



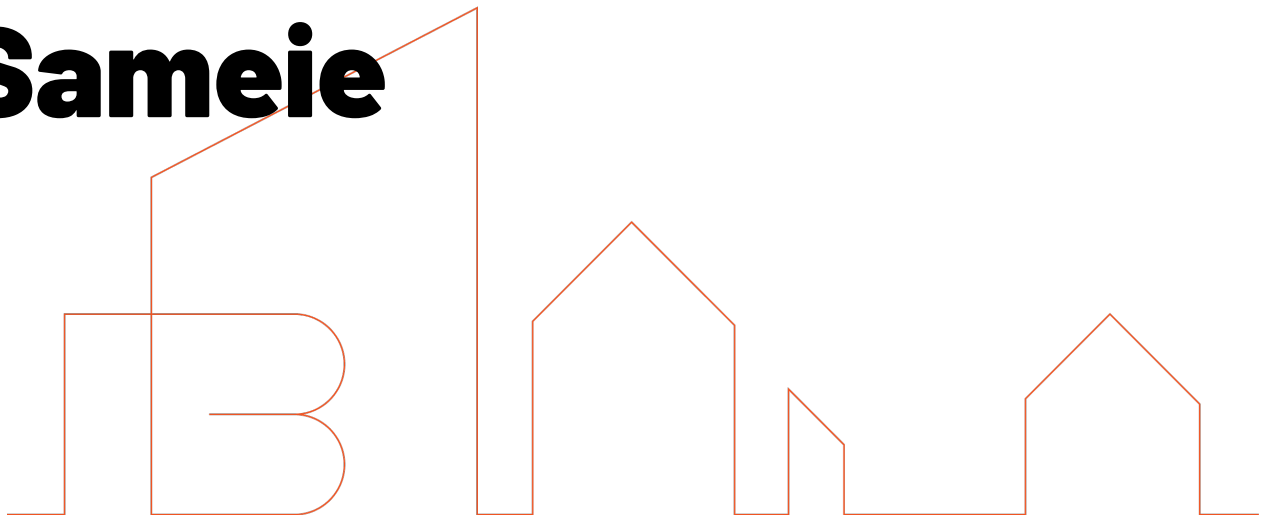
BOALLIANSEN
FORVALTNING



Årsmøte 2022

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Østre Kragstogen Sameie



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne i Østre Kragkogen Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag, 25. april, kl. 18.00 på Holmen Skole (Galaksen)

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Kragkogen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun én 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: 25.04 2022 kl. 18:00
Sted: Holmen Skole (Galaksen)**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2021 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 6 705 971,- godkjennes. Resultatet dekkes av egenkapital. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 300 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Styret har selv besluttet fordeling av honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2022 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 2 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

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

Med vennlig hilsen for styret
Oslo 10. april 2022

Ole Christian Rynning
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2021 og forslag til budsjett 2022
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag m/vedlegg til sak 6.1
- Navneseddel og fullmaktsskjema
- Orientering om sameiets drift
- Forretningsførers oppgaver

ÅRSMELDING 2021 FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Østre Kragstogen Sameie ligger i Oslo kommune, bydel Vestre Aker, og har org.nr 971 527 587. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ole Christian Rynning	2021	1
Styremedlem	Kjell-Magne Rystad	2020	2
Styremedlem	Anne-Lise Fleddum	2021	1
Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch	2021	2
Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen	2021	2

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

VALGKOMITE:

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

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

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter, hvor omlag 60 saker av ulik omfang har vært behandlet og protokollert. I tillegg er det avholdt flere arbeidsmøter, befaringer med leverandører og tilbydere.

Fram til august 2021 var arbeidet preget av det store rehabiliteringsprosjektet av betong, balkonger, terrasser og terrasseboder som så ble oppfulgt og ferdigstilt i løpet av vinteren.

Hele styreåret har vært preget av smittesituasjonen og smittebølger. Material- og strømprisene har påvirket beslutningene for igangsettelse av nye prosjekter. Det er fortsatt et svært stramt marked med vanskelig tilgang til bygg- og anleggsleverandører (og høye priser), og unormalt mye jobb for å i det hele tatt få inn tilbud. Det er ikke igangsatt eller planlagt større nye prosjekter i løpet av året, men heller fokusert på å trekke ut mindre oppgaver fra langtidsplanen som kan tas innenfor normal drift.

Det viktigste prosjektet levert i 2021 var ferdigstilling av vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjektet for betong.

Styret har i løpet av året ikke igangsatt nye større prosjekter som krever ytterligere låneopptak. Det er gjennomført en del kontroller og reparasjoner av sameiets tekniske driftsanlegg, samt inngått/fornytt avtaler for bl.a. elkontroll, varmtvann, brannkontroll. Det

er også foretatt tilleggsbestillinger ifbm. Gartneravtalen.

VIKTIGSTE SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Gartneravtale, oppfølging av tilvalg, grøntområdene og lekeplassene
- Betongrehabiliteringsprosjekt inkl. Terrasseboder
- Oppfølging av balkonginnbygging runde 2 (ikke ferdigstilt eller overtatt av sameiet).
- Ny serviceavtaler for drift av anlegg (brann, varmtvann, el, lys)
- Ny driftsavtale for kontroll og vedlikehold av brannanlegget
- Ny drifts- og administrasjonsavtale for ladeboksanlegg (2022)
- Ny fasadekledning 78G og 78F (2022)
- Ny fasadekledning boder høyblokkene (2022)

I det store bildet er styret fornøyd med styreåret, spesielt at det store rehabiliteringsprosjektet har fulgt både tidsplan og budsjetter.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har 1 ansatt vaktmester i 100 % stilling.

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

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

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

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

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Elkontroll ladebokser
- Utskifting av lysarmaturer i felles garasjeanlegg
- Service og vedlikehold av brannanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannkontroll
- Vernerunder
- Egenkontroll av lekeplasser

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 227 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27/2237 og har følgende adresser: Holmenkollveien 70-80

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

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

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2021 var det 9 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 12 seksjoner i sameiet (4 av disse seksjonene er næringsseksjoner).

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2021:

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

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 9 – Egenkapital.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 6 705 971,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital / vedlikeholdsfondet.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift:

Inntekter

Samlede driftsinntekter i 2021 var kr 11 928 277,-, som er kr 73,- lavere enn budsjettert.

Annen driftsrelatert inntekt gjelder bl.a. snøbrøyting for nabosameiene. Det har vært en forholdsvis tørr og mild vinter, ergo lavere inntekter.

Inntekter ladestasjoner er noe lavere enn budsjettert. Oversikten fra dagens leverandør er mangelfull og vanskelig og følge/sammenlikne med strømregningene uten at noen store avvik i forbruksendring er avdekket. Sameiet satt i 2021 ladeprisen basert på SSBs årsgjennomsnitt for kraftpris, en pris som var sist regulert i august 2021. For å få bedre oversikt og mer forutsigbarhet med ladestrøm er det inngått ny avtale med ny leverandør (Movel) for å drifte og fakturere ladestrøm. Ved overgang til ny leverandør vil ladeprisen følge den gjeldende strømprisen, og ikke en på forhånd fastsatt pris. Det vil i stedet faktureres et fast månedlig gebyr per ladeboks (betalt direkte av sameier) for å dekke innkrevings- og administrasjonskostnadene. Styret har en pågående sak for å få overført kontroll til ny tilbyder.

Kostnader

De samlede driftskostnader i 2021 var kr 17 281 663,- (budsjettert 17 274 940,-).

Det er et noen avvik som i det store skyldes kontering av summer, men også at styret har

omprioritert noen driftsoppgaver mellom ulike budsjettposter. For eksempel er teknisk rådgivning kostnadsført for leverandører på byggherres framfor på post reparasjon og vedlikehold bygninger.

Elektrisitet ble omlag kr 350 000 (ladestrøm medtatt) dyrere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak høy strømpris og nettleie følge i oktober til desember.

DISPONIBLE MIDLER:

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 9 448 520 per 31.12.21.

Herav var kr 7 760 681,- midler på sameiets sparekonto.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2022:

Styret framlegger budsjettet for 2022 til orientering. Tallene framkommer i høyre kolonne i resultatregnskapet for 2021.

Felleskostnader

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

Drift og vedlikehold

Budsjett 2022 er basert på at de løpende utgifter skal gi et moderat overskudd. Da er alle rentekostnadene for gamle og nye lån tatt med. Det tas høyde for mindre rentejusteringer gjennom 2022, men er allikevel fortsatt forventet at driftsoverskuddet skal dekke avdrag på gjeld, slik at lån ikke skal brukes til å nedbetale lån.

I budsjettet er det det ikke oppdelt større prosjektkostnad fra langtidsbudsjettet (styrende verktøy og løpende prioritering, se note 4 i regnskapet. Det antas at kommende styreperiode vil arbeide med å definere nye prosjekter og prosjektpakker med utgangspunkt i gjeldende identifiserte prosjekter.

Det er tidlig 2022 igangsatt tilleggsoppsjoner av grønt/gartneravtalen, samt inngått avtaler om fasaderehabilitering av nord-østlig fasade av 78 F og 78 G, samt avtale om fornying av bodfasade i høyblokkene. Det er også planlagt noen ytterligere oppryddingsarbeider i nærmiljøet/området. Dette er alle mindre prosjekter styret og vaktmester følger opp som del av normal drift, selv om de forsåvidt kommer inn under de budsjetterte langtidspostene for fasade og grønt.

Styrets foreslåtte sak 6.2 omhandler innvendige rørstammer og er adresserer prosjektnummer 22 – Innvendige rørstammer. Ved å dele opp utbyggingen over flere år, kan vi kanskje redusere posten og unngå et nytt stort prosjekt som krever låneopptak.

Styrets arbeid planlegges videreført med og kostnadsberegne ytterligere prosjekter, men vi ønsker igjen å påpeke at langtidsbudsjettet er til informasjon om styrets prioriteringer og basert på analyser foretatt i perioden 2016–2019, og hvilke prosjekter som settes i gang i høst 2022 vil i stor grad avhenge av kapasitet i så vel styret som hos samarbeidende parter og entreprenører.

Det forventes videre at vi ikke vil ha normale tilstander, (priser) og tilgjengelighet hos leverandører i markedet før tidligst våren 2023. Styret har fortsatt anledning til å igangsette prosjekter innenfor normal drift og innenfor rammene for låneopptaket fra 2019, for eksempel fra kolonnen «B2022-2025» i note 4.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Forsikring, kommunale avgifter og energi/fyring

De fleste driftsutgifter er justert med en forventet prisendring i løpet av året. Kommunale avgifter er økt i tråd med prisvarsler fra kommunen.

Lån/langsiktig gjeld

Se note 10.

Oslo den 10. april

I styret for Østre Kragstogen Sameie.

Ole Chr. Rynning (styreleder)

Kjell-Magne Rystad

Anne-Lise Fleddum

Ingvild Engelhart-Willoch

Kjetil Granum Helgesen

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Utbyggingssak

Forslag fra flere sameiere, se egne vedlegg til sak 6.1 for full presentasjon.

Forslag til vedtak:

På denne bakgrunn fremmer vi forslag om at årsmøte fatter vedtak, angitt som **Vedtak 1** nedenfor. Videre, og som følge av at en utbygging i tråd med vedtak 1 vil kreve reseksjonering som nevnt over, fremmes det også forslag om en mindre tilpasning av §3 i sameiets vedtekter, som angitt i **Vedtak 2** nedenfor:

Både Vedtak 1 og Vedtak 2 krever to tredjedelers flertall (2/3) på årsmøte for å kunne vedtas.

Vedtak 1:

Sameiet godkjenner herved;

a) at utbygging av eksisterende eierseksjoner kan finne sted i blokk 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G i tråd med prinsippskisser fremlagt for årsmøte, oppad begrenset til 35 kvm brutto boligflate, så fremt utbyggingen er i samsvar med fremlagte retningslinjer for utbygging, som skal anses vedtatt og godkjent av sameiet ved dette vedtaket ("**Retningslinjene**"), jf. sameiets vedtekter §13 fjerde avsnitt bokstav a) og eierseksjonsloven §49 (2) bokstav a);

b) omgjøring av fellesareal til utvidelse av eksisterende bruksenheter der det kreves for å gjennomføre utbygging som nevnt i punkt (a), jf. sameiets vedtekter §13 fjerde avsnitt bokstav b) og eierseksjonsloven §49 (2) bokstav b); og

c) ethvert salg av fellesareal, oppad begrenset til 35 kvm, til seksjonseiere som gjennomfører godkjent utbygging som nevnt i punkt (a) til vederlag som fastsatt i henhold til Retningslinjene, jf. sameiets vedtekter §13 fjerde avsnitt bokstav c) og eierseksjonsloven §49 (2) bokstav c).

Prinsippskisser og retningslinjene for utbygging slik fremlagt for årsmøte skal vedlegges protokollen fra årsmøte.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre reseksjonering av areal mot vederlag til sameiet som nevnt under. Seksjonseiere som utfører utbygging skal samtykke til reseksjonering som omfatter egen seksjon og for øvrig medvirke til at reseksjonering finner sted og til at utbygd seksjonsareal inngår som del av seksjonseiers hoveddel ved reseksjoneringen. Seksjonseier(e) som ved reseksjoneringen får utvidet sin seksjon skal dekke kostnadene ved reseksjoneringen, med mindre styret fastsetter annet.

Vedtak 2:

Vedtektenes §3 endres fra:

"Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på seksjonenes innbyrdes verdi, slik de kommer til uttrykk gjennom de opprinnelige innskudd i Østre Kragstogen Borettslag. Næringsseksjonenes samlede verdi settes til kr.1.668.885,00, og garasjeseksjonens verdi settes til kr.1.777.600,00."

til (ny/endret tekst markert i rødt og understreket):

"Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på seksjonenes innbyrdes verdi, slik de kommer til uttrykk gjennom de opprinnelige innskudd i Østre Kragstogen Borettslag, justert for eventuell etterfølgende endring av sameiebrøken ved reseksjonering. Næringsseksjonenes samlede verdi settes til kr.1.668.885,00, og garasjeseksjonens verdi settes til kr.1.777.600,00."

I tillegg skal følgende tekst tilføyes i nytt punkt i vedtektene:

§[] Utbygging

"Årsmøtet fattet den [dato] vedtak om å godkjenne utbyggingsmulighet for endeseksjoner i blokk 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G. Samtlige seksjonseiere er med dette gjort kjent med at det kan medføre at fellesareal seksjoneres inn i enkelte eierseksjoner og bygges ut. Utbygging i henhold til årsmøtets vedtak kan kun foretas i samsvar med retningslinjene som der ble vedtatt."

Styret fastsetter nærmere plassering og paragrafnummer for tilføyelsen i sameiets vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget fra forslagstillerne godkjennes med følgende tillegg og premisser:

- a) dersom en mellomliggende etasje ikke ønsker å delta kan ikke overliggende etasjer bygge ut
- b) bygningsfysisk må enhver utbygging dimensjoneres og tilrettelegges slik at overliggende etasjer kan bygges ut senere.
- c) alle som bygger ut må samtidig bekrefte skriftlig at de forplikter seg til å godta en reseksjonering som innebærer en økt teller tilsvarende arealet som økes ved utbyggingen. De samme seksjonseierne må selv betale dokumentavgiften som utløses ved utbyggingen og endret eierbrøk (2,5 % av verdiøkningen).
- d) byggetiden fra arbeidene igangsettes til prosjektet er ferdigstilt utvendig sette til maksimalt ett år

Styret gis fullmakt til å inngå utbyggingsavtaler med de aktuelle seksjonseierne i samsvar med årsmøtets beslutning, samt å presisere ytterligere retningslinjer før godkjenning av utbyggingsakene.

Styrets vurdering:

Styret støtter i hovedsak forslagstillernes forslag til utbygging. Forslaget synes å være godt gjennomarbeidet, og underlaget synliggjør de fleste prosesser og gjøremål som grunnlag for å fatte beslutning om utbygging.

Etter styrets vurdering er forslaget godt balansert og ivaretar de ulike interessene internt (sameiet som sådan, de seksjonseierne som kan komme i utbyggingsposisjon og de som ikke gjør det).

Utbyggingsløsningene som foreslås vil gi sameiere mulighet til å utvide sine seksjoner med inntil 35 kvm, og for de midterste etasjene skisseres enten en «takterrasse» utenfor stuen, eller et eget påbygg oppå tilbygg i første etasje.

Utbyggingsmulighet gjelder for endeseksjoner i blokk 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G.

Styrets innstilling:

Styret støtter i hovedsak forslagstillernes fremsatte forslag, men med premisser for utbyggingsretten.

Styret har vurdert om det skal stille som forutsetning for utbyggingen at samtlige med utbyggingsmulighet i samme blokk samtykker. Styret har etter en nærmere vurdering kommet til å innstille på en mellomløsning slik at utbyggingsretten presentert for årsmøtet av forslagstillerne forutsetter at det bygges sammenhengende nedenfra og oppover. Dette innebærer i praksis at hvis en mellomliggende etasje ikke ønsker å delta så kan ikke overliggende etasjer bygge ut.

Styret mener at man ved å oppstille en slik premis i større grad enn forslaget vil sikre en helhetlig arkitektonisk utforming. Videre frykter styret at det uten denne premissen kan skape utfordringer i grensesnitt mot ny fasade knyttet til ansvarsforhold. Styret er klar over at forslaget kan skape en form for «vetorett» for den som ikke ønsker utbygging, og derfor kan velte planene. Motstanden kan også medføre en mulig konflikt mellom beboere, men styret mener at dette er hensyn som ikke kan tillegges særlig vekt. Styret påpeker at dersom man skal tillate å «bygge inn» en seksjon som ikke enten har midler til å bygge ut eller av andre årsaker ikke velger å bygge ut i samsvar med utbyggingsretten, vil kunne påføre denne seksjonen uønskede ulemper som tap av lys og sol som følge av utbyggingen. Styret vurderer at forslaget således kan utfordre eierseksjonsloven mindretallsvern¹. Et vedtak som forutsetter utbygging for de som ønsker det, kan komme i konflikt med bestemmelsen. Selv om forslagsstillerene har gitt et handlingsrom for styrets vurdering i form av Retningslinjer for utbygging, pkt. 1.3 og 1.4, ser vi derfor behov for å være tydelige på det ovenstående.

Bygningsfysisk må enhver utbygging dimensjoneres og tilrettelegges slik at overliggende etasjer kan bygges ut senere. (Uansett og uavhengig om kun første eller hele høyden bygges ut).

Retningslinjene for utbygging må utarbeides av styret og må revideres i tråd med disse ovenstående forutsetninger dersom dette blir vedtatt.

Prosjektet må videre legges opp til at det søkes om en bred førsterunde, og i hvertfall gi tilbud til alle som får muligheten til å bygge ut med en rimelig frist til å delta i første prosjektrunde.

Det er en forutsetning for utbyggingen at alle som bygger ut samtidig med bekreftelsen skriftlig godtar en reseksjonering som innebærer en økt teller i eierbrøken tilsvarende arealet som økes ved utbyggingen. De samme seksjonseierne må selv betale dokumentavgiften som utløses ved utbyggingen og endret eierbrøk (2,5 % av verdiøkningen).

Vedrørende forslagsstillerenes pkt. 3.3, så mener styret at det er styrets ansvar å innhente en uavhengig verddivurdering og fastsette prisen for tomtosalget. Selv om styret ikke har forventninger at kvadratmeterprisen som innhentes vil avvike vesentlig fra forslagsstillerenes egne vurderinger vil en helt uavhengig vurdering fjerne ytterligere

¹ Eierseksjonsloven § 40 forbyr et flertall på årsmøtet ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

usikkerhet for at de betaler en rimelig pris. Styret har allerede igangsatt arbeid for å få innhentet en slik prisvurdering / verddivurdering (kvadratmeterpris) av uavhengig takstmann med slik erfaring som skal benyttes for prisfastsettelsen for utbyggingsretten. Dette vil nok først være klart etter årsmøtet.

Styret innstiller på at det må settes tidsfrister for gjennomføring av utbyggingen for å sikre at byggeperioden blir så kort som mulig og ulempene for øvrige brukere ikke blir større enn nødvendige. Styret foreslår derfor at byggetiden fra arbeidene igangsettes til prosjektet er ferdigstilt og overtatt av sameiet utvendig sette til maksimalt ett år.

Styret gis fullmakt til å inngå utbyggingsavtaler med de aktuelle seksjonseierne i samsvar med årsmøtets beslutning.

Sak 6.2 Krav til søknad/varslingsplikt for oppussing av våtrom

Forslag fra styret.

Dagens rørstammer for avløp og vanntilførsel er i hovedsak fra byggeår (ca 1980). Avløpsrør fra denne tiden har en antatt levetid på 30-50 år. Det er også kjent at PVC fra dette tidsrommet ofte er av materiale som blir sprøtt og disponert for sprekkskader ved vibrasjoner fra f.eks. pigging av betong. I enkelte etasjer og blokker sitter sluk og forgrening så dypt i betongen at det må anses som inngrep i konstruksjon. Teknisk sjakt og hele rørstammen er i utgangspunktet sameiets vedlikeholdsplikt.

Sameiet har frem til nå ikke hatt kjente vesentlige problemer med skader som følge av denne risikokilden. Risikoen for skade er likevel helt reell og påpekt av sameiets rørleggere og ved uavhengige tekniske vurderinger.

Vannskader er dyre og fører raskt til vesentlige kostnader. Utbygging av rørstammene anslås å være et større prosjekt som sannsynligvis vil kreve låneopptak for å dekke alle sjakter. En annen utfordring er at felles rørskifte som følge av konstruksjonen vil gripe inn i eksisterende bad. En inngripen i eksisterende baderom kan medføre at badene må tilbakeføres. Tilbakeføringen av badene må oppfylle kravene som følger av byggeforskriften, og det er alminnelig antatt at tilbakeføringsplikten ligger på sameiet som et fellesansvar. I praksis betyr dette at rørskifte som medfører at seksjonene samtidig får nye baderom kan bli et vesentlig fordyrende element for sameiet. Videre kan det nevnes at det i sameiet er flere som har flislagt teknisk sjakt, som vanskeliggjør (og fordyrer) et felles prosjekt for utbygging av vannstammer.

På denne bakgrunn foreslår styret at seksjonseiere som har planer om å utføre vedlikehold av sine bad varsler styret før de iverksetter planene. En slik varsling må omfatte en beskrivelsen av selve tiltaket og hvem som skal utføre arbeidene. Hensikten med denne varslingsplikten er delt. For det første vil seksjonseiere få nødvendig kunnskap om det forestående arbeidet slik at man kan unngå unødvendige kostnader for både sameiet og den enkelte seksjonseier. For det andre kan varslingen gi styret mulighet til å stille krav til utførelsen slik at man unngår at det utføres tiltak som vil være fordyrende for fellestilaket ved senere rørskifter. For det tredje kan styret skaffe seg en oversikt over tilstanden i de ulike byggene og sikre at det benyttes fagfolk når badene skal rehabiliteres.

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å enten:

1. pålegge seksjonseier og bytte ut delen av rørstammen som går gjennom dens leilighet mot et tilskudd på et fastsatt beløp, eller
2. pålegge seksjonseier å tilrettelegge tilstrekkelig* for tilgang til teknisk sjakt slik at sameiet har anledning til å utføre byttet av rørstammen ved et senere prosjekt.

Det er store forskjeller på byggene, og derfor må det utvises en del skjønn av styret hvorvidt løsning 1 eller 2 skal benyttes. Som en tommelfingerregel – dersom seksjonseier sin oppussing krever pigging eller inngrep i armert betong (konstruksjon), eller ønsker å kle inn teknisk sjakt med flis eller liknende så vil det også samtidig pålegges full utbytting av rørstammen. Dersom forholdene ligger til rette for at badet kan oppusses uten inngripen i konstruksjon, og det dokumenteres at det tilrettelegges for senere utbytting kan løsning 2 benyttes.

Bytte av rørstamme og inngripen i konstruksjon må utføres av sentralt godkjent rørlegger med sertifisering for tiltak/risikogruppe 2. Ved framleggelse av dokumentasjon at rørstammen og vanntilførsel er forskriftsmessig byttet ut og i henhold til faglig norm og nærmere retningslinjer fra styret – vil det utbetales et engangsbeløp fra sameiet.

Forslag til vedtak:

Det innføres en varslingsplikt for seksjonseier som planlegger å rehabilitere baderom. Seksjonseier skal i god tid, og senest 2 måneder, før det igangsettes arbeider på baderom varsle styret om planlagte tiltak. Varselet må inneholde en utførlig beskrivelse av tiltaket, samt hvem som er engasjert til å utføre arbeidene. Styret kan nekte utførelsen dersom det ikke kan dokumenteres at arbeidene utføres i henhold til våtromsnorm av fagkyndig kompetanse med mesterbrev.

Styret gis fullmakt til å pålegge seksjonseier og enten bytte ut delen av rørstammen som går gjennom dennes leiligheten mot et tilskudd på et fastsatt beløp – eller som minimum – og enklere at de ved tiltaket har tilrettelagt tilstrekkelig* for tilgang til teknisk sjakt for at sameiet har anledning til å utføre byttet senere.

For å insentivere at rørstammen byttes ut foreslås det at ved framleggelse av dokumentasjon at rørstammen og vanntilførsel er forskriftsmessig byttet ut og i henhold til faglig norm og nærmere retningslinjer fra styret – at det utbetales et engangsbeløp på kr 15 000** fra sameiet.

*) Med tilstrekkelig menes det at det ikke skal være vanskeligere eller dyrere å bytte ut rørstammen enn en løsningen fra byggeår (lettvegger). For eksempel vil ikke riving av flis eller liknende bekostes av sameiet dersom det er nødvendig for å få adgang til teknisk sjakt.

**) Beløpet indeksreguleres fra januar 2022 og kan fastsettes/justeres årlig av styret. Beløpet bør dekke selve arbeids- og materialkostnadene for selve rørstammen, men ikke de tilliggende arbeidene.

Styret vil presisere varslingsplikten ytterligere i husordenregler.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE Årsmøte 2022 HOLMENKOLLVEIEN 70-80
Innstilling fra Valgkomiteen

**A. Leder som er på valg: (velges for 1 år, innleid styreleder via
forretningsfører Boalliansen):**

Navn: Bjørn Martin Solberg Adresse: Eliesonsgate 4
3044 Drammen
E-post:
major@majoren.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ingvild Engelhart-Willoch..... Adresse: 74 D.....
E-post:.....
Navn: Kjetil Granum Helgesen..... Adresse: 80 C.....
E-post:.....
Navn:..... Adresse:.....
E-post:.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ingebjørg Sæbu Adresse: 70 D.....
E-post:.....
Navn: Håkon Wirstad Adresse: 70 D.....
E-post:.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ingrid Benneche..... Adresse: 76 A.....
E-post:.....
2. Navn: Thea Bjørhall Førde..... Adresse: 76 B.....
E-post:.....

D. Som valgkomite foreslås:

Navn: Torhild Hexeberg Adresse: 70 A.....
E-post:.....
Navn: Hanne Rosvoll..... Adresse: 72 D.....
E-post:.....
Navn: Eldar Vistad..... Adresse: 76 D.....
E-post:.....

Dato: 10/3 22 / Valgkomiteen Østre Kragstogen Sameie

Torhild Hexeberg Eldar Vistad Hanne Rosvoll

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styret

Sameiet har egen hjemmeside: 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 ingelyngedal@gmail.com. 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 som må foreta bestilling ovenfor forvalter av nøkkelssystem (p.t. R. Bergersen Sikkerhet og Design).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Forsikring med polisenummer SP2391085. 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), eller trekker strøm kontinuerlig, må veggboks benyttes.

Veggboks/ladeboks bestilles hos Nopek AS. I tillegg må det registreres hos drifter av systemet som også fakturerer bruken. Drifter av systemet er per skrivende tid EVBox. Sameiet har besluttet ny leverandør Movel skal byttes til dersom det teknisk lar seg gjøre.

Installasjon av ny ladeboks må også varsles til forretningsfører for oppdatering av registeret.

Årlig lovpålagt avgift om elk kontroll av ladeboks vil også faktureres til den enkelte bruker.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging har vi gjennomgått en brannkontroll og test av felles brannvarslingsanlegg. Denne har i 2021 blitt foretatt av Branntek. Styret minner om at det er sameiets ansvar å anskaffe og montere brannslukkere og utstyr på fellesområder, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må dette meldes inn til styret. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe brannslukkere til egen leilighet, selv om styret normalt organiserer dette periodisk.

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 internkontroll 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 Telia. Avtalen inkluderer 50 valgfrie TV-kanaler og 50/50 mbit Internett.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERINGER DE SISTE ÅRENE

2022	Planlagt: ferdigstilling av nordøstvent fasade på lavblokker på resterende blokker (78 F og 78G). Planlagt: rehabilitering av bod-fasader gateplan, høyblokkene. Planlagt: Reparasjon av dårlige arbeide ved lekeplasser.
2020-2021	Betongrehabilitering av høy- og lavblokker i hele sameiet. Prosjektet ble i 2021 ferdigstilt. Garasjer, terrasser, terrasseboder, balkonger, etasjeskiller ble rehabilitert, nye membran dekker lagt, malt, terrassebodvegger byttet ut.
2019	Infrastruktur for lading av elbil i garasjer (enfas 32A, 230V) Fornyelse og isolering av lavblokker (videre fra 2018) Oppussing parkeringsplasser og hovedinnkjørsel Betongrehabilitering av 80-blokka (påbegynt 78-) Rehabilitering og oppusset lekeplass 74/76 Rehabilitering og oppusset lekeplass 70
2018	Oppussing av grøntarealer, beplantning, beskjæring og rydding Fornyelse og isolering av nordøstvendt fasade på lavblokker Skiftet ut de fleste garasjeporter

	Nytt fibernett med kollektiv avtale om internett-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

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragstogen Sameie

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2022
Inntekter felleskostnader	1	-11,617,185	-11,928,277	-11,928,350	-73	-12,256,159
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		-11,617,185	-11,928,277	-11,928,350	-73	-12,256,159
Andre inntekter	2	-250,359	-207,479	-275,413	-67,934	-112,176
3602 Innkrevd andel garasje		-7,200	-7,200	-7,200	0	-7,200
3603 Innkrevd andel parkering		-23,459	-23,105	-28,800	-5,695	-23,040
3604 Innkrevd andel strøm		-2,400	-2,400	-2,400	0	-2,400
3609 Reduksjon seksjon i eget eie (vakt)		41,856	40,706	55,473	14,767	57,002
3620 Annen leieinntekt		-41,856	-40,705	-44,406	-3,701	-45,738
3900 Annen driftsrelatert inntekt		-64,800	-103,315	-143,080	-39,766	-64,800
3901 Inntekt ladestasjoner		-152,501	-71,460	-105,000	-33,540	-26,000
Sum driftsinntekter		-11,867,544	-12,135,756	-12,203,763	-68,007	-12,368,335
Lønn og personalkostnader	3	1,317,210	1,079,341	1,101,305	21,965	1,120,384
5000 Lønn til ansatte		531,134	530,429	528,800	-1,629	548,101
5002 Overtid		18,914	3,560	20,000	16,440	20,000
5092 Feriepenger		66,006	64,079	70,776	6,697	60,469
5210 Fri telefon		0	0	4,392	4,392	0
5230 Fril losji og bolig		74,484	74,484	74,487	3	73,194
5290 Motkonto for gruppe 52		-74,484	-74,484	-74,487	-3	-73,194
5330 Styrehonorar		500,000	300,000	300,000	0	300,000
5395 Annen oppgavepliktig godtgjørelse		372	-180	560	740	560
5400 Arbeidsgiveravgift		157,863	130,714	134,498	3,784	142,522
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		9,307	9,035	9,979	944	9,434
5420 Innberetningspliktig pensjonskost		19,526	18,573	17,900	-673	20,028
5421 AFP-pensjon		12,390	276	12,700	12,424	560
5900 Gaver til ansatte		0	11,130	0	-11,130	5,920
5920 Yrkesskadeforskning		1,698	0	1,700	1,700	0
5945 Pensjonsforsikring for ansatte		0	11,724	0	-11,724	12,790
5952 Innberetning OTP/AFP		30,293	18,573	30,600	12,027	21,182
5953 Motkonto Innberetning OTP/AFP		-30,293	-18,573	-30,600	-12,027	-21,182
Driftskostnader	3, 4	6,368,571	6,704,561	5,918,535	-786,026	6,810,689
6200 Elektrisitet		838,502	1,287,055	828,200	-458,855	1,261,000
6201 Elektrisitet el-biler		0	97,992	0	-97,992	106,000
6300 Leie lokale		0	0	5,000	5,000	5,000
6301 Leie av parkeringsplasser		0	14,580	0	-14,580	7,300
6320 Renovasjonsavgift		616,852	566,819	616,900	50,081	645,000
6321 Vann- og avløpsavgift		1,368,485	1,388,717	1,389,000	283	1,571,000
6322 Feieavgift		1,555	2,565	14,100	11,535	2,600
6360 Renhold		388,129	372,975	395,200	22,225	424,000
6370 Vaktmestertjenester		0	10,000	0	-10,000	0
6381 Skadedyrarbeid		14,177	33,589	30,000	-3,589	21,500
6382 Telefonkostnad teknisk anlegg		3,050	3,744	3,500	-244	3,400
6400 Leie maskiner		2,148	0	0	0	0
6491 Containerleie		18,485	37,066	40,000	2,934	37,000
6510 Verktøy og redskaper		23,723	9,220	15,000	5,780	15,000
6540 Inventar		21,010	999	0	-999	0
6550 Driftsmateriale		45,119	15,986	20,000	4,014	20,000
6570 Arbeidsklær og verneutstyr		499	1,733	5,000	3,267	5,000
6701 Honorar revisjon		20,000	20,000	20,000	0	20,500
6705 Forretningsførerhonorar		206,299	200,005	200,200	195	207,500
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		7,075	2,656	15,000	12,344	6,200
6725 Honorar for juridisk bistand, fradra		28,250	11,375	75,000	63,625	75,000
6770 Felleskostnader vaktmesterleiligh		17,677	10,018	10,876	858	11,264
6790 Annen fremmed tjeneste		12,438	15,813	25,000	9,187	25,000
6791 Konsulenttjenester		0	0	50,000	50,000	50,000
6793 Teknisk rådgivning		1,109,346	757,765	250,000	-507,765	250,000
6800 Kontorrekvisita		1,008	14,759	2,000	-12,759	10,000
6810 Data/EDB kostnad		46,304	41,767	46,800	5,033	38,500
6815 Internett / TV		985,596	752,496	1,005,900	253,404	1,036,000
6820 Trykksak		0	0	10,000	10,000	10,000
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	2,500	2,500	2,500
6890 Annen kontorkostnad		0	0	2,500	2,500	2,500
6900 Telefon/bredband		3,011	253,039	3,000	-250,039	3,000
6940 Porto		5,814	468	10,000	9,532	2,500
7000 Drivstoff		1,223	0	10,000	10,000	0
7020 Vedlikehold transportmidler		0	0	25,000	25,000	0
7040 Forsikring		384	1,384	1,600	216	1,600
7090 Annen kostnad transportmidler		170	380	5,000	4,620	0
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		2,170	2,132	5,000	2,869	0
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		206	140	0	-140	0
7395 Velferdskostnader		14,892	7,736	12,000	4,264	12,000
7400 Kontingent, fradragsberettiget		0	0	2,000	2,000	0
7430 Gave, ikke fradragsberettiget		0	3,919	6,000	2,081	6,000
7500 Forsikring		567,982	751,940	753,309	1,369	900,225
7710 Årsmøter / Generalforsamlinger		0	7,525	0	-7,525	7,500
7740 Øres avrundning		-7	-75	0	75	0
7751 Eiendomsskatt		1,247	1,582	1,250	-332	1,600
7770 Bank- og kortgebyr		6,426	4,474	5,000	526	5,000
7771 Fakturagebyr		3,186	2,391	0	-2,391	2,500
7790 Annen kostnad		70	3,617	1,700	-1,917	0
7795 Refusjon annen kostnad		0	-5,860	0	5,860	0
7799 Rydding reskontro		3,016	77	0	-77	0
7830 Tap på fordringer		-16,945	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	14,094,590	9,497,761	10,255,100	757,339	1,644,000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygnin		10,550,356	8,225,291	8,725,000	499,709	669,000
6601 Drift/vedlikehold VVS		153,944	16,255	410,000	393,745	20,000
6602 Drift/vedlikehold elekt		155,527	162,199	50,000	-112,199	50,000

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragstogen Sameie

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Avvik (B-R)	Budsjett 2022
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg	301,689	174,550	313,200	138,650	150,000
6605	Drift/vedlikehold brannsikring	42,639	290,151	111,900	-178,251	100,000
6607	Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	7,255	19,920	10,000	-9,920	20,000
6608	Drift/vedlikehold fyringsanlegg	44,361	29,887	36,900	7,014	36,900
6610	Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	74,756	136,378	79,100	-57,278	79,100
6611	Drift/vedlikehold garasjeanlegg	2,427,927	167,623	65,000	-102,623	65,000
6614	Egenandel forsikring	20,000	0	25,000	25,000	25,000
6616	Reparasjon og vedlikehold utstyr	55,463	27,790	10,000	-17,790	10,000
6617	Snørydding/gressklipping/grønn sl	260,672	247,719	419,000	171,281	419,000
	Sum driftskostnader	21,780,372	17,281,663	17,274,940	-6,722	9,575,073
	Driftsresultat	9,912,827	5,145,907	5,071,177	-74,729	-2,793,262
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
	Annen renteinntekt	-156,994	-59,063	-20,000	39,063	-35,000
8050	Annen renteinntekt	-368	0	0	0	0
8051	Renteinntekter bank	-156,626	-59,063	-20,000	39,063	-35,000
	Annen finansinntekt	2,100	-8,072	0	8,072	0
8070	Annen finansinntekt	2,100	-8,072	0	8,072	0
	Annen rentekostnad	1,522,059	1,620,848	1,387,397	-233,451	827,249
8150	Annen rentekostnad	279	1	0	-1	0
8151	Renter lån	1,521,780	1,620,847	1,387,397	-233,450	827,249
	Annen finanskostnad	3,515	6,331	5,000	-1,331	0
8170	Annen finanskostnad	3,515	6,331	5,000	-1,331	0
	Resultat av finansposter	5 1,370,680	1,560,044	1,372,397	-187,647	792,249
	Ordinært resultat før skattekostnad	11,283,507	6,705,951	6,443,574	-262,377	-2,001,013
	Ordinært resultat	11,283,507	6,705,951	6,443,574	-262,377	-2,001,013
	Årsresultat	9 11,283,507	6,705,951	6,443,574	-262,377	-2,001,013

BALANSE

Østre Kragstogen Sameie

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	126,800	126,800
1161 Vaktmesterleilighet snr.10		126,800	126,800
Sum varige driftsmidler	6	126,800	126,800
Sum anleggsmidler		126,800	126,800
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	959,904	1,020,285
1500 Kundefordringer		975,683	1,036,064
1580 Avsetning tap på fordringer		-15,779	-15,779
Andre kortsiktige fordringer	7	496,877	515,085
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		496,877	515,085
Sum fordringer	9	1,456,781	1,535,369
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	8,082,294	17,864,727
1920 Bankinnskudd HB (94930593642)		198,986	437,887
1921 Sparekonti HB (94930593669)		7,760,681	17,401,638
1924 Vedlikeholdsfond HB (94930622340)		90,555	0
1950 Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493059)		32,072	25,202
Sum omløpsmidler	9	9,539,075	19,400,096
Sum eiendeler		9,665,875	19,526,896

BALANSE

Østre Kragstogen Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-38,261,068	-31,555,117
2050 Annen egenkapital		-38,261,068	-31,555,117
Sum opptjent egenkapital		-38,261,068	-31,555,117
Sum egenkapital	9	-38,261,068	-31,555,117
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45,771,457	47,938,073
2240 Pantelån		45,771,457	47,938,073
Sum annen langsiktig gjeld	10	45,771,457	47,938,073
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	634,429	1,910,852
2400 Leverandørgjeld		634,429	1,910,852
Skyldig offentlige avgifter	11	60,729	51,718
2600 Forskuddstrekk		32,043	25,173
2650 Trukket fagforeningskontingent		863	863
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		19,140	16,575
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		8,682	9,107
Annen kortsiktig gjeld	11	1,460,329	1,181,370
2910 Gjeld til ansatte og eiere		11,073	4,518
2911 Garanti-innbetalingene fra beboere		90,535	0
2940 Skyldige feriepenger		64,079	67,093
2950 Påløpt rente		9,129	9,037
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		1,285,513	1,100,722
Sum kortsiktig gjeld	9, 11	2,155,487	3,143,940
Sum gjeld		47,926,944	51,082,013
Sum egenkapital og gjeld		9,665,875	19,526,896

Oslo, 07.04.2022
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Ole Christian Rynning
styreleder

Kjell-Magne Rystad
styremedlem

Anne-Lise Fleddum
styremedlem

Kjetil Granum Helgesen
styremedlem

Ingvild Engelhart-Willoch
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, leieinntekt fra vaktmesterleilighet, arbeid utført av vaktmester for øvrige sameier som inngår i samarbeidsavtale og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2020-2021, samt lønnskostnader til vaktmester.

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

Honorar til revisor utgjør kr 20,000.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 9,497,761,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

Sameiet har ført prosjektrekskap på følgende prosjekter i 2021;

Pnr	Prosjekt tekst	B2019	B2020	B2021	B2022-25	Sum budsjett i perioden	R2019-2025	Avvik (B-R)
01	Lekeplasser	1 200 000				1 200 000	1 221 453	-21 453
02	Fellesareal (skog)	255 000				255 000	223 125	31 875
03	Innkjørsel	700 000				700 000	834 577	-134 577
04	Infrastruktur EL-bil	1 930 000				1 930 000	1 864 304	65 696
05	Garasjeport	80 000				80 000	71 601	8 399
06	Hengedekke 80 garasjen	1 500 000				1 500 000	2 116 174	-616 174
07	Utbedring av kjeller (skille- og bakvegger)	1 250 000	1 250 000			2 500 000	2 226 860	273 140
08	Taktekking				3 750 000	3 750 000	0	3 750 000
09	Rehab terrasser og balkonger	250 000	8 000 000	7 750 000		16 000 000	20 409 361	-4 409 361
10	Uteområder v/ 70 og flaggstangen.	150 000		1 000 000		1 150 000	137 434	1 012 566
12	Takventilasjon	75 000		675 000		750 000	0	750 000
13	Nye benker		150 000			150 000	0	150 000
14	Utskiftning av panel på gavl	850 000			12 150 000	13 000 000	0	12 175 652
15	Utskiftning rekkverk balkong					0	0	0
16	Ny front boder 1.etasje				1 000 000	1 000 000	0	1 000 000
17	Røykluker				600 000	600 000	0	600 000
18	Garasjetak (ny isolering)				1 600 000	1 600 000	17 800	1 582 200
19	Uteområder (asfalt, kantstein, bedd osv.)				5 000 000	5 000 000	111 534	4 888 466
20	Belysning garasje			100 000	250 000	350 000	0	350 000
21	Nedgravd søppelsystem				1 500 000	1 500 000	0	1 500 000
22	Innvendige rørstammer (26 stk)			300 000	4 328 000	4 628 000	0	4 628 000
23	Tekke kulvert mellom blokker			60 000		60 000	0	60 000
	SUM	8 240 000	9 400 000	9 885 000	30 178 000	57 703 000	30 058 572	27 644 428

I prosjektoversikten inngår konto 6793 Teknisk rådgivning, som ligger under driftskostnader. Dette gjelder prosjekt 09 Rehab terrasser og balkonger med kr 758' i 2021. Disse kostnadene er budsjettet som en del av prosjektet i 2021 under kontogruppe 66*, som medfører at det vises et budsjettavvik på konto 6793 i 2021.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 67,135,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 1,627,179,-, hvorav kr 1,620,847,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Boliger- vaktmester- leilighet (snr.2)	Traktorer	Sum
Anskaffelseskost 01.01	126 800	741 769	868 569
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-741 769	-741 769
Bokført verdi per 31.12	126 800	0	126 800
Årets avskrivning	0	0	0
Årets avskrivning i %	0%	0%	0%

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør kr 20 731,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 996 414,-. Tar vi hensyn til at kr 929 095 har forfall den 1. januar, er reelle restanser kr 67 319 per desember.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett, skadedyrkontroll, telefon og årskontroll brannsikring. Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 15 779,-, disse er avsatt til tap.

NOTE 8 BANKINNSKudd, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 7,991,739,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1920	Driftskonto Handelsbanken	94930593642	198,986	437,887
1921	Sparekonti Handelsbanken	94930593669	7,760,681	17,401,638
1924	Vedlikeholdsfond Handelsbanken	94930622340	90,555	0
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	94930593650	32,072	25,202
			8,082,294	17,864,727

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 38,261,068,- korrigert for faktisk resultat 2021. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Inngående balanse	-31,555,117	-20 271 610
Fra årets resultat	-6,705,951	-11,283,507
Faktisk egenkapital hittil år	-38,261,068	-31,555,117

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 7,383,569,- per 31.12.2021.

	2021	2020
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	959,904	1,020,285
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	496,877	515,085
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8,082,294	17,864,727
Sum omløpsmidler	9,539,075	19,400,096
Leverandørgjeld	-634,429	-1,910,852
Skattetrekk og andre trekk	-32,906	-26,036
Skyldige offentlige avgifter	-27,822	-25,682
Annen kortsiktig gjeld	-1,460,329	-1,181,370
Disponible midler	7,383,589	16,256,156

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9493.70.34444, 9493.70.34436 og 9493.70.37621

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 9 år og 9 mnd. / Serie, 12 terminer årlig, løpetid 16 år og 6 mnd. / Annuitet, 12 terminer årlig, løpetid 24 år og 11 mnd.

Årlig rentesats: 2,95 % / 2,95 % / 2,95%

Dato siste termin: 30.06.2029 / 30.04.2036 / 30.08.2044.

IB 2021	-47,938,073
Nedbetalt i år	2 166 616
Sum lån	-45,771,457

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2021.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2022, garanti-innbetalingene fra beboere ifm balkongprosjektet.

Utbyggingssak til årsmøtet ØKS 2022

Arbeidsgruppen som fremmer denne saken til årsmøtet i Østre Kragstogen Sameie i april 2022 består av 5 seksjonseiere i Østre Kragstogen Sameie. Arbeidsgruppen har vært en løs og uformelt organisert gruppe hvor flere sameiere har bidratt og diskutert utbyggingssaker i løpet av det siste året.

Forslaget som her fremmes er en sammenfatning av arbeidet som har pågått det siste året og intensjonen er at dersom dette forslaget blir godkjent av årsmøte, får alle endeseksjoner i alle etasjer i «lavblokkene» godkjenning til å gjennomføre utbygging i henhold til vedlagte forslag.

Dersom forslaget blir godkjent, vil vi kartlegge hvilke seksjonseiere som er interessert i å være med på første runde med utbygging, slik at vi i størst mulig grad kan samordne oss, holde kostnadene nede og kjøre en felles søknadsprosess mot Plan- og Bygningsetaten.

Vedlegg

- Vedlegg 1 – Saksfremlegg og forslag til vedtak
 - Vedlegg 1a – Reguleringsplankart
- Vedlegg 2 – Spørsmål og svar
- Vedlegg 3 – Skisser og arkitektonisk redegjørelse
- Vedlegg 4 – Retningslinjer for utbygging
- Vedlegg 5 – Uttalelse utbygging og eiendomsverdi Privatmegleren
 - Vedlegg 5a – Uttalelse utbygging og eiendomsverdi Colliers International

Arbeidsgruppen

Lurer du på noe, eller vil du diskutere saken med oss? Ring oss gjerne eller ta en prat med oss når vi treffes.

Daniel og Ingvild Engelhart-Willoch i Holmenkollveien 72E. Tlf.: 47 39 82 84

Juliane og Lars Strøm Killengreen i Holmenkollveien 74D. Tlf.: 94 05 20 41

Ruth Hanne Rosvold i Holmenkollveien 72D. Tlf.: 90 85 21 79

Vedlegg 1 – Saksfremlegg og forslag til vedtak

Saksfremlegg

Da reguleringsplanene for boligsameiene Kragstegen Terrasse og Østre Kragstegen ble vedtatt i 1978, fikk tomten til Kragstegen Terrasse vesentlig høyere utnyttelsesgrad enn det vårt sameie fikk. Maks utnyttelsesgrad, altså hvor mye av tomten som maksimalt kan bebygges, for Kragstegen Terrasse er 0,81 mot hhv. 0,63, 0,60 og 0,67 for de tre feltene som inngår i Østre Kragstegen Sameie, ref. Vedlegg 1a. Dette har medført at etter at Selvaag ferdigstilte de to sameiene, har forutsetningene for to relativt like nabosameier i samme område, vært vesentlig forskjellig med tanke på videre utvikling av tomtene.

Sameierne i Kragstegen Terrasse har dermed hatt mulighet til å bygge ut både høyblokkene og lavblokkene uten å komme i konflikt med gjeldende reguleringsplan, noe som har gitt beboerne i vårt nabosameie mulighet, siden slutten av 80-tallet, til å øke verdien på sine leiligheter gjennom tilbygg og påbygg. Som de fleste kjenner til har denne muligheten i et stort omfang blitt benyttet i vårt nabosameie. Vår oppfatning er at dette ikke bare har hatt en verdiøkende effekt for de seksjonene som har økt BRA/BTA, men økt verdien av sameiet og alle seksjoner som helhet. En slik effekt er dokumentert og uttalelser fra fagpersoner viser nettopp dette. Gjennom å øke utbudet av sammensetningen av leiligheter i et område, vil en tiltrekke en bredere kjøpergruppe og øke gjennomsnittsprisene for alle leilighetene i det samme området, se Vedlegg 5 og 5a.

Dersom vi skal få samme mulighet til å utvikle boligmassen i vårt sameie må denne saken, dersom forslaget blir vedtatt av årsmøtet, omsøkes til Plan- og bygningsetaten i form av en dispensasjonssøknad, se nærmere om det i Vedlegg 2 (Spørsmål og svar).

Arbeidsgruppens forslag til årsmøtet er å godkjenne utbyggingsløsninger for endeleiligheter i alle etasjer i Holmenkollveien 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G. Fra arbeidsgruppens side har det ikke vært mål å begrense mulighetene til disse blokkene, men disse har like forutsetninger for utbygging og vil dermed kunne dekkes av samme forslag og tegninger.

I alt 64 seksjoner vil gjennom dette gis mulighet til å søke kommunen om tillatelse til å utvikle sine seksjoner gjennom utbygging, slik sameierne i Kragstegen Terrasse har muligheten til i dag.

For å gi denne muligheten til flest mulig sameiere, legger vi frem et forslag til årsmøtet som viser utbyggingsløsninger for endeseksjonene i øverste og nederste etasje i nevnte blokker, og som også gir mulighet for å bygge i flere etasjer, slik at endeseksjonene i alle etasjer får utviklingsmuligheter.

Vi ser dessverre høy utskiftning blant barnefamilier i Østre Kragstegen Sameie. En motivasjon for forslagsstillerne, som selv er barnefamilier, har vært muligheten til å legge til et ekstra soverom til sine seksjoner, slik at det vil være attraktivt å fortsette å bo i Østre Kragstegen Sameie selv med både to og tre barn.

Østre Kragstegen Sameie står også foran et vesentlig oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekt for sameiets fasader de neste årene. Gjennom en samtidig utvikling av eierseksjonene vil en del av kostnadene for fasadeoppgraderingen tas i forbindelse med utbyggingen, og dermed bekostes av den enkelte sameier som velger å bygge ut. Dette vil være til stor økonomisk fordel for sameiet.

Utbyggingsløsningene vi foreslår vil gi sameiere mulighet til å utvide sine seksjoner med inntil 35 kvm, og for de midterste etasjene skisseres enten en «takterrasse» utenfor stuen, eller et eget påbygg oppå tilbygg i første etasje.

For fellesarealer som benyttes til utbyggingen (inntil 35 kvm) vil seksjonseier måtte betale et vederlag til sameiet. Slik vil denne utbyggingsmuligheten ikke bare kunne gi en langsiktig verdiøkning for sameiet, men vil også være en direkte inntektskilde som vil gi større muligheter i oppgraderings- og vedlikeholdsarbeidet i Østre Kragstogen Sameie.

Salg av en slik utbyggingsrett vil også kreve en resekjonering av sameiet, som medfører at seksjoner som benytter seg av utbyggingsmuligheten vil få økt sin eierbrøk og måtte betale en høyere andel felleskostnader til fellesskapet.

Arbeidsgruppen vurderer det slik at ved å godkjenne dette forslaget på årsmøtet, vil sameiere og seksjoner i Østre Kragstogen Sameie få mer like muligheter til utvikling og verdiøkning, «høyblokkene» i form av balkonginnbyggingsmuligheten (som hele sameiet, inkludert «lavblokkene» stilte seg bak i 2013) og «lavblokkene» i form av denne utbyggingsmuligheten.

Selv om ikke alle seksjoner realiserer denne utbyggingsmuligheten, vil trolig et vedtak i årsmøtet være positivt for alle sameiets seksjoner, og være noe som bidrar til verdiøkning i et salgsmarked. I alle tilfeller vil det bidra til (tror vi) et levende sameie for voksne og barn, at folk blir boende lenger og er mer engasjert i sameiets styre og stell, samt vårt nærmiljø.

Forslag til vedtak

På denne bakgrunn fremmer vi forslag om at årsmøte fatter vedtak, angitt som **Vedtak 1** nedenfor. Videre, og som følge av at en utbygging i tråd med vedtak 1 vil kreve resekjonering som nevnt over, fremmes det også forslag om en mindre tilpasning av §3 i sameiets vedtekter og tilføyelse av et nytt punkt i vedtektene som reflekterer Vedtak 1, som angitt i **Vedtak 2** nedenfor:

Både Vedtak 1 og Vedtak 2 krever to tredjedelers flertall (2/3) på årsmøte for å kunne vedtas.

Vedtak 1:

Sameiet godkjenner herved;

- a) *at utbygging av eksisterende eierseksjoner kan finne sted i blokk 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G i tråd med prinsippkisser fremlagt for årsmøte, oppad begrenset til 35 kvm brutto boligflate, så fremt utbyggingen er i samsvar med fremlagte retningslinjer for utbygging, som skal anses vedtatt og godkjent av sameiet ved dette vedtaket ("**Retningslinjene**"), jf. sameiets vedtekter §13 fjerde avsnitt bokstav a) og eierseksjonsloven §49 (2) bokstav a);*
- b) *omgjøring av fellesareal til utvidelse av eksisterende bruksenheter der det kreves for å gjennomføre utbygging som nevnt i punkt (a), jf. sameiets vedtekter §13 fjerde avsnitt bokstav b) og eierseksjonsloven §49 (2) bokstav b); og*
- c) *ethvert salg av fellesareal, oppad begrenset til 35 kvm, til seksjonseiere som gjennomfører godkjent utbygging som nevnt i punkt (a) til vederlag som fastsatt i henhold til Retningslinjene, jf. sameiets vedtekter §13 fjerde avsnitt bokstav c) og eierseksjonsloven §49 (2) bokstav c).*

Prinsippskisser og retningslinjene for utbygging slik fremlagt for årsmøte skal vedlegges protokollen fra årsmøte.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre reseksjonering av areal mot vederlag til sameiet som nevnt under. Seksjonseiere som utfører utbygging skal samtykke til reseksjonering som omfatter egen seksjon og for øvrig medvirke til at reseksjonering finner sted og til at utbygd seksjonsareal inngår som del av seksjonseiers hoveddel ved reseksjoneringen. Seksjonseier(e) som ved reseksjoneringen får utvidet sin seksjon skal dekke kostnadene ved reseksjoneringen, med mindre styret fastsetter annet.

Vedtak 2:

Vedtektenes §3 endres fra:

"Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på seksjonenes innbyrdes verdi, slik de kommer til uttrykk gjennom de opprinnelige innskudd i Østre Kragstegen Borettslag. Næringsseksjonenes samlede verdi settes til kr.1.668.885,00, og garasjeseksjonens verdi settes til kr.1.777.600,00."

til (ny/endret tekst markert i rødt og understreket):

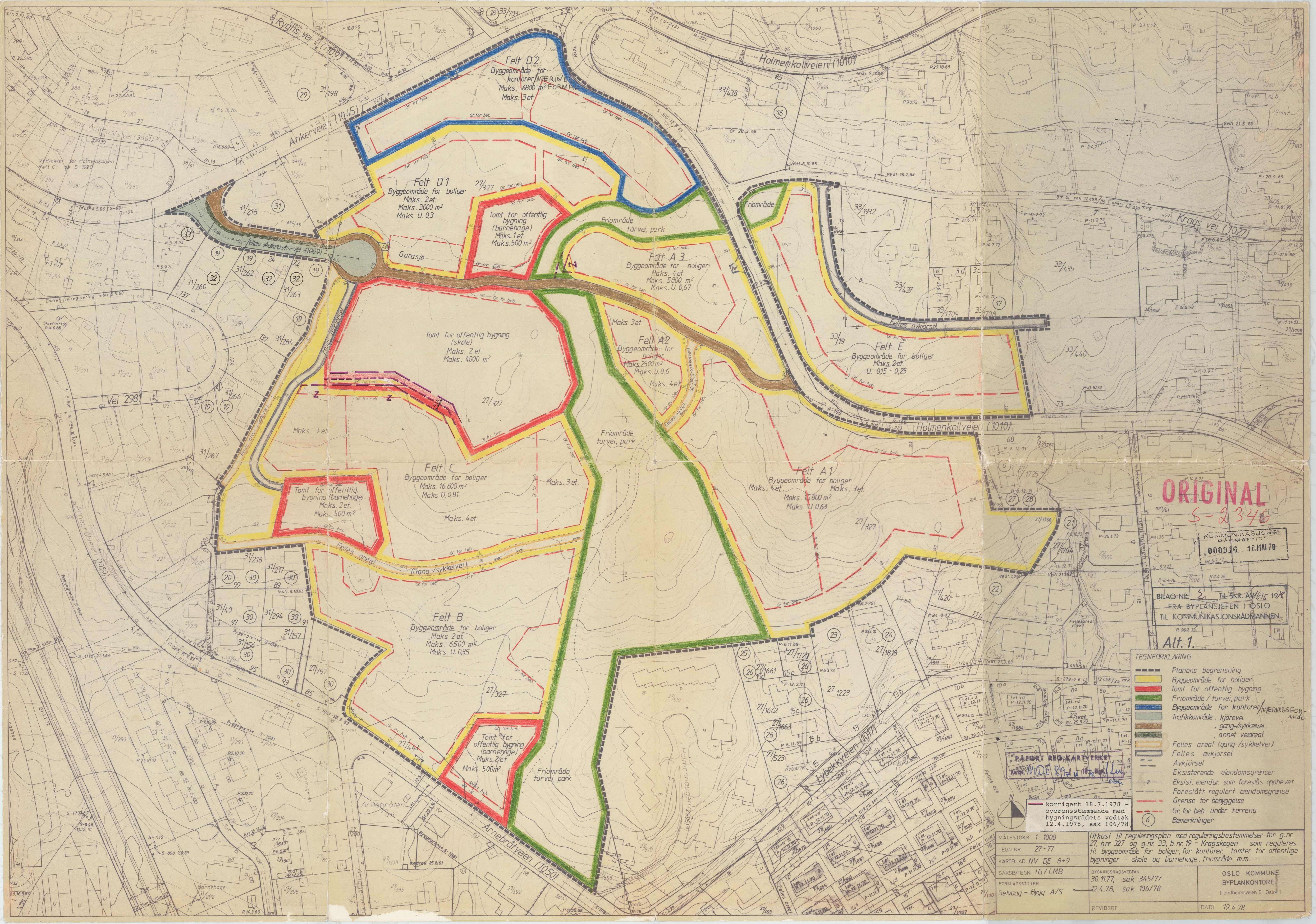
"Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på seksjonenes innbyrdes verdi, slik de kommer til uttrykk gjennom de opprinnelige innskudd i Østre Kragstegen Borettslag, justert for eventuell etterfølgende endring av sameiebrøken ved reseksjonering. Næringsseksjonenes samlede verdi settes til kr.1.668.885,00, og garasjeseksjonens verdi settes til kr.1.777.600,00."

I tillegg skal følgende tekst tilføyes i nytt punkt i vedtektene:

§[] Utbygging

"Årsmøtet fattet den [dato] vedtak om å godkjenne utbyggingsmulighet for endeseksjoner i blokk 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G. Samtlige seksjonseiere er med dette gjort kjent med at det kan medføre at fellesareal seksjoneres inn i enkelte eierseksjoner og bygges ut. Utbygging i henhold til årsmøtets vedtak kan kun foretas i samsvar med retningslinjene som der ble vedtatt."

Styret fastsetter nærmere plassering og paragrafnummer for tilføyelsen i sameiets vedtekter.



Felt D2
Byggeområde for kontorer/VERIFIKASJON
Maks. 6800 m² FORMH.
Maks. 3 et.

Felt D1
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et.
Maks. 3000 m²
Maks. U. 0,3

Tomt for offentlig bygning (barnehage)
Maks. 1 et.
Maks. 500 m²

Felt A3
Byggeområde for boliger
Maks. 4 et.
Maks. 5800 m²
Maks. U. 0,67

Felt A2
Byggeområde for boliger
Maks. 2500 m²
Maks. U. 0,6
Maks. 4 et.

Felt E
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et.
U. 0,15 - 0,25

Tomt for offentlig bygning (skole)
Maks. 2 et.
Maks. 4000 m²

Felt C
Byggeområde for boliger
Maks. 16 600 m²
Maks. U. 0,81
Maks. 3 et.

Tomt for offentlig bygning (barnehage)
Maks. 2 et.
Maks. 500 m²

Felt A1
Byggeområde for boliger
Maks. 4 et.
Maks. 16 800 m²
Maks. U. 0,63
Maks. 3 et.

Felt B
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et.
Maks. 6500 m²
Maks. U. 0,35

Tomt for offentlig bygning (barnehage)
Maks. 2 et.
Maks. 500 m²

ORIGINAL
S-2346

KOMMUNIKASJONS
DÅRMAPPE
000916 12.MAI.78

BILAG NR. 2 TIL SKR. AV 18.1978
FRA BYPLANSJEFEN I OSLO
TIL KOMMUNIKASJONSRADEMMENNEN

Alt. 1

TEGNFORKLARING

- Planens begrensning
- Byggeområde for boliger
- Tomt for offentlig bygning
- Friområde / turvei, park
- Byggeområde for kontorer/VERIFIKASJON
- Trafikkområde, kjørevei, gang-sykkelvei, annet veiareal
- Felles areal (gang-sykkelvei)
- Felles avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende eiendomsgrenser
- Eksist. eiendg. som foreslås opphevet
- Foreslått regulert eiendomsgrænse
- Grænse for bebyggelse
- Gr. for beb. under terreng
- 6 Bemerkninger

MÅLESTOKK 1:1000

TEGN NR 27-77

KARTBLAD NV DE 8+9

SAKSBE/TEGN IG/LMB

FORSLAGSSTILLER Selvaag - Bygg A/S

Utkast til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for g.nr. 27, b.nr. 327 og g.nr. 33, b.nr. 19 - Kragsskogen - som reguleres til byggeområde for boliger, for kontorer, tomter for offentlige bygninger - skole og barnehage, friområde m.m.

BYGNINGSRADESVEDTAK 30.11.77, sak 345/77
12.4.78, sak 106/78

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTOR
Trondheimsveien 5 Oslo

REVIDERT DATO 19.4.78

Vedlegg 2 – Spørsmål og svar

Hvilke blokker gjelder dette for?

Forslaget gjelder endeseksjonene i alle etasjer i «lavblokkene». Det er tenkt at endeseksjonene på forsiden og endeseksjonene på inngangssiden av «lavblokkene» får tilbygg på bakkeplan, og at øvrige etasjer bygger oppå tilbygg på bakkeplan. Det er i prinsippet ikke noe i veien for at tilsvarende prosjekter for høyblokkene kan iverksettes på et senere tidspunkt.

Vil min seksjon bli mer verdt?

Eiendomsmeglere som har sett på saken viser til at en mer variert type leiligheter er positivt og vil øke gjennomsnittsprisen for alle leilighetene i området. For seksjonene som gis muligheten til å bygge på, vil denne muligheten i seg selv også gi en tilleggsverdi, selv om man ikke selv velger å bygge ut.

Hva vil det koste å bygge ut?

Det kan ikke vi svare på da mange faktorer vil spille inn på endelig pris. Arbeidsgruppen vil, dersom forslaget godkjennes, jobbe for at mest mulig arbeid blir koordinert slik at de som velger å bygge ut oppnår best mulig priser hos entreprenører mv.

Hva om jeg bor i lavblokkene og ikke vil bygge ut?

Da trenger du ikke å bygge ut. Om du en gang skal selge leiligheten din vil et vedtak som gir mulighet til utbygging uansett være av verdi. Kanskje de du selger til ønsker å benytte seg av muligheten til å bygge ut?

Når får naboer mulighet til å komme med merknader/si hva de mener?

Det vil kunne gjøres både i prosessen frem mot årsmøtet og eventuelt senere i byggesaken overfor Plan- og bygningsetaten. Som i alle andre byggesaker har naboer rett til å uttale seg før bygging kan komme i gang. I en offentlig søknadsprosess til Plan- og bygningsetaten er det krav om å sende ut nabovarsel. Berørte eiendommer og naboer vil deretter få minimum 14 dager til å komme med merknader til søknaden.

Hvor mange kvadratmeter kan tilbygget være på?

I henhold til de foreslåtte retningslinjene (jf. Vedlegg 4) for utbyggingen, kan det bygges inntil 35 m² brutto boligflate per seksjon. Dette samsvarer med de retningslinjene som er vedtatt i Kragstogen Terrasse.

Hvordan vil tilbyggene komme til å se ut (arkitektonisk utforming)?

Arbeidsgruppen har innhentet arkitekttegnede skisser som viser hvordan tilbyggene og påbyggene vil kunne se ut, se Vedlegg 3.

Det foreslås at det skal være helhetlig utforming på alle tilbygg/påbygg og at det vedtas strenge retningslinjer for hvordan dette skal se ut. Herunder foreslår vi at det stilles krav om at alle bygningsfundamenter dimensjoneres for eventuell senere vertikal påbygning. Videre skal seksjoner på forsiden utformes med pipeløp slik at et eventuelt tilbygg ikke avskjærer muligheten for å anlegge peis for de som ønsker det. Materialer, vinduer og fargevalg skal være likt for alle tilbygg og skal være tilpasset øvrig boligmasse/sameiets utseende. Ethvert tilbygg skal være av samme, eller bedre standard enn nåværende bygningsmasse. Det er foreslått at styret skal ha en viss mulighet til å godkjenne tilpasninger iht. stedlige forhold og den enkelte byggesak.

Se Vedlegg 4 (Retningslinjer for utbygging) for nærmere detaljer.

Hvordan vil byggeprosessen være?

En byggeprosess vil alltid medføre at det blir noe mer aktivitet på sameiets område, herunder noe støy.

Arbeidsgruppen ser imidlertid for seg at eventuelle negative konsekvenser av at det utføres arbeid på sameiets området kan/vil begrenses ved at de som bygger ut, i størst mulig grad, gjør dette samlet og går sammen om felles løsninger. Dette er noe Arbeidsgruppen vil jobbe videre med å koordinere dersom forslaget om utbygging får gjennomslag på årsmøte.

Videre har arbeidsgruppen foreslått at det fastsettes strenge retningslinjer (jf. Vedlegg 4) for de som bygger ut, blant annet knyttet til at sameiets ordensregler må følges, at grøntareal ikke skal skades og at utbyggingen ikke medfører ulempe for øvrige beboere. Krav til bruk av kvalifiserte håndverkere og fagfolk vil også bidra til at prosessen utføres på en mest mulig effektiv og smidig måte. Se punkt 4 i retningslinjene for nærmere detaljer.

Hvor mange stemmer må forslaget ha på årsmøtet?

2/3 flertall (kvalifisert flertall som det heter) av de avgitte stemmene.

Må seksjonseiere som får bygge ut foreta en reseksjonering?

Ja, den enkelte tiltakshaver med samtykke og signatur fra styret må sende en søknad til Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten. Reseksjoneringen med tilhørende gebyrer bekostes av den eller de seksjonseierne som bygger ut og forårsaker at det blir behov for reseksjonering.

En reseksjonering vil ikke påvirke de seksjonseierne som ikke bygger ut, utover en justert eierbrøk. Reseksjoneringen vil kunne gjennomføres uten at det kreves samtykke fra sameiets långivere.

Hva er en reseksjonering?

Å reseksjonere er når du formelt og juridisk omgjør en allerede seksjonert eiendom. I innværende sak vil det bety at man endrer fordelingen av areal ved at man formelt og i eiendommens grunnbokblad (tinglyst) overfører og innlemmer det fellesarealet som kjøpes i forbindelse med en utbygging, i den seksjonen som bygges ut. Det medfører at seksjonen som bygger ut vil få en høyere eierbrøk og dermed betale høyere felleskostnader til fellesskapet.

Må tiltakshaver/seksjonseier betale for fellesarealet som konsumeres ved utbyggingen?

Ja, tiltakshaver vil måtte betale for den utbyggingsrettigheten som kjøpes av av sameiet og som overfører fellesareal til eksklusivt areal. Arbeidsgruppen har tatt utgangspunkt i prisen som tas i Kragstegen Terrasse, som er kr. 400 per kvm, og kun kr. 200 dersom det bygges på taket av et tidligere tilbygg. Arbeidsgruppen har imidlertid vurdert det slik at denne prisen fremstår noe lav. Dette blant annet etter samtaler med personer med kompetanse på verdifastsettelse av fast eiendom. Det foreslås derfor en dobling til kr. 800 per kvm. Og at denne prisen gjelder uavhengig av om det bygges på mark eller et tidligere tilbygg. På den måten vil sameiet og fellesskapet motta en kompensasjon hver gang en seksjonseier benytter seg av utbyggingsmuligheten. Dette vil kunne summere seg til verdifulle inntekter for sameiet.

Ellers vil arbeidsgruppen bemerke at salg en slik utbyggingsrett ikke er sammenlignbart med ordinært tomtesalg, ettersom seksjonseierne som bygger ut vil få økt sin eierbrøk og vil belastes for en større andel av disse når fremtidige felleskostnader skal fordeles, noe som må reflekteres i prisen. Videre må verdien hensynta at arealet som er aktuelt for utbygging kun kan nyttiggjøres av seksjonseiere i sameiet og i realiteten ikke er mulig å avhende til andre eksterne (nabotomt eller utbygger).

Hva betaler man for reseksjonering?

Prisen for reseksjonering er summen av saksbehandlingsgebyr til kommunen, gebyr for oppmålingsforretning og tinglysningsgebyr hos Kartverket. Prisen per utbyggende seksjon vil trolig ligge på rundt 30 000,-.

Hva med felleskostnadene, må de økes?

For dem som velger å bygge ut vil felleskostnadene øke (en ny fordelingsnøkkel).. Dette innebærer at det kun vil bli en økning for de som bygger ut, mens det brede flertallet vil få en noe mindre eierbrøk med påfølgende (noe) mindre belastning for felleskostnadene.

Vedtektenes § 18 vil for øvrig fortsatt være gjeldende.

Er det behov for endring av vedtektene?

Nei, utbygning krever ikke i seg selv at sameiets vedtekter må endres. Men, som følge av at den enkelte seksjonseiers utbygging vil kreve reseksjonering, samt endring av eierbrøk, er det likevel fremsatt forslag om en justering av §3 i vedtektene. Dagens §3 viser til at eierbrøken er fastsatt på basis av de opprinnelige innskuddene i Østre Kragstegen Borettslag (sameiet var tidligere organisert som dette). Ettersom en reseksjonering vil medføre at eierbrøken endres, er det foreslått tilføyd en setning som sier at dette utgangspunktet må justeres «for

eventuell etterfølgende endring av sameiebrøken ved reseksjonering». Se Vedlegg 1 for forslag til vedtektsendring.

Dersom forslaget får kvalifisert flertall på årsmøtet, kan vi begynne å bygge ut med en gang?

Nei, iverksettelse av utbygging krever tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Og ettersom utnyttelsesgraden (u-grad) i reguleringsplanen som gjelder for sameiets eiendom allerede er overskredet (noe den ble allerede da sameiet ble bygget), må det søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, både hva gjelder u-grad og maks bruttoareal (BRA). Dette må den enkelte som ønsker å bygge ut sin seksjon selv sørge for. Arbeidsgruppen har vurdert det slik at det foreligger gode argumenter for at dispensasjon vil kunne gis, men det kan naturligvis ikke garanteres at det vil bli gitt i den enkelte sak.

Hvilken reguleringsplan gjelder for eiendommen og hva sier den?

Eiendommen sameiet ligger på er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-2346, se link:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#593102,6647389,7.292926324331902>.

Hva er U-grad/utnyttelsesgrad?

Utnyttelsesgrad bestemmer hvor stor del av eiendommen du har lov til å bygge på. Eksempelvis, dersom u-grad= 0,61 kan i utgangspunktet kun 61% av eiendommens totale tomteareal bygges ut.

Hva er gjeldende U-grad for sameiets arealer?

I reguleringsplanen er eiendommen delt opp i forskjellige felter, og har ulik utnyttelsesgrad for de ulike feltene, se det originale reguleringsplankartet inntatt i Vedlegg 1a.

For saken som blir fremmet på årsmøtet er det feltene A1 og A2 som en må se på ettersom det er i disse to feltene lavblokkene ligger. Maksimal utnyttelsesgrad i A1 er 0,63 og i A2 0,60.

Har innbyggingen av balkonger i «høyblokkene» påvirket utnyttelsesgraden i sameiet?

Ja, balkonginnbyggingsprosjektet har ført til at u-graden har økt for hver balkong som har blitt bygget inn. Dette har medført at dagens U-grad ligger høyere enn det den gjorde før disse innbyggingene fant sted. For de som har hatt anledning til å foreta en innbygging har dette selvfølgelig vært svært positivt, men det kan være en begrensning for de andre sameierne som ikke har hatt denne muligheten.

Per dags dato er siste godkjente U-grad godkjent av Plan- og bygningsetaten 0,68 for felt A1 og 0,60 for felt A2. For å forstå siste bildet av godkjent U-grad kan man gå inn på Saksinnsyn og sjekke de siste godkjente byggesakene.

Se link: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Vil en utbygging påvirke mulighetene for å senere utvikle området/tomteparsellen nedenfor lekeplassen «utsikten»?

Tomteparsellen ligger utenfor «grense for bebyggelse» i felt A1, se Vedlegg 1a Reguleringsplankart.

En eventuell utbygging av denne tomteparsellen vil i alle tilfeller kreve omregulering av arealet, noe som er en lang og tidkrevende prosess mot kommunen, som i verste fall kan ta flere år. Det er dermed ikke slik at forslaget om å gi mulighet til tilbygg/påbygg påvirker prisen sameiet kan få ved et eventuelt tomtesalg.

Hvor mye kan bygges ut før man når utnyttelsesgraden til nabosameiet?

Dersom forslaget blir godkjent i årsmøtet, vil neste steg være å søke Plan- og Bygningsetaten om rammetillatelse. En vil da være nødt til å søke om dispensasjon fra utnyttelsesgraden i gjeldene regulering ref. punkt over. Et viktig argument i dispensasjonssøknaden vil være at nabosameiet Kragaskogen Terrasse er regulert med vesentlig høyere utnyttelsesgrad enn Østre Kragaskogen Sameie. Et naturlig spørsmål vil da være å stille seg, hvor mye kan bygges ut i Østre Kragaskogen Sameie før utnyttelsesgraden til nabosameiet er nådd, med tanke på at dersom Plan- og bygningsetaten godkjenner dispensasjonssøknaden og gir rammetillatelse, så skal alle seksjonseiere som omfattes at dette forslaget ha like muligheter?

Regner man grovt på det, uten å finregne per delfelt i reguleringsplankartet, er det i dag bygget ca. 23 600 kvm på sameiets tomt, som er 31 550 kvm stor. Det vil si at for å få en U-grad tilsvarende nabosameiet på 0,81, så kan det bygges ca. 2 000 kvm til på Østre Kragaskogen Sameiet sin tomt. Det innebærer at alle seksjoner som dette forslaget fremmes for, vil ha muligheten til å bygge på dersom Plan- og Bygningsetaten godkjenner lik utnyttelsesgrad som for nabosameiet.

Lurer du på noe, eller vil du diskutere saken med oss? Ring oss gjerne eller ta en prat med oss når vi treffes.

Daniel og Ingvild Engelhart-Willoch i Holmenkollveien 72E. Tlf.: 47 39 82 84

Juliane og Lars Strøm Killengreen i Holmenkollveien 74D. Tlf.: 94 05 20 41

Ruth Hanne Rosvold i Holmenkollveien 72D. Tlf.: 90 85 21 79

Vedlegg 3 – Skisser og arkitektonisk redegjørelse

Nabosameiet Kragsterrasse har mange tilbygg/påbygg av varierende størrelse og arkitektonisk utforming. Vi i arbeidsgruppen har derimot vært opptatt av å fremme et forslag som gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk for hele sameiet, der tilbyggene og påbyggene estetisk vil henge pent sammen med eksisterende bebyggelse i både form og materialvalg.

Vedlagte prinsippskisser inkl. materialbruk og fargevalg skal derfor ansees å være en integrert del av «Retningslinjene».

Utforming

Prinsippskissene tar utgangspunkt i at tilbygg på bakkeplan på forsiden og inngangssiden er på inntil 35 kvm. For de midterste etasjene skisseres enten en «takterrasse» utenfor stuen eller et eget påbygg oppå tilbygg på bakkeplan.

Tilbygg/påbygg foreslås utformet med pipeløp, slik at muligheten for å anlegge peis skal være tilstede for alle som ønsker det.

De nye fasadene er godt tilpasset eksisterende fasader ved at nye vinduer blir plassert slik at de følger de samme vertikale linjene som eksisterende vinduer.

De karakteristiske smale vinduene på stuesiden er forslått brukt i tilbygg for å både bevare eksisterende fasadeuttrykk, men også for å skape en variasjon og regelmessighet i fasadene.

Materialbruk

Det foreslås benyttet trepanel, tilsvarende eksisterende fasader, som hovedkledning på alle tilbygg/påbygg, med unntak av tilbygg på bakkeplan på forsiden som utføres i murpuss. Murpuss er forslått som materiale for å enklere kunne tilpasse seg terrenget. I tillegg vil murpuss være med på å trekke ned høyden på bygget ved at det får en «grunnmur». Murpuss vil også være en naturlig forlengelse av dagens sokkel.

Tilbygg på bakkeplan på inngangssiden foreslås opparbeidet på mur eller påler innkledd med murpuss. Her må det være rom for stedlig skjønn og løsning kan ikke endelig besluttes før sakkyndig har uttalt seg. Uavhengig av løsning, vil fasadeuttrykket være det samme.

Murpuss vil derfor være med på å binde sammen fasadene på bakkeplan på inngangssiden og forsiden av blokkene, noe som vil bidra til et helhetlig fasadeuttrykk.

Fargevalg

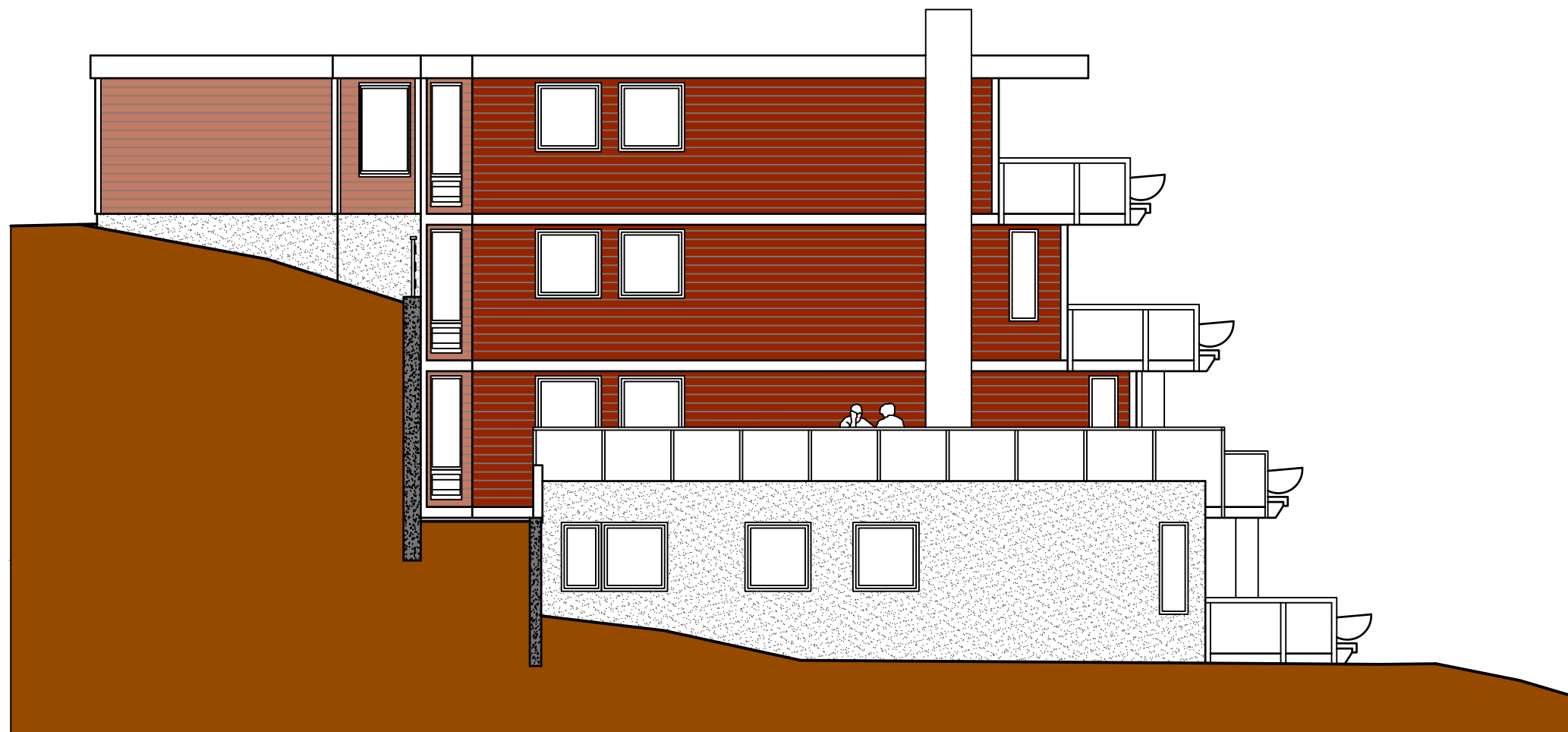
Dagens farger er foreslått for at tilbygg/påbygg skal være tilpasset eksisterende bebyggelse i sameiet. Arbeidsgruppen foreslår at farger på nye tilbygg til enhver tid skal tilpasses eksisterende fasader.

Vedlagte skisser er beskyttet av opphavsrett og kan ikke overlates til, eller benyttes av andre uten skriftlig samtykke.

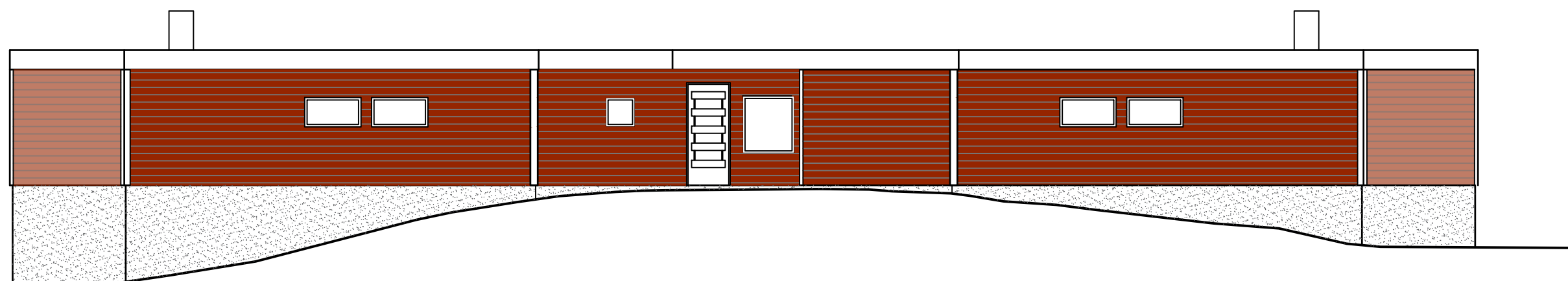
NB! Tegningen er ikke kontrollmått.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



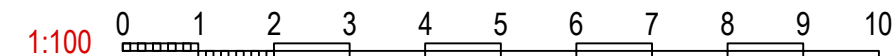
Vedlegg: -



FASADE V



FASADE N



Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no

Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjons tegninger.

This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.

Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.

Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

Tegn. av. Kontr./godkjent.

KAB -

Tegning:
FASADE V&N

Tegningstype / status:
TILBYGG U3 og 1
SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

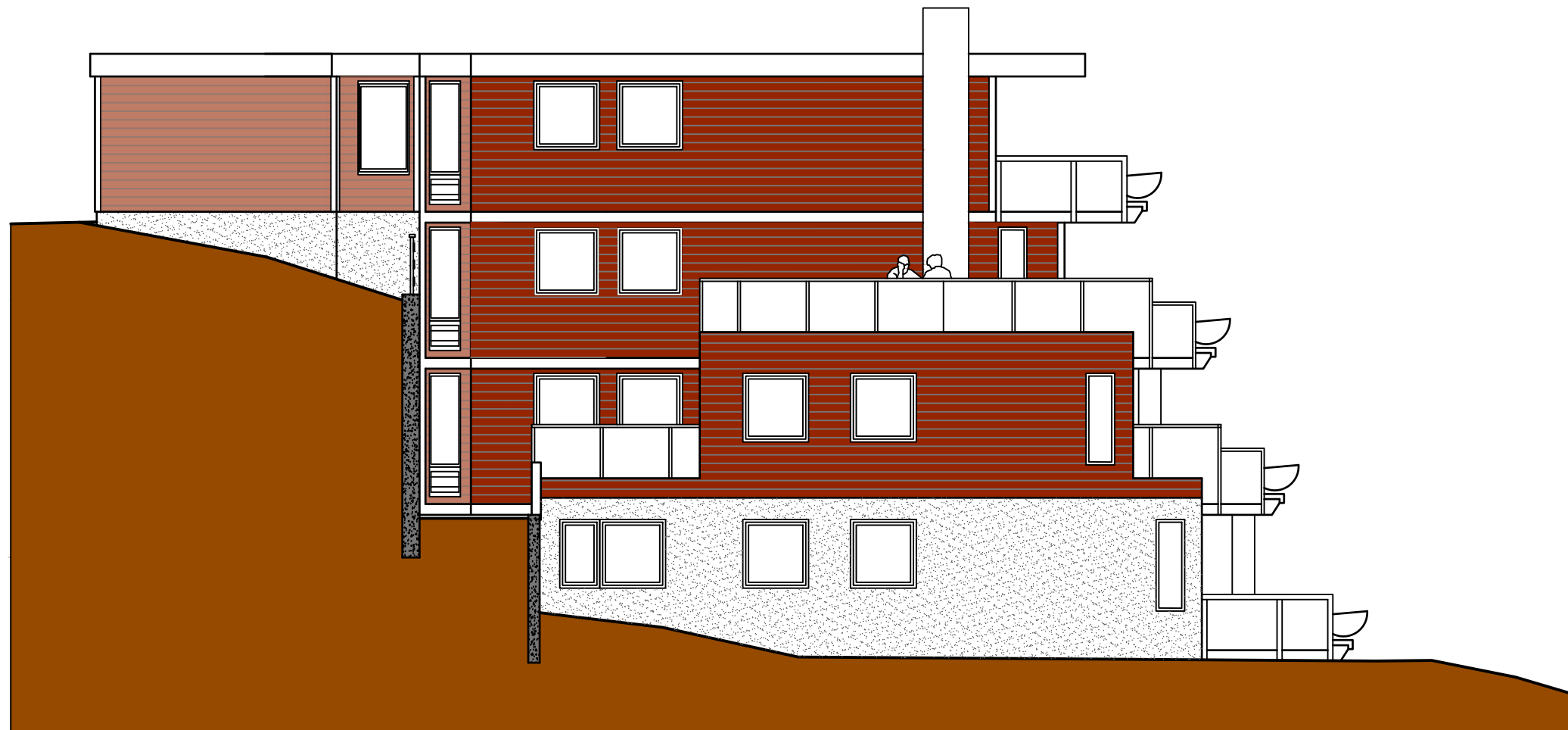
Dato:	Målestokk:
11/02 2022	1:100 Arkst.: A3

Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev.
221	0-116	-

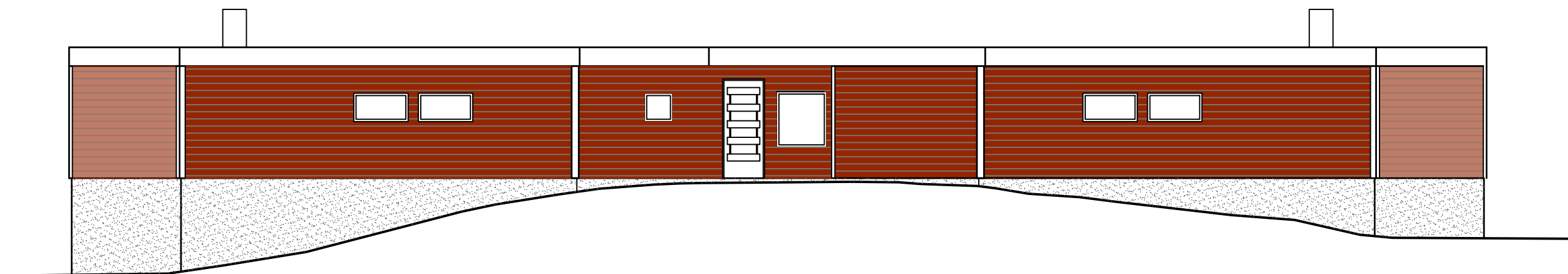
NB! Tegningen er ikke kontrollmått.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



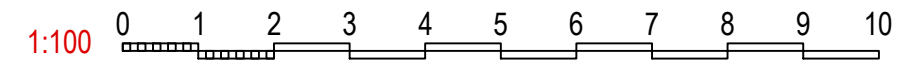
Vedlegg: -



FASADE V



FASADE N



Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no

Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjons tegninger.

This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.

Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.

Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

Tegn. av. Kontr./godkjent.

KAB -

Tegning:
FASADE V&N

Tegningstype / status:
TILBYGG U3, U2 og 1
SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

Dato: 11/02 2022	Målestokk: 1:100 Arkst.: A3
--------------------------------	--

Prosj. nr. 221	Tegn. nr. 0-126	Rev. -
--------------------------	---------------------------	------------------

NB! Tegningen er ikke kontrollmått.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



Vedlegg: -



Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no

Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger.

This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.

Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.



Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

Tegn. av. Kontr./godkjent.

KAB

-

Tegning:

FASADE S

Tegningstype / status:

TILBYGG U3 og 1

SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

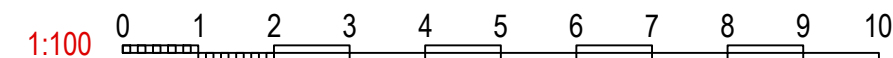
Dato:

11/02
2022

Målestokk:

1:100
Arkst.: A3

Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev.
221	0-115	-



NB! Tegningen er ikke kontrollmålt.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



Vedlegg: -



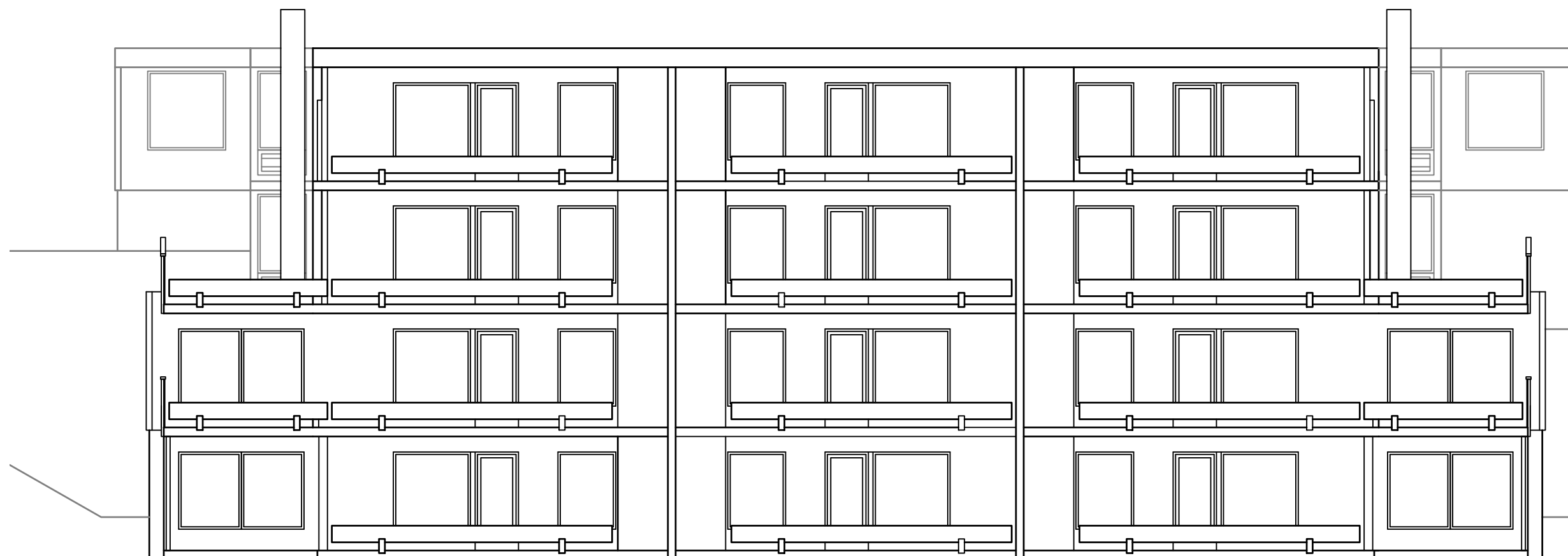
Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no

Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjons tegninger.

This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.

Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.



Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

Tegn. av. Kontr./godkjent.

KAB

-

Tegning:

FASADE S

Tegningstype / status:

TILBYGG U3, U2 og 1

SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

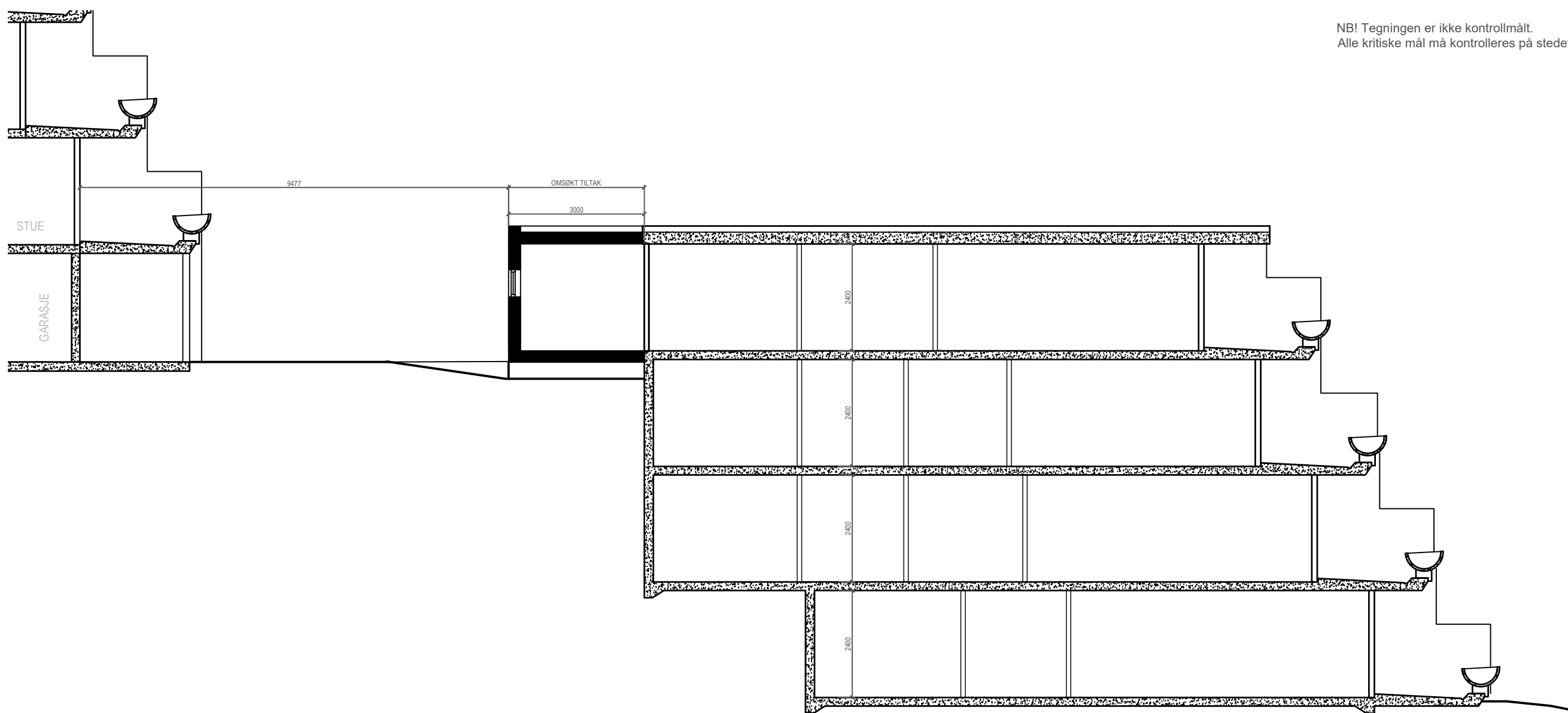
Dato:
**11/02
2022**

Målestokk:
1:100
Arkst.: A3

Prosj. nr. Tegn. nr. Rev.

221 **0-125** -

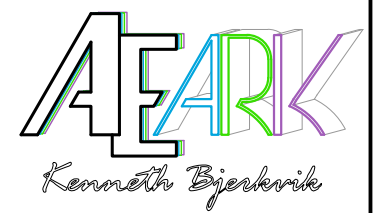
1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



NB! Tegningen er ikke kontrollmått.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



Vedlegg: -



Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no
Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger.
This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.
© Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.

Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Strøm Killengreen
Holmenkollveien 74D
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 74D
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

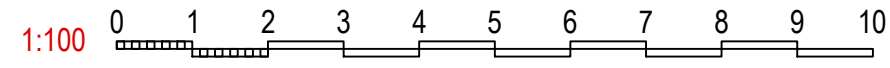
Tegn. av.	Kontr./godkjent.
KAB	-

Tegning:
SNITT

Tegningstype / status:
TILBYGG U3, U2, U1 og 1
SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

Dato:	Målestokk:
01/03 2022	1:100 Arkst.: A3

Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev.
221	0-144	-



NB! Tegningen er ikke kontrollmått.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



Vedlegg: -



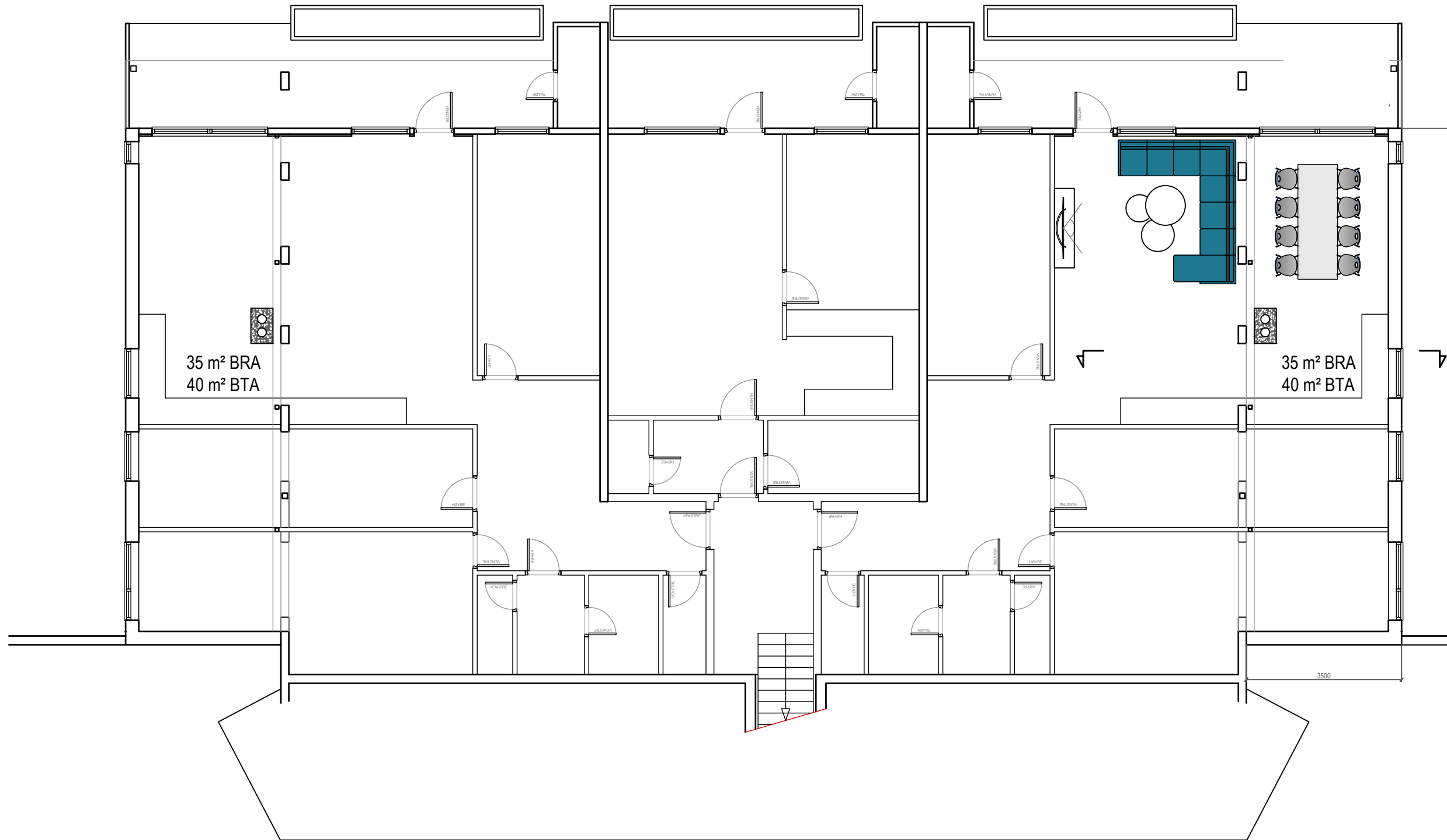
Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no

Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger.

This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.

Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.



Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

Tegn. av. Kontr./godkjent.

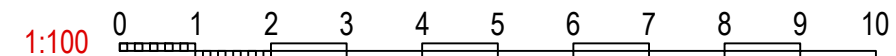
KAB -

Tegning:
PLAN U3

Tegningstype / status:
TILBYGG U3 og 1
SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

Dato:	Målestokk:
11/02 2022	1:100 Arkst.: A3

Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev.
221	0-110	-



NB! Tegningen er ikke kontrollmått.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



Vedlegg: -



Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no

Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger.

This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.

Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.

Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

Tegn. av. Kontr./godkjent.

KAB

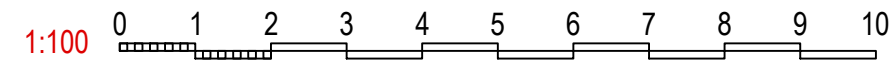
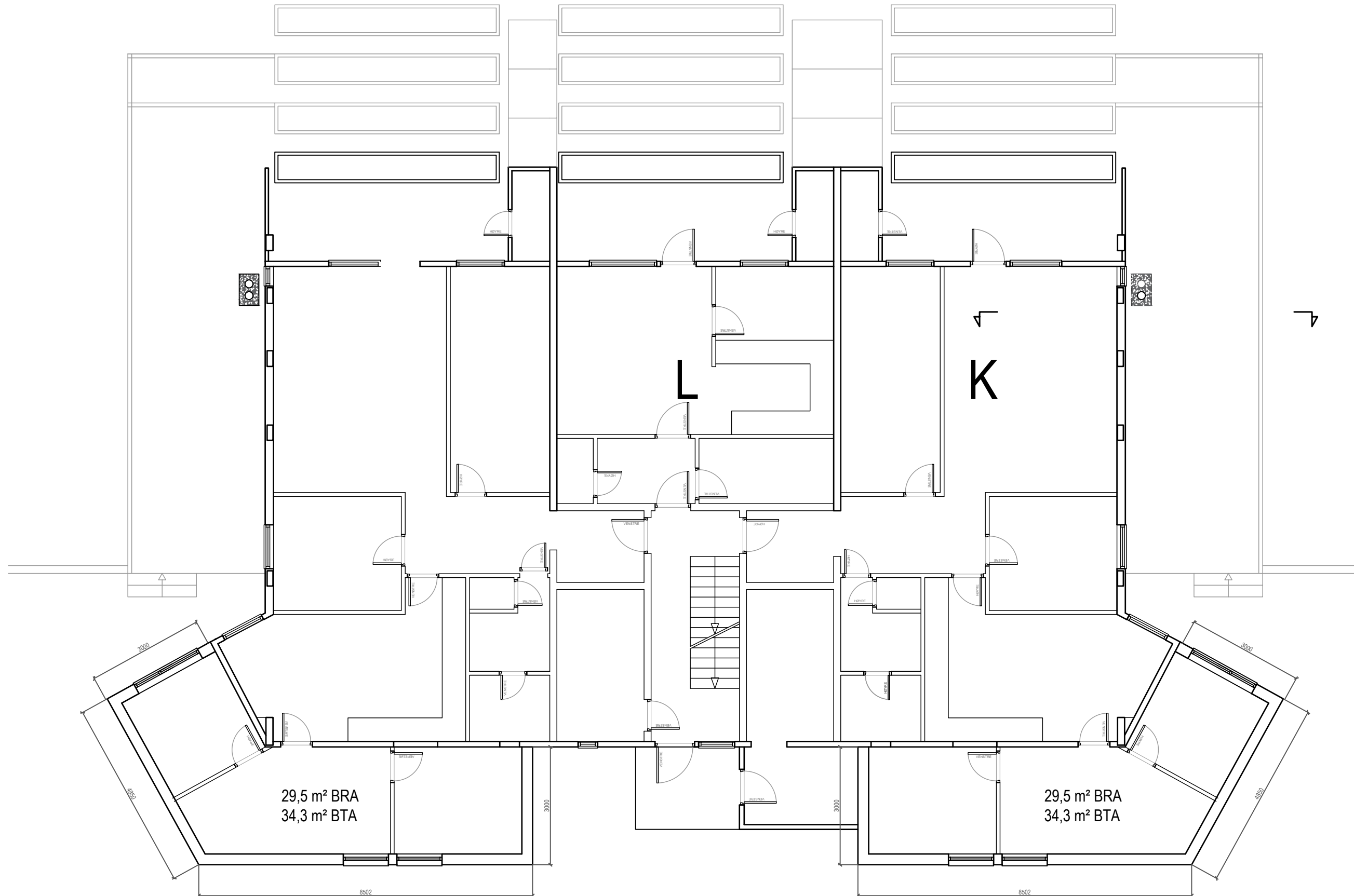
Tegning:

PLAN 1

Tegningstype / status:
TILBYGG U3 og 1
SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

Dato:	Målestokk:
11/02 2022	1:100 Arkst.: A3

Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev.
221	0-113	-



NB! Tegningen er ikke kontrollmått.
Alle kritiske mål må kontrolleres på stedet.



Vedlegg: -



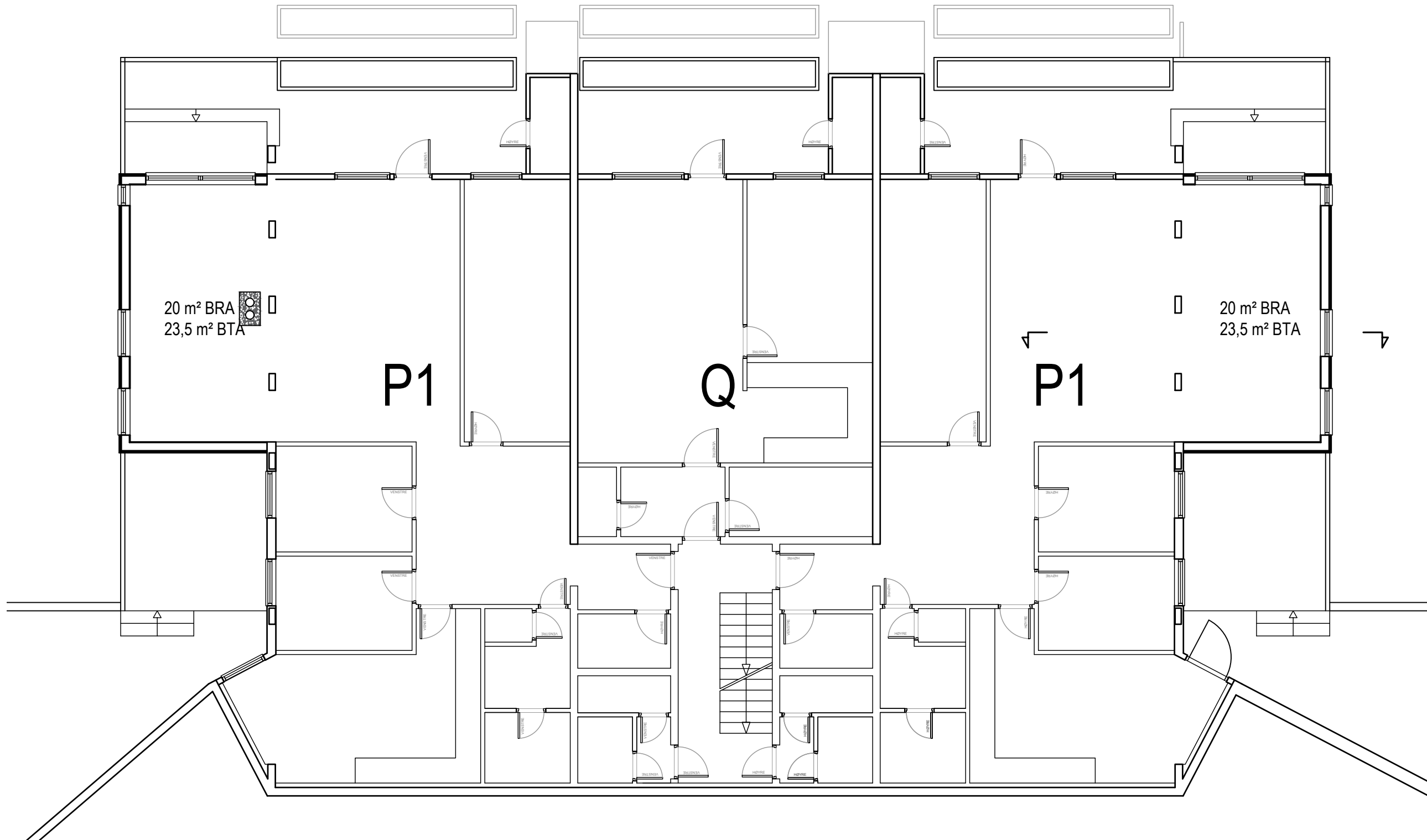
Tel.: +47 66716000
post@aeark.no - www.aeark.no

Rådmann Halmrasts vei 18, 1337 Sandvika

Tegninger modeller/beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng enn forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger.

This drawing(s) is the exclusive and legal property of AE Ark Kenneth Bjerkvik, and may under no circumstances be supplied to any third parties nor be used for the purpose of construction or manufacture without the consent of AE Ark Kenneth Bjerkvik.

Copyright - Not to be copied or forwarded to any third party without AE Ark Kenneth Bjerkvik's consent.



Rev. Korreksjon Dato. Sign.

Byggherre:
Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Prosjekt:
Skissprosjekt - Tilbygg
Holmenkollveien 72E
0784 Oslo

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.
27	2237	000	000

Tegn. av. Kontr./godkjent.

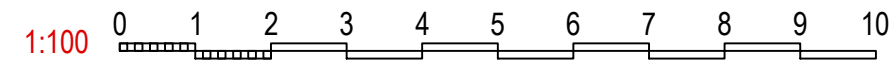
KAB -

Tegning:
PLAN U2

Tegningstype / status:
TILBYGG U3, U2 og 1
SKISSEPROSJEKT
FØRELØPIG TEGNING

Dato:	Målestokk:
11/02 2022	1:100 Arkst.: A3

Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev.
221	0-121	-



Vedlegg 4 – Retningslinjer for utbygging

Retningslinjene («**Retningslinjene**») under er fastsatt av årsmøtet [dato]. De gjelder for seksjonseiere i blokkene: 70D, 72D, 72E, 74D, 74E, 76D, 78F og 78G som ønsker å bygge ut på sameiets fellesareal, dvs. på tomten og oppå annen seksjon.

1 UTBYGGINGEN

- 1.1 Det kan bygges inntil 35 m² brutto boligflate per seksjon i tråd med prinsippskisser fremlagt for sameiet på årsmøte i 2022 (som følger vedlagt og skal anses som en integrert del av Retningslinjene). Mindre justeringer og avvik fra vedlagte skisser kan godkjennes av styret. Ved større avvik skal utbyggingen forelegges årsmøte for behandling. Det skal gis rom for skjønn ved stedlige forhold innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.
- 1.2 Utbygging skal varsles nabo ved rekommandert brev eller ved underskrift for mottak av målsatt prinsippskisse eller byggetegninger, og iht. den til enhver tid gjeldende byggesaksforskrift. Dette gjelder nabo på tilstøtende grunneiendom, alle i samme oppgang, tilstøtende rekke i nabooppgang, samt nabooppgang vis a vis dersom tiltaket vender mot denne.
- 1.3 Seksjonseiere som ønsker å bygge ut sin seksjon skal alene eller sammen med andre utbyggende seksjonseiere fremlegge sin byggesak for styret som skal påse at tiltaket på prinsipielt grunnlag er i tråd med Retningslinjene, ikke er til unødig eller urimelig ulempe for en nabo, eller medfører urimelig forskjellsbehandling av beboere i sameiet.
- 1.4 Styret avgir endelig godkjenning av utbygging. Styrets godkjenning skal avgis skriftlig. Endelig godkjenning kan først gis når alle nødvendige offentlige tillatelser, og vilkår stilt her er dokumentert oppfylt overfor styret.

2 PLAN- OG BYGNINGSMYNDIGHETER

- 2.1 Utbyggende seksjonseier skal selv håndtere byggesaken overfor relevante plan- og bygningsmyndigheter, og påse at disse Retningslinjene for utbygging overholdes i enhver prosess overfor relevante myndigheter.

3 UTGIFTER, ANSVAR OG UTKJØP AV FELLESAREAL

- 3.1 Utbyggende seksjonseier skal dekke alle kostnader for sin utbygging, herunder prosjekterings- og utbyggingskostnader, alle offentlige utgifter, gebyrer og honorarer.
- 3.2 Utbyggende seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som direkte er forårsaket av utbyggingen eller arbeid som utføres i den forbindelse. Ansvarer gjelder både overfor sameiet og den enkelte seksjonseier avhengig hvem som er å anse som skadelidende. Utføres arbeid for flere utbyggende seksjonseiere i felleskap skal seksjonseierne hefte *pro rata* i henhold til sin forholdsmessige andel av det arbeidet som utføres. Dekning skal først søkes gjennom forsikring før ansvar kan rettes mot utbyggende seksjonseier(e).
- 3.3 Før utbyggingen starter skal utbyggende seksjonseier betale et vederlag på kr. 800 per m²

brutto boligflate som bygges ut til sameiet som vederlag for utbyggingsrettigheten. Vederlag som nevnt skal betales uavhengig av om den utbyggende seksjonseier bygger ut på mark eller vertikalt på et eksisterende tilbygg. Styret kan beslutte å indeksregulere vederlaget iht. SSBs boligprisindeks for brukte boliger hvert femte år og første gang med virkning fra 1. januar 2028.

4 KRAV TIL ARBEIDER OG UTFØRELSE

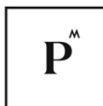
- 4.1 Bygningsarbeidene skal utføres av kvalifiserte håndverkere og fagfolk som har alle nødvendige sertifikater. Sameiets vaktmester skal gis tilgang til byggeplassen for å sikre at arbeidene blir utført på en fagmessig forsvarlig måte.
- 4.2 Utbyggende seksjonseier skal dokumentere at tilstrekkelige forsikringer for utbyggingen er tegnet av entreprenør og andre ansvarlige i prosjektet. Styret kan kreve at utbygger stiller egen forsikring for mulig ansvar.
- 4.3 Utbygging skal ikke være til nevneverdig ulempe for sameiere. Utbygger skal vise hensyn og aktsomhet ovenfor naboer under utbygging. Sameiets ordensregler skal følges. Utbyggende seksjonseier(e) skal sette i stand grøntareal og rette opp skader som byggearbeidet eventuelt måtte forårsake.
- 4.4 Vinduer, plassering av ventilasjon, teknisk utforming og fargevalg skal være tilpasset utseendet og standard for sameiets øvrige bygningsmasse. Materialvalg for fasader skal være av samme, eller bedre kvalitet enn dagens materialer. Mindre tilpasninger og avvik kan godkjennes av styret.
- 4.5 Bygningsfundamenter skal dimensjoneres for eventuell senere vertikal påbygging med mindre påbygget eller tilbygget strekker seg til dagens takflate for den aktuelle boligblokken. Ved utbygging som nevnt skal kostnadene til grunnarbeid og bærende konstruksjoner deles likt mellom seksjonseierne som bygger ut eller senere lar oppføre påbygg vertikalt på tidligere utført påbygning.

5 RESEKSJONERING OG FELLESKOSTNADER

- 5.1 Utbygd fellesareal skal reseksjoneres for seksjonseierens regning og risiko straks ferdigattest fra bygningsmyndighetene foreligger.
- 5.2 Økte felleskostnader som følge av tiltaket betales av seksjonseieren i form av justert eierbrøk.

6 ØVRIG

- 6.1 Fra tidspunktet ferdigattest foreligger overtar sameiet ansvar for utbygd bygningsmasse som for sameiet bygningsmasse for øvrig, herunder forsikringsansvar og ansvar for ytre vedlikehold.
- 6.2 Styret skal årlig i styrets årsberetning eller på annet egnet møte orientere sameierne om status for pågående og meldte utbyggingstiltak, herunder opplyse om antall og omfang av prosjekter som er godkjent av styret.
- 6.3 Styret bevarer full dokumentasjon av utbyggingssaker i sameiets byggesaksarkiv.



PRIVATMEGLEREN

Daniel Jørgen Willoch og Ingvild Steen Peersen
Holmenkollveien 72e
0784 Oslo

Ansvarlig megler

Jørgen Ek

Telefon

94 85 35 04

Vår dato

23.11.2021

Vurdering av påbygg på leilighet i Øvre Kragsskog boligsameie.

Vedlagt ligger min vurdering hvordan det at leilighetene bygges ut vil påvirke boligprisene/markedet i sameiet.

Øke størrelse på leiligheten vil føre til at sameiet tilbyr, ved salg flere ulike leiligheter som vil resultere i en bredere kjøpegruppe. Flere potensielle kunder vil da ha større mulighet til å finne riktig leilighet for de i sameiet.

Populariteten vil nok stige i samme retning da dette blir et område flere for øynene opp for da det kan tilfredsstille flere kjøper sitt behov for ny bolig.

Større leiligheter gir økt gjennomsnittspris og danner et mer betalingsvillig klientell.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler/Partner Jørgen Ek

Daniel Engelhart-Willoch og Ingvild Engelhart-Willoch
Holmenkollveien 72 E
0784 Oslo

Vurdering av påbygg på leilighet i Øvre Kragsskog boligsameie.

Leiligheter av ulike størrelser i et boligsameie oppleves å gi en positiv effekt for omgivelsene. Folk i ulike livsfaser har ulike behov og ved å kunne tilby en variasjon i leilighetstyper, både i planløsninger og størrelse vil dette kunne bidra til å gi et godt og stabilt bomiljø. En variasjon i leilighetstypologi vil bidra til å sikre mangfold og et varig, godt bomiljø hvor beboere har en tilhørighet, som må sies å være samfunnsøkonomisk lønnsomt.

Med vennlig hilsen



Christoffer Berntzen

Eiendomsrådgiver | Oslo

Mobile +47 98 45 31 30

Wergelandsveien 7 | Oslo, 0167 | Norway

NAVNESEDDEL

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

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

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

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie den 25.04.2022.

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

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6



BOALLIANSEN
FORVALTNING

