



Årsmøte 2019

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

Østre Kragstogen Sameie

Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

NAVNESEDDEL

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

NAVN: _____

ADRESSE: _____

SEKSJONSNUMMER: _____

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

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie den 22.05.2019.

(Navn på fullmektig)

....., den 2019

(Seksjonsnummer og navn på seksjonseier)

(Gjentas med blokkbokstaver)

Til seksjonseiere i Østre Kragstogen Sameie

Velkommen til årsmøte onsdag 22. mai 2019 kl. 18.00 i den nye Holmen skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på Årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonene og å velge det styret som skal forvalte sameiets verdier i året som kommer.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Dato: 22.05. 2019 kl. 18.00

Sted: Holmen skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSRAPPORT FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsrapporten for 2018 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP OG BUDSJETT FOR 2018

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 1.534.204,- godkjennes. Resultatet føres i sin helhet mot egenkapital.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.
Budsjett for 2019 tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 270.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2018 til ordinært årsmøte i 2019. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.

6) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer til styret. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Oslo 23. april 2019

Ole Christian Rynning
Styreleder

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Ole Christian Rynning	Holmenkollveien 74A	2017-2019
Styremedlem	Lasse Eriksen	Holmenkollveien 80A	2017-2019
Styremedlem	Øystein Pytte	Holmenkollveien 70A	2017-2019
Styremedlem	Lars-Kristian Bjerk	Holmenkollveien 80A	2018-2020
Styremedlem	Kjell-Magne Rystad	Holmenkollveien 74D	2018-2020
Varamedlem	Unni Slattum Wester	Holmenkollveien 70D	2018-2019
Varamedlem	Henning Gundersen	Holmenkollveien 76D	2018-2019

Valgkomite

Torhild Hexeberg	Holmenkollveien 70D
Ruth Hanne Rosvoll	Holmenkollveien 72D
Eldar Vistad	Holmenkollveien 76D

Styrets medlemmer består av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Østre Kragstogen Sameie

Sameiet består av 227 seksjoner.

Østre Kragstogen Sameie er registrert Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo Kommune med følgende adresse: Holmenkollveien 70-80 og gårds- og bruksnummer 27 / 2237.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Østre Kragstogen Sameie har en ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Denne kontrakt ble sagt opp med virkning fra utløpet av kalenderåret 2018. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har hatt 12 møter, og like mange møter i utvalgene, behandlet 37 nye saker og en rekke henvendelser, løpende saker og rutinesaker som vi har valgt å ikke opprette egne saker for. Vi har avholdt et ekstraordinært årsmøte. Styret har også i år mottatt mange henvendelser fra beboere, meglere, ført dialog med naboer, advokater, forretningsfører, forsikringselskap og entreprenører.

Styrets organisering

Styret har i år delt arbeidet i tre utvalg for å behandle de forholdsvis store og omfattende sakene effektivt. Miljøutvalget har fortrinnsvis jobbet med nærmiljøet, gangveier, trær, parkering, mv; utvalget for bygg og teknisk har jobbet med vedlikehold av fasader, fellesanlegg, oppganger, elektrisk og gasjeanlegget. I tillegg har vi hatt arbeidsutvalget hvor styreleder og utvalgslederne forbereder øvrige saker til behandling i styremøtene. Vaktmester har deltatt i en del byggutvalgsmøter.

TV og Internett

Sameiet har kollektiv avtale for TV og Internett fra Get. Avtalen inkluderer 50 valgfrie TV-kanaler og 50/50 mbit Internett.

Forsikring

Gjensidige Forsikring, Polisenummer: 85872653. Alvorlige skader og mangler må stoppes umiddelbart av sameier. Ved vannlekkasjer eller elektriske problemer koble ut vann/strøm og kontakt rørlegger/elektriker umiddelbart.

Alle skader meldes fortrinnsvis til vaktmester. Vaktmester befarer skaden og rekvirerer takstperson og/eller melder skaden inn riktig til forsikringsselskap.

Bestilling av nøkler/sylinder

Send inn ditt navn, adresse, telefonnummer, seksjonsnummer, systemnummer, nøkkel mrk (se nedenfor) til regnskap@bssforvaltning.no. Se hjemmesider for ytterligere informasjon.

Garasjestrøm

For all bruk som trekker mer strøm enn 5A (ca 1000W) kontinuerlig må veggboкс benyttes. Veggboкс bestilles av og faktureres for bruk av EVbox. Se hjemmesider for ytterligere informasjon.

Blant de viktigste sakene vi har behandlet i 2018:

Innkjørsel

Øvre innkjørsel og parkeringsplass v/Joker rehabilitert. Ferdigstilles ila. 2019 etter planen.

TV og Internett

Kabel-TV anlegg byttet ut med fibernett og inngått kollektiv avtale om Internett-tilgang.

Gartneravtale

Er endelig på plass. Vi har ryddet opp det verste på området, beplantning og fjerning av uønskede vekster og påbegynt planer for framtiden.

Ny lekeplass

"Kroken" rehabilitert/bygget og ferdigstilt.

HMS-tiltak

Byttet alle brannslukkere og gjennomgått oppgraderinger av programvare brannanlegg. Oppgradert øvrige lekeplasser til gjeldende HMS-krav. Ventilasjonsanlegg er renset på nytt.

Større vedlikeholdsarbeider

Stedvis rehabilitering av fasade, tak, betong, terrassebalkonger påbegynt. Fornyelse av panel i nordøstvendende fasader i lavblokkene inkl. nye lekter, forbedring av isolasjon i yttervegg og nye beslag for lavblokkene.

Garasjestrøm / Elbil-lading

Innhentet tilbud, vurdert alternativer, søkt om støtte, forhandlet med leverandører (gjennomført i 2019).

Øvrig vedlikehold

Vannpumper reparasjoner og oppgraderinger av styringssystem. De fleste garasjeporter byttet ut etter slitasje.

Avtaler

Vi har reforhandlet flere avtaler, byttet bank, refinansiert lån til bedre betingelser og som nevnt gjennomført bytte av forretningsfører.

Naboforhold

Vi har også gjort omfattende kartlegging av skogen, grensene våre og jobbet med å få en god dialog med naboer.

Totaltek-saken

Vi kan med glede informere at vi har oppnådd en løsning og endelig avsluttet Totaltek-saken som har pågått siden 2008. Etter omfattende forhandlinger endte det med at vi fikk utbetalt 350 000 som en avslutning på hele saken.

Nye vedtekter

Sameiet avholdt i oktober ekstraordinært årsmøte og vedtok nye vedtekter som er kompatible med ny eierseksjonslov.

Tilstandsvurderinger og langtidsplan

Til sist, og viktigst så har styret utført omfattende tilstandsvurderinger og kartlegging av skader, oppussings- og vedlikeholdsbehov, el-kontroll, termografering og betongvurderinger. Her har vi også fått bistand av flere (konsulenter). Vi informerer mer i dybden om dette nedenfor.

Kommentarer til årsregnskapet for 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019 samt i langtidsplanen for perioden 2019-2023.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Samlede driftsinntekter i 2018 var kr 11 476 932.

Dette er kr 304 513 bedre enn budsjettet, noe som skyldes at Sameiet fikk utbetalt kr 350 000 ved avslutningen av et garantiansvar.

Kostnader

De samlede driftskostnader i 2018 var kr 9 372 783.

Dette er kr 3 455 518 lavere enn budsjettet, og skyldes i vesentlig grad at to store prosjekter som ble satt i gang i 2018 avsluttes og slutfaktureres i 2019.

Resultat

Årets resultat er et overskudd på kr 1 534 204 som foreslås overført til egenkapital.

Sameiets arbeidskapital 31.12.2018

Sameiets arbeidskapital fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser dermed sameiets likviditet. Beløpet er kr 4 141 363 ved årets slutt.

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

Uavhengig revisors beretning

Sameiets revisor er BDO AS og revisors beretning er vedlagt dokumentene.

Kommentarer til budsjettet for 2019

Styret fremlegger budsjett for 2019 til orientering.

Tallene fremkommer i høyre kolonne i resultatregnskapet for 2018.

Felleskostnader

Felleskostnadene økes med 3 % fra 1. januar i tråd med den generelle kostnadsutviklingen.

Drift og vedlikehold

Budsjettet er basert på de løpende utgifter, og gir et overskudd på kr 3 745 000. Det er ikke lagt inn en egen post for større vedlikeholdsprosjekter. I denne forbindelse henvises det til langtidsbudsjettet og til styrets forslag til nytt låneopptak.

Forsikring, kommunale avgifter og energi/fyring

Forsikring er økt med vel 4 %.

Kommunale utgifter er økt i tråd med prisvarsler fra kommunen.

Strømkostnadene til energi og fyring er lagt på samme nivå som i 2018.

Lån

Se note 16.

Østre Kragstogen Sameie

Resultatregnskap

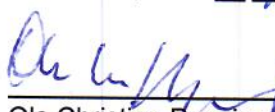
	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 045 928	11 022 324	11 026 000	11 355 000
Andre inntekter	3	431 004	150 095	150 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 476 932	11 172 419	11 176 000	11 455 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-737 282	-569 465	-719 000	-735 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	13	-105 967	-105 967	0	-105 000
Revisjonshonorar	6	-16 456	-20 509	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-231 863	-225 883	-230 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-110 495	-211 252	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-3 807 312	-7 524 823	-8 610 000	-995 000
Forsikringer		-615 945	-564 001	-598 000	-645 000
Kommunale avgifter	9	-1 493 434	-1 397 051	-1 494 500	-1 630 000
Energi/fyring		-747 642	-729 465	-690 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-562 973	-590 045	-550 000	-935 000
Andre driftskostnader	10	-673 116	-619 841	-588 000	-675 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 372 483	-12 828 301	-13 914 500	-7 060 000
DRIFTSRESULTAT		2 104 449	-1 655 882	-2 738 500	4 395 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 337	26 642	0	0
Finanskostnader	12	-672 581	-724 233	-765 000	-650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-570 244	-697 591	-765 000	-650 000
ÅRSRESULTAT		1 534 204	-2 353 473	-3 503 500	3 745 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	2 353 473		
Reduksjon udekket tap		1 534 204	0		

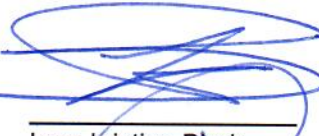
Balansen


	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	232 767	338 734
SUM ANLEGGSMIDLER		232 767	338 734
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 236	18 356
Kundefordringer		14 155	23 954
Kortsiktige fordringer	14	241 424	753 786
Driftskonto OBOS-banken		1 770 436	1 937 166
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	24 705
Sparekonto OBOS-banken		2 432 143	2 415 904
Innestående i andre banker		349 780	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 827 174	5 173 872
SUM EIENDELER		5 059 941	5 512 606
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-17 111 639	-18 645 844
SUM EGENKAPITAL		-17 111 639	-18 645 844
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 485 769	22 629 382
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 485 769	22 629 382
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 825	190 431
Leverandørgjeld		435 628	1 080 718
Skyldige offentlige avgifter	17	8 672	33 047
Påløpte renter		49 703	61 779
Påløpte avdrag		111 217	108 707
Annen kortsiktig gjeld	18	68 766	54 385
SUM KORTSIKTIG GJELD		685 811	1 529 067
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 059 941	5 512 606
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0


Østre Kragstogen Sameie


Sted: Oslo, dato: 23. 4. 2019


Ole Christian Rynning
Styreleder


Lars-kristian Bjerk
Styremedlem


Lasse Eriksen
Styremedlem


Kjell-Magne Rystad
Styremedlem


Øystein Pytte
Styremedlem

Noter Østre Kragstogen Sameie

Note 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi- fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

Note 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 988 280
Leie, seksjons i eget eie	38 052
Parkering	28 960
Strøm	20 708
Garasje	7 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 083 980

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader, seksjon i eget eie	-38 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 045 928

Note 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	3 620
Refusjon brøyting/strøing	73 149
Slag dør	2 900
Utbetalt garantiansvar	350 000
Korrigeringer på reskontro	1 335
SUM ANDRE INNTEKTER	431 004

Note 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-486 191
Overtid	-31 828
Påløpte feriepenger	-61 862
Fri bil, tlf etc.	-174
Fri bolig	-79 548
Naturalytelser speilkonto	79 722
Arbeidsgiveravgift	-134 299
Pensjonskostnader	-17 906
AFP-pensjon	-11 795
Yrkesskadeforsikring	-2 155
Refusjon sykepenger	8 754
SUM PERSONALKOSTNADER	-737 282

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

Note 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket servering m.m for kr 7 583, jf. noten om andre driftskostnader.

Note 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 456.

Note 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-88 127
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-10 493
Andre konsulenthonorarer	-11 875
SUM KONSULENTHONORAR	-110 495

Note 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-68 750
Steen & Lund AS	-2 075 026
Diverse andre arbeider	-563 685
Andre elektroarbeider	-41 353
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 748 813
Drift/vedlikehold bygninger	-564 489
Drift/vedlikehold VVS	-28 309
Drift/vedlikehold elektro	-103 497
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 996
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 040
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-145 168
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 807 312

Note 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-500
Vann- og avløpsavgift	-947 944
Feieavgift	-1 683
Renovasjonsavgift	-543 308
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 493 434

Note 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 820
Container	-27 356
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 575
Diverse leiekostnader/leasing	-1 320
Verktøy og redskaper	-769
Driftsmateriell	-22 440
Vaktmestertjenester	-20 138
Renhold ved firmaer	-325 875
Snørydding/gressklipping	-73 521
Andre fremmede tjenester	-42 400
Kontor- og datarekvisita	-16 966
Trykksaker	-4 755
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 583
Andre kontorkostnader	-7 956
Telefon/bredbånd	-5 513
Telefon, annet	-3 230
Porto	-11 352
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 252
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-58 029
Bilgodtgjørelse	-1 700
Reisekostnader	-685
Bank- og kortgebyr	-5 799
Velferdskostnader	-6 082
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-673 116

Note 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 688
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 239
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 806
Kundeutbytte fra Gjensidige	80 599
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNTEKTER	102 337

Note 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-132 056
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 775
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-416 788
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 962
SUM FINANSKOSTNADER	-672 581

Note 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 2013	741 769	
Avskrevet tidligere	-529 835	
Avskrevet i år	-105 967	
		105 967
Seksjon 2, vaktmesterbolig		
Kostpris	126 800	
		126 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		232 767
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-105 967

Note 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	241 424
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	241 424

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

Note 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Note 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018

-17 867 068

Nedbetalt i år

254 038

-17 613 030

Handeslbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,80 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018

-3 951 872

Nedbetalt i år

79 133

-3 872 739

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,10 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016

-19 599 988

Nedbetalt tidligere

18 921 204

Nedbetalt i år

678 784

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,10 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016

-4 440 315

Nedbetalt tidligere

4 245 071

Nedbetalt i år

195 244

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 485 769****Note 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 672

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-8 672****Note 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-60 350

Gebyrer

-3 311

Utlegg - refunderes i 2019

-5 105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-68 766**

Langtidsbudsjett 2019-2023

Styret konstaterer at vi har et svært stort etterslep mange steder når det gjelder vedlikehold. I tillegg er det nødvendig med opprusting på flere områder hvor løpende vedlikehold ikke er tilstrekkelig. Det er nedlagt et stort arbeid for å kartlegge situasjonen så godt det lar seg gjøre, og det er bestilt både en generell tilstandsrapport og en betonganalyse.

Det foreligger ikke endelige rapporter når dette skrives, men styret har likevel et godt grunnlag for å bedømme situasjonen.

Styret vil anmode Årsmøtet om å være med på et betydelig løft for å finansiere de prosjektene som styret mener er nødvendig i løpet av femårsperioden. Den løpende drift kan kun dekke mindre tiltak, og styret er redd for at vi i mellomtiden vil oppleve at etterslepet bare vil bli større og større. Dette vil etter styrets mening være uforvarselig.

Det anmodes derfor om at styret får fullmakt til å tegne et større lån. Se egen sak på dagsorden. Nedenfor vil styret forklare behovet og så godt det lar seg gjøre angi pris på de ulike prosjektene, samt begrunnelse og hvilket år.

Det er viktig å presisere at langtidsbudsjettet er veiledende og ikke fullstendig. Det skal ikke vedtas, men kun ment å illustrere hvordan styret tenker og prioriterer. Prosjekter og budsjetter vil bli løpende justert og oppdatert etter hvert som prosjektene er utarbeidet i detaljer og kostnadsrammene er vedtatt.

Langtidsbudsjettet nedenfor er en videreføring av den tankegang som lå til grunn for et år siden, men prosjektene er nå langt mer omfattende og konsentrert i tid for raskest mulig å komme opp på et trygt nivå. Derfor lånebehovet.

(alle tall i 1.000 kroner)

Prosjekter	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
Lekeplasser	700	700	600			2 000
Fellesarealer	800	700	400	300	300	2 500
Betong og mur	10 000	10 000				20 000
Garasjetak	3 000					3 000
Nye røykgassluker	600					600
Gangveier asfalteres		6 000				6 000
Ny front alle boder		1 000				1 000
Trepanelfasader	5 000	5 000				10 000
Nye takvifter	700					700
Dører og vinduer	1 000	1 000				2 000
Uspesifisert	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	5 000
Prosjekter totalt	22 800	25 400	2 000	1 300	1 300	52 800

Dette er urovekkende store tall, men likevel ønsker styret å tydeliggjøre alvoret i behovet for å komme i gang med et skikkelig løft i vedlikeholdsplanene. Styret anbefaler derfor at det umiddelbart tas opp et lån på 30 millioner. Årsbudsjettet for 2019 gir et overskudd på kr. 3 745 000, og vi regner med at vi vil få om lag samme overskudd hvert år i perioden. Dette vil kunne dekke det aller meste av årlige renter og avdrag.

1. Lekeplasser

Sameiet har i alt 4 lekeplasser/møteplasser. En er nå ombygget med et bra resultat.

De gjenværende tre tilfredsstillende ikke dagens forskrifter. Styret anser at lekeplassene har en så stor verdi også rent sosialt, at de ønskes ombygget og tilpasset et bredere bruksmønster. Total investering kr. 2,0 millioner.

2. Fellesarealet

Styret har nå fått en god gartneravtale for det løpende årlige vedlikehold. Vi har begynt oppgradering, og ønsker å fortsette dette arbeidet på flere områder rundt bygningene samt det store skogsområdet mot Holmenkollveien.

Total investering kr. 2,5 millioner.

3. Betong og mur

Som nevnt venter styret på en betonganalyse som kan fortelle hvor alvorlig skadene er i forhold til det vi allerede ser av flassing og avskalling. Dette er en høyt prioritert oppgave fremover.

Total investering kr. 15,0 – 20,0 millioner.

4. Garasjetak

Det må legges et helt nytt tak i alle garasjer. Nåværende matter drysser og gir ingen isolasjon for leilighetene over.

Total investering kr. 3,0 millioner.

5. Røykgassluker

I alle bygg er det røykgassluker, som er en sikring mot røyk i tilfelle brann. Disse lukene betjenes manuelt. Alle luker tenkes skiftet ut med nye kupler.

Total investering kr. 600.000

6. Gangveiene asfalteres

Asfaltering har stått på programmet i mange år. Styret mener det nå er på tide å legge ny asfalt for å heve både standard og det rent estetiske. Det vil være nødvendig med et omfattende forarbeid før asfalten kan legges. Flere steder ligger helningen på gangveiene slik at overflatevannet renner feil. Risikoen er at det renner inn i boder og oppganger. Arbeidet kan ikke starte før andre prosjekter som medfører stor trafikk og anleggsmaskiner er ferdig.

Total investering kr. 6,0 millioner.

7. Ny front på alle boder

Før asfaltering må terrenget justeres i forkant av bodene langs gangveiene. Det synes også som om mange fronter bør bygges nytt. Det vil gjøre at bodene blir mer bruksvennlig.

Total investering kr. 1,0 million

8. Trepanelfasader

En tilstandsrapport vil avdekke hvor omfattende skadene er på trepanelet. Arbeidet er allerede startet med skifting på noen fasader, men det settes av et beløp som kan ta høyde for resten i løpet av en toårsperiode.

Total investering kr. 10,0 millioner

9. Nye takvifter

Takviftene i den enkelte blokk er fra byggetiden for ca. 40 år siden. Disse krever nå utskifting,

Total investering: kr. 700.000

10. Dører og vinduer

Vårt anlegg er nå ca. 40 år gammelt, og styret er forberedt på at det kan bli nødvendig å skifte originale vinduer og dører i enkelte leiligheter. Styret vil koordinere dette arbeidet for å samle opp så mange som mulig i en felles bestilling i løpet av 2019, eventuelt også i 2020.

Total investering: kr. 2,0 millioner

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østre Kragstogen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østre Kragstogen Sameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2019

BDO AS



Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret

5.1 Nytt låneopptak

Som nevnt ovenfor under presentasjonen av langtidsbudsjettet mener styret det er nødvendig å ta et stort løft for å hente inn etterslep i vedlikehold, og for å heve standarden i vårt sameie. Styret ber derfor om fullmakt til å oppta et gjeldsbrevlån på kr. 30 000 000 (30 millioner). Handelsbanken har gitt et foreløpig tilbud med en rentesats på 2,95 % og avdrag over 25 år. Rentesaften vil kunne endre seg noe avhengig av utviklingen i rentemarkedet frem til låneopptaket.

Lånet skal ikke dekke noe av den løpende drift i sameiet. Ved lånetidspunkt vil sameiet ha en samlet gjeld på i underkant av 50 millioner kroner. Det tilsvarer i underkant av kr. 225 000 pr. seksjon. Tatt i betraktning at vårt sameie har en anslått verdi på godt over 1 milliard kroner, bør dette ikke være skremmende.

Med de ovennevnte betingelser vil det nye lånet koste om lag kr.1,8 millioner årlig i gebyrer, renter og avdrag. Totale rentekostnader og avdrag for alle sameiets lån vil samlet være i underkant av kr. 4 millioner og vil synke fremover. Dette skal betjenes av den løpende drift uten å berøre lånene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta et gjeldsbrevlån på kr. 30 millioner for bruk til konkrete prosjekter innen vedlikehold og oppgradering.

5.2 Endring av vedtektene

Styret vil forslå en presisering og klargjøring i §§ 5 og 6 angående sameiets ansvar for skifting av vinduer, og tar utgangspunkt i den praksis som har vært utøvet for denne type tiltak. Dette er således ingen materiell endring, men en viktig presisering for å unngå uklarheter og fremtidige diskusjoner.

I § 5 er følgende avsnitt:

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Styret foreslår en tilføyelse:

For utskifting av vinduer gjelder bestemmelsen i § 6 (2).

Se nedenfor...

I § 6 foreslås å ta inn et nytt pkt. (2) med følgende ordlyd:

(2) Plikten til utskifting av vinduer inntreffer først når det er nødvendig ut i fra hensynet til slit og elde. Styret beslutter når utskifting av vinduer er nødvendig og etter en samlet plan for vedlikehold av bebyggelsen og tomten. Utskifting som ikke er besluttet av sameiet ved styret og ikke er å anse som nødvendig, må påkostes av den enkelte seksjonseier i sin helhet.

De neste tre avsnitt endrer nummerering fortløpende.

I nytt pkt. (4) endres tallene (1) og (2) i første linje til (1), (2) og (3).

I § 13 ønskes en endring slik at Årsmøtet kan velge den møteleder som ønskes uavhengig av tilknytning til sameiet.

§ 13 har følgende ordlyd:

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger Årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Styret foreslår følgende endring:

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som er foreslått av styret, og som ikke behøver å være en seksjonseier.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar de endringer og tilføyelser i vedtektenes §§ 5, 6 og 13 i tråd med styrets forslag.

5.3 Støyplager fra nye entreprenører – trafikkert inngangsparti

Fremmet av:

Ruth Hanne Rosvoll (72 D)

Turid Støback (72 E)

Merete Lütken (72 E)

Vi som forslagsstillere bor alle tre i seksjoner som har egen entredør i blokkens inngangsparti.

Det er følgelig mye trafikk og aktivitet gjennom inngangspartiet. Seksjoner som er i tilknytning til inngangspartiet er av den grunn spesielt utsatt for støy. Støy innebærer all trafikk fra andre seksjonseiere som naturlig nok kommer og går gjennom blokkens inngangsdør, postkasser som åpnes og lukkes, postlevering, tramping av snødekte sko (vinter), løping, gåing i trapper og normal stemmebruk. Det er småblokkene som har entredører i inngangspartiet, og noen få seksjoner bak næringsseksjonene.

Etter utbygging av entreprenør har nå vi store plager med støy inne i seksjonene. All aktivitet høres, - helt inn i stuen og soverom. **Det å høre all aktivitet fra oppgangen dag ut og dag inn, er over tid uholdbart og gir et dårlig innemiljø.**

Det skal opplyses at våre gamle entredører var av ypperlig kvalitet, og hadde nødvendig støydemping. Støy fra inngangspartiet var aldri et problem.

Dørene var i utgangspunktet sameiers ansvar (ref. Eierseksjonloven). Styret fremmet allikevel forslag om utbygging av samtlige entredører (leder Hanne Berg). Vedtaket innebar at alle entredører skulle skiftes, ingen kunne velge å beholde sin gamle. Det ble besluttet at den enkelte sameier selv skulle betale for døren. Styret skulle forestå hele prosjektet. Pris pr dør utgjorde for den enkelte seksjon ca kr 11.000 (inkludert en måneds ekstra husleie i tillegg til pris pr dør). (2016/2017).

Vi ble skriftlig forespeilet en ny entredør som skulle være bedre på alle måter.

Penere, mindre støy, mindre trekk, bedre brannsikkerhet m.m.

På vår side i hadde vi stor tiltro til at dørene som skulle bli levert var i henhold til det vi ble forespeilet, og bedre enn dørene som ble byttet ut.

Det viste raskt seg å ikke stemme. Vi fikk dårligere dører som slipper inn **vesentlig mer støy**.

De nye dørene har for dårlige støydempende egenskaper (35db).

Anbefaling i inngangsparti (trafikkert område) er på min. 40 db.

Ref. bl.a. SINTEF og leverandører av entredører. Til orientering har SINTEF retningslinjer/anbefalinger for trapperom som lett kan finnes og leses på nettet. Det samme gjelder forhandlere.

Leverandøren av våre nye entredører har ikke gjort noe feil. De har levert det styret har bestilt. Leverandøren har rettet og strammet dører flere ganger for å få det maksimalt tett.

Det er klaget på støyproblemet siden dørene ble levert. Det er forsøkt dialog med styret for å finne løsning, uten at det har ført til noe.

Det er generelt en stor og ansvarsfull oppgave å påta seg oppdrag som styret gjorde i dette tilfelle. Det krever en aktsomhet og gjennomarbeidet kravspesifikasjon som absolutt må være i tråd med behovet og det som er forespeilet.

Ellers i samfunnet vårt er forbrukerrettigheter spesielt godt ivaretatt. Et produkt eller tjeneste må samsvare med det som blir presentert og forespeilet, og ingen skal kunne påføres en ulempe.

I denne sammenheng er det veldig viktig at styret som rette vedkommende tar aksjon og gjør nødvendige tiltak for de som er berørt.

Forslag til vedtak:

Seksjoner som er i inngangspartiene er spesielt utsatt for støy. De som bor i inngangspartiet og som ønsker det kan få byttet dørblad til et som har tilstrekkelig lyddempende egenskaper (min 40 db).

Styret har ansvar for gjennomføring.

Informasjon fra styret:

Nåværende styret har sjekket at den avtalen som ble inngått av tidligere styre oppfyller de kravene som ble tilbudt av entreprenøren, samt byggetekniske krav som gjelder for vår bygningsmasse. Styret har også erfaring med at det er lydtransmisjon (lydsmitte) via andre områder inn til våre leiligheter. F.eks. ved setningsskader, åpne sprekker, hull i vegger o.l.

Styret er usikker på om det vil hjelpe å bytte til en dør med 40 db ettersom lydtransmisjonen kommer via mange områder.

Tilbakemeldinger og erfaringsmessig har entreprenøren flere ganger justert dører og kontrollert tetting av dører. De har fulgt opp saken slik styret ser det på en god måte.

Styrets innstilling

Styret er likevel av den oppfatning at vi må ivareta beboernes trivsel og har følgende innstilling til saken:

Styret får fullmakt til å gjøre en utvidet undersøkelse som potensielt vil medføre lydtest/utskiftning av entredør(er) i lavblokkene (70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F, 78G) som har entredøren i samme etasje/plan som inngangspartiene (toppetasjene).

5.4 Sak innmeldt av sameier Erik Evenrud

En tid tilbake var det satt opp informasjon på oppslagstavlen i 1.et. Der ble det informert om at reseksjonering av de leilighetene som har bygd ut på kjøkkensiden mot Holmenkollveien, ikke er blitt reseksjoner.

Reseksjoneringen ble vedtatt på årsmøte 2013 mot 3 stemmer.

Forslag til vedtak:

Reseksjoneringen gjennomføres innen 31.12.2019.

Styrets svar:

Oppslaget som vises til var anonymt og en epostdialog med en advokat i Huseierenes Landsforbund. Ingen hadde på forhånd kontaktet verken balkongprosjektet, styret eller forretningsfører vedr. saken. Styret besvarte advokaten i Huseiernes Landsforbund som videre ble bedt om å videreformidle svaret etter sin diskresjon.

Balkongarealet er allerede er del av seksjonene. Dette framkommer tydelig av den tinglyste oppdelingsbegjæringen fra 1985. Bakgrunnen for formuleringen av retningslinjen som vises til var at datidens styre oppga at arealet var fellesareal.

Dette viste seg å være feil – arealet er var felles – men allerede del av seksjonen. Hva som er hensikten med reseksjonering, eller hva som i det hele tatt kan reseksjoneres er da uvisst.

- Det er ingenting nytt som skal meldes inn.
- Det vil ikke påvirke innbyrdes verdi eller eierbrøken for de innbygde balkongene.
- Oppdaterte plantegninger er allerede registrert som del av søknad og ferdigattest.

Det ble også derfor bedt om en vurdering av sameiets advokat som kom fram til at det ikke var nødvendig med en reseksjonering. Kostnadene til den juridiske vurderingen ble naturligvis bekostet av balkongprosjektets deltakere.

Når det kommer til kostnadsspørsmålet som nok ligger bak ønsket om å belyse saken ytterligere, så vil som nevnt ikke eierbrøken påvirkes av en eventuell reseksjonering. Det sagt har balkongprosjektet bekostet nye fasader og vinduer som ellers måtte bli malt/byttet ut i framtidige runder med maling, fasade- og vindusoppgraderinger av sameiet. Dette utgjør således er en kostnadsbesparelse for felleskapet både i et kort til mellomlangt perspektiv i form av nye veggpaneler. Det utgjør heller ikke nevneverdige merkostnader f.eks. for framtidig maling ettersom stilas uansett må settes opp for å male boder og rekkverk.

Styret har godkjent balkongprosjektet og første runde er avsluttet. Det er levert og arkivert ferdigattester og dokumentasjon på ovenstående. Balkongprosjektet som sådan er avvirket/oppløst og immaterielle verdier/tegninger er overført til sameiet.

Dette må derfor eventuelt bli en ny sak. Styret har videre ikke kompetanse til å behandle dette mer i dybden enn det som allerede har gjort og foretatt av advokat til nå. I så fall må sameiet eventuelt engasjere advokat for å vurdere det på nytt.

Svar fra sameier Erik Evenrud:

Hei

Takk for din redegjørelse. Synd at dette ikke er blitt informert til sameierne. Dette er en sak som har vært en "snakkis" mellom sameierne. Det har, tross alt, blitt gjort et sameiervedtak hvor sameierne har ventet på en gjennomføring.

Jeg fastholder at mitt innlegg meldes inn til årsmøte i April.

Her kan da styret presentere bakgrunnen for ikke å ha gjennomført reseksjoneringen.

Da legges den ballen død.

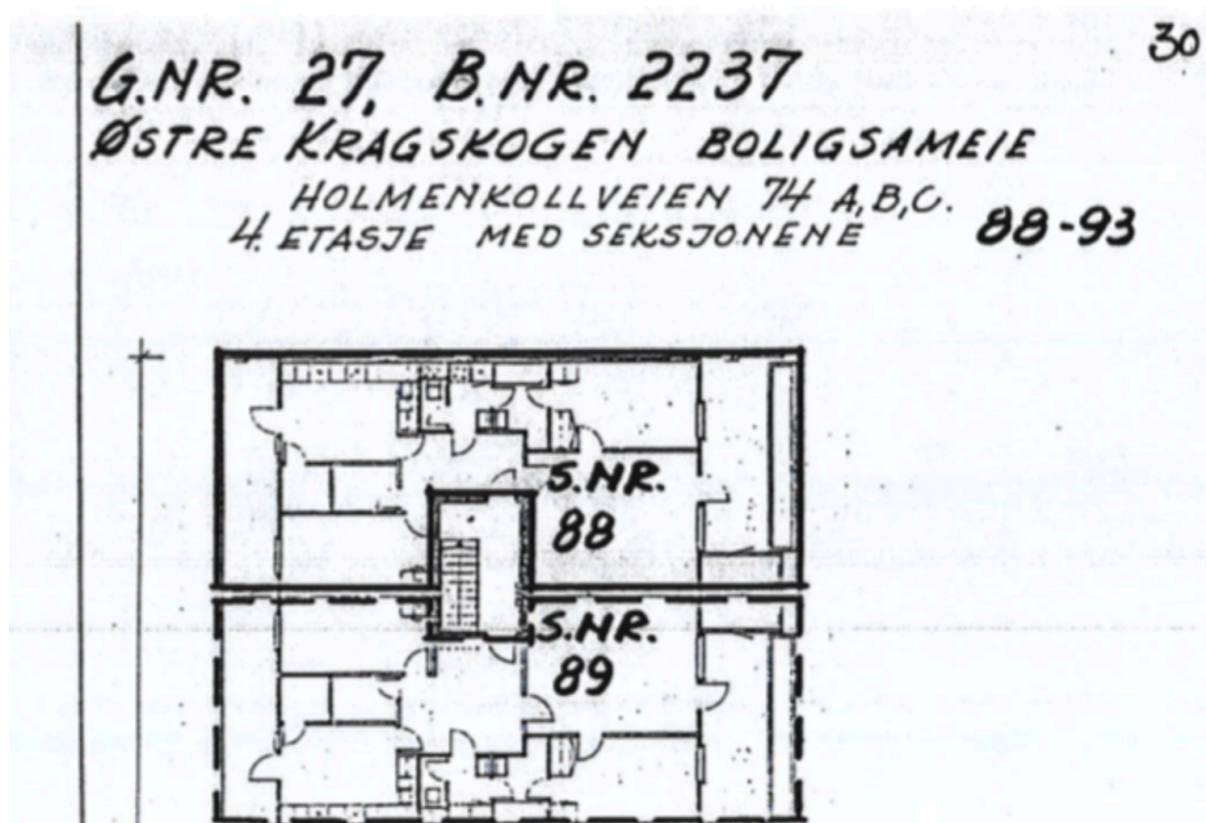
Med hilsen
Erik Evenrud

Oslo, 18. september 2018

Notat om behov for reseksjonering

Balkongprosjektet (v/ØKS Bygg AS) har på egen regning engasjert sameiets advokat om assistanse til å gjennomføre reseksjonering. I dette arbeidet kom vi fram til at det ikke er nødvendig eller mulig å reseksjonere, da balkongarealet allerede er del av de berørte seksjonene, og således ikke påvirker sameierbrøken.

Utsnitt fra tegning nedenfor fra sameiets seksjonering/oppdelingsbegjæring fra 31/5/1985 pkt 5. som viser tydelig at balkongene allerede er innenfor seksjonene (vedlagt er hele seksjonering/oppdelingsbegjæringen for sameiet).



Samtidig henvises det til ordlyden i Eierseksjonsloven 1983, nr. 7 § 8 annet ledd:

§ 7. Oppdelingsbegjæring.

Begjæringen skal inneholde opplysning om eiendommens betegnelse, hvor mange seksjoner den skal deles i og disses nummer, hvilket formål de skal ha (bolig, forretning osv.), samt sameiebrøk som angitt i § 5.

Med begjæringen skal følge situasjonsplan og plantegninger over etasjene, herunder også kjeller og loft. På tegningene skal grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre tydelig angis. Dessuten skal det ved egenerklæring godtgjøres at kravene i dette kapittel til opprettelse av eierseksjoner er oppfylt.

Det er dermed gitt at reseksjonering ikke er mulig, eller nødvendig, og balkongprosjektets anbefaling om å gjennomføre reseksjonering bortfaller.

Med vennlig hilsen



Ole Christian Rynning
På vegne av balkongprosjektet - ØKS Bygg AS

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 70-80

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: OLE CHRISTIAN RYNNING Adresse: 74 A
E-post:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: LARS-KRISTIAN BJERK Adresse: 80 A
E-post:
Navn: KJELL-MAGNE RYSTAD Adresse: 74 D
E-post:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ØYSTEIN PYTTE Adresse: 70 A
E-post:
Navn: ANDREAS SANGNES Adresse: 80 C
E-post:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: UNNI SLATTUM WESTER Adresse: 70 D
E-post:
2. Navn: STEFFEN STRAND Adresse: 70 A
E-post:

D. Som valgkomite foreslås:

Navn: TORHILD HEXEBERG Adresse: 70 A
E-post:
Navn: RUTH HANNE ROSVOLL Adresse: 72 D
E-post:
Navn: ELDAR VISTAD Adresse: 76 D
E-post:

Dato: 6/3 2019 Valgkomiteen Østre Kragstogen Sameie

Torhild Hexeberg Ruth Hanne Rosvoll Eldar Vistad

Orientering om sameiets drift

Styret

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

Vaktmester

Sameiet har egen vaktmester Inge Lyngedal, som kan kontaktes på telefon 934 93 870 eller e-post inge.lyngedal@gmail.no. Dersom det ønskes at vaktmester skal utføre tjenester, må seksjonseier påregne å måtte betale for dette selv, dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Renhold

Sameiet har avtale med et renholdsselskap når det gjelder ukentlig renhold i alle inngangspartier og trappeganger.

Parkering

Hver seksjon ar egen parkeringsplass. Denne følger seksjonen ved salg, Sameiet har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/sylindere

Send inn ditt navn, adresse, telefonnummer, seksjonsnummer, systemnummer og nøkkelmerke til regnskap@boalliansen.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med poisenummer 85872653. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig, oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Alle skader meldes fortrinnsvis til vaktmester som befarer skaden og rekvirere takstperson og/eller melder skaden til forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garasjestrøm

Ved all bruk av strøm som trekker mer enn 5A (ca. 1000W) kontinuerlig, må veggboks benyttes. Veggboks bestilles hos EVboks, som også fakturerer for bruk.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS -Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr. Styret skal også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesterens helse og sikkerhet. Ved kjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer HMS.

Energimerking

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

TV /Internett

Sameiet har kollektiv avtale med Get. Avtalen inkluderer 50 valgfrie TV-kanaler og 50/50 mbit Internett.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene

2018

Fornyelse og isolering av nordøstvendt fasade på lavblokker
Skiftet ut de fleste garasjeporter
Nytt fibernett med kollektiv avtale om internert-tilgang
Ny gartneravtale for rydding og oppgradering av ytre arealer
Bygget om lekeplassen «KROKEN»
Byttet ut alle brannslukningsapparater
Oppgradert programvare brannanlegg
Renset felles ventilasjonsanlegg

2016

Oppussing av oppganger, maling, gulvbelegg og nye dører

2014

Nye varmtvannsberedere og innstallering av varmepumpe
Oppgradering av elektriske anlegg, seriekoplet brannvarslere
Skifte av levegger i endeleilighetene

2013

Utbedring og nytt beslag blomstertrau
Utskifting av gjerde og ny trapp

2012

Skiftet deler av panel på bodvegg
Kjøp av ny traktor
Skiftet motor til garasjeport

2011

Beboere malte selv tak/vegger egne terrasser
Hugget trær mot Holmenkollveien

2010

Nytt tregjerde rundt eiendommen

2009

Installert to brannmeldere pr. oppgang

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



BOALLIANSEN
FORVALTNING



Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse Tomtegata 17, N-3015 Drammen
Kontnr. 9493.05.84805

+47 453 70 271
regnskap@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO