 13 leil. har hekk/gjerde som umuliggjør bruk av andre sameiere, 3 leil. har opprinnelig utforming.**

[www.meldgaard.no](http://www.meldgaard.no)

T  
O  
V  
E  
M  
E  
L  
D  
G  
A  
A  
R  
D  
I  
N  
T  
E  
R  
I  
Ø  
R  
D  
E  
S  
I  
G  
N  
E  
R



BUDSJETTFORSLAG FOR 2007  
ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

26.10.2006

SAK 5

revidert 30.01.2007

revidert 06.03.2007

HUSLEIEENDRING: 0,0 %  
FRA OG MED: 01.01.2007

KONTONR.	KONTONAVN	BUDSJETT
<b>INNTEKTER</b>		
3010	HUSLEIEINNTEKTER	5 239 600,00
3020	INNTEKTER PARKERING	14 000,00
3025	INNTEKTER MOTORVARMER	58 300,00
3070	INNTEKTER RENHOLD (135)	357 000,00
3800	AVTALE OM NABO VK.TJENESTER	37 500,00
3900	ANDRE INNT. KRAGS ARVINGER	70 000,00
8070	RENTEINNTEKTER	50 000,00
	<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>5 826 400,00</b>
	LÅN I SP. NOR	0,00
	<b>SUM DISPONIBELT:</b>	<b>5 826 400,00</b>
<b>FASTE KOSTNADER INKL. M.V.A.</b>		
5010	LØNN VAKTMESTER 11 MND	280 000,00
5020	LØNN VIKAR/OVERTID	35 000,00
5050	OPPARBEIDEDE FERIEPENGER	35 000,00
5300	HONORAR FORRETNINGSFØRER	165 900,00
5310	HONORAR REVISOR	18 100,00
5320	HONORAR STYRE	155 000,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	71 200,00
6000	STRØM	965 500,00
6025	STRØM / MOTORV.ANLEGG	28 600,00
6105	FORSIKRINGER	286 800,00
6120	OFFENTLIGE AVGIFTER	1 095 100,00
6600	AVSKRIVNING	0,00
6625	AVDRAG GJELD ( NIBOR )	0,00
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	EKSTRA RENOVASJON	30 000,00
7380	MØTER	30 000,00
7390	ANDRE KOSTNADER	25 000,00
7400	RENHOLD OPPGANGER	248 400,00
7410	VAKTHOLD PARKERING	0,00
7520	UPC KABEL TV AVGIFTER	180 600,00
7980	INTERIMSKONTO LÅN (NIBOR)	0,00
8110	RENTER OG BANKPROVISJON (NIBOR LÅN)	944 700,00
8140	BANKKOSTNADER	6 000,00
	<b>SUM FASTE KOSTNADER</b>	<b>4 678 300,00</b>
<b>VARIABLE KOSTNADER INKL.M.V.A.</b>		
7080	SPELALOPPDRAG / BYGGHERRADMIN.	120 000,00
7220	JERN OG MALERVARER	40 100,00
7500	VEDLIKEHOLD GENERELT	220 000,00
7510	VEDLIKEHOLD GARASJER M.V.	60 000,00
7515	SERVICE TRAKTOR	18 000,00
7530	VEDLIKEHOLD UTEANLEGG	80 000,00
	<i>REHABI. ØVRIGE PROSJEKTER (se note)</i>	<i>1 185 000,00</i>
	<b>SUM VARIABLE KOSTNADER</b>	<b>1 723 100,00</b>
<b>TOTALE KOSTNADER INKL. M.V.A.</b>		<b>6 401 400,00</b>
2940	OVERFØRT FRA TIDLIGERE OPPSPART	(575 000,00)
<b>RESULTAT</b>		<b>0</b>

**SAK 5**

NOTER TIL BUDSJETTFORSLAG FOR 2007 -  
 VARIABLE KOSTNADER

26.10.2006  
 revisjon 30.01.2007  
 revisjon 06.03.2007

Østre Kragsogen Sameie

KONTO	KONTONAVN	ÅR 2007 VEDLIKEHOLD SYS.	ÅR 2007 BUDSJETT
7540	Vann- og avløpsledninger		100 000,00
7545	Inngangsdører reparasjon / nye		675 000,00
7550	Nytt Callinganlegg		250 000,00
7555	Nytt Gjerde		160 000,00
7560			
7565			
7570			
7575			
7580			
7585			
7590			
7595			
7600			
SPESIFISERT VEDLIKEHOLD			1 185 000,00
OVERFØT TIL KONTO I HOVEDBUDSJETT			1 185 000,00

Driftsbudsjett / Kapitalbehov 2007 =

1 678 300,00

Valgkomiteen i Østre Kragsskogen Sameie har følgende forslag til styre og andre tillitsverv for styreperioden 2007 - 2008;

Verv	Innstilling:	Antall år
Styreformann:	Hanne Rosvoll	2
Styremedlemmer:	Anne Torgersen	2
	Vera Vistad	1
	Anne Cathrine Wangerud	2
	Ole Christian Rynningen	1
Varamedlemmer:	Eirin Hovde	2
	Anders Chr. Read	1
Grøntutvalget:	Anne Sofie Troye Nielsen	2
	Leif Gunnar Graverholt	2
	Merete Lütken	2
	Knut Auraas	1
	Bibbi Birch	1
Miljøutvalget:	Cecilie W. Hansen	2
	Mette Danielsen	2
	Bente Haugdal Bugge	2

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Kapittel VII. Styre og forretningsfører - § 38. Styre

Sameie skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Sameiemøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameiere skal være medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Sameiermøtet skal velge en styreleder.

Oslo 26.03.2007

Solveig Torgersen  
(Sign.)

Arne Wangerud  
(Sign.)

Odd Moe  
(Sign.)



## Oppsummering fra Grøntutvalget ang. utført arbeid i 2006

Dato 30.03.07

TIL STEDE:

Anne Sofie Troye Nilsen og Bibbi Birch

Det er avholdt 4 møter i 2006

Utført:

Oppgradert skråningen ved innkjørsel fra Holmenkollveien til felles gjesteparkering. Har plantet nye busker og satt ned ca. 300 div. løker.

Det er fjernet 2 bjørker ved 76 C og 74 D.

Sprøytet for ugress i skråning 74D. Lagt på ny duk og bark, er så beplantet med ny krypbusker .

Skiftet sand i 4 sandkasser.

Vår og høst dugnad er gjennomført for 2006.

Div utskiftninger av skadede trær og busker.

Vi har hatt utenforstående hjelp til lusing og vedlikehold av fellesanlegg. ( kanskje vi får beholde ham?)

### *Fremdriftsplan for 2007*

*Nye prydbusker og trær som skal erstatte en del nedhugde furuer.*

*En del oppjustering av div. inngangspartier. ( Nye, eller fjerning av gamle busker)*

*Syriner skal kjøpes og plantes ved innkjørsel til Holmenkollveien - gjesteparkering.*

*Kantstein ved 78C, gangvei. På begge sider.*

*Planlegge videre oppgradering av gjesteparkeringen mot Holmenkollveien.*

*Kjøpe div. sommerblomster.*

Bibbi Birch