

## **Til beboerne i Østre Kragaskogen Sameie!**

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## **Innkalling til ordinært sameiermøte 2013**

**Ordinært sameiermøte i Østre Kragstogen Sameie avholdes mandag 22. 4.2013 kl. 19.00 i Voksen kirke.**

---

**Til behandling foreligger:**

### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2012**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag fra Tove Meldgaard, krav om granskning av styret.
- B) Forslag fra Tove Meldgaard, vetektsendring valgkomité.
- C) Forslag fra Hanne Rosvold, presisering av husordensreglene §2.5
- D) Forslag fra Hanne Rosvold, tillegg til vedtektenes § 11 om styrets myndighet.
- E) Forslag fra Solveig Torgersen, oppsigelse av avtaler med nabosameier.
- F) Forslag fra Torleiv Borgundvaag, Folketrygdlovens bestemmelser om flytting.
- G) Forslag fra Ole Christian Rynning, utbygging av balkonger mot Holmenkollveien.
- H) Forslag fra styret, fullmakt i forbindelse med langtidsbudsjett.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 20.3.2013

Styret i Østre Kragstogen Sameie

Eirun Hovde/s/ Øystein Pytte/s/ Gisle Østereng/s/ Marianne Bruvoll/s/ Mona Myrvold/s/

# Østre Kragaskogen Sameie

## Styrets årsberetning 2012

Siden forrige ordinære sameiemøtet i 2012 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### STYRET

Styreleder Eirun Hovde Kitty Kiellands Vei 15 A (2011-2013)  
Styremedlem Marianne Bruvoll Holmenkollveien 70 A (2012-2013)  
Styremedlem Gisle Østereng Holmenkollveien 72 A (2012-2014)  
Styremedlem Mona Myrvold Holmenkollveien 80 C (2012-2014)  
Styremedlem Øystein Pytte Holmenkollveien 70 A (2011-2013)  
Varamedlem Kjell Wathne Holmenkollveien 80 B (2012-2014)  
Varamedlem Line Markussen Holmenkollveien 70 B (2012-2014)

### VALGKOMITEE

Medlem Anne Moe Holmenkollveien 80 C valgt for 1 år  
Medlem Anne Dundas Røe Holmenkollveien 76 A valgt for 1 år  
Medlem Anna Kristin Hansen Holmenkollveien 80 A valgt for 1 år

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

Ved styrets konstituering ble Øystein Pytte valgt som nestleder.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet består av 227 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587, ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo Kommune, og har adresser:

- Holmenkollveien 70 A-D
- Holmenkollveien 72 A-E
- Holmenkollveien 74 A-E
- Holmenkollveien 76 A-D
- Holmenkollveien 78 A-E
- Holmenkollveien 80 A-C

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: 27 – 2237.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har egen vaktmester. Det er dessuten inngått avtale med Nordre Kragaskogen Boligsameie og Sameiet Kragaskogen Terrasse om et samarbeid. Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2012.

## **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO.

## **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78898633.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 10.000,-.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrifter om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å påse at slikt utstyr er montert, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

## **HMS – INTERNKONTROLL**

Forskrift om systematisk helse, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterlever bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **KABEL – TV, TELEFONI/BREDBÅND**

GET er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med GET en rabattavtale for alle beboere i OBOS-forvaltede boligselskaper på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoplinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

OBOS har fra januar 2012 inngått avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se [www.obos.no](http://www.obos.no).

## **AVTALE OM LEVERING AV ELEKTRISK KRAFT**

Sameiet får levert elektrisk kraft til fellesanlegg fra LOS. OBOS har inngått en kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS, og Sameiet er tilsluttet avtalen. Avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter, og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser. Avtalen løper til 31.12.2014.

Produktet heter Alpiq Index og gir følgende fordeler for Sameiet:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum so gir gunstige strømpriser
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

## **ENERGIMERKING**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

- 2012 Skifte panel råde i bodvegger  
Ny traktor med utstyr  
Motor til garasjeporter skiftet (3 gjenstår)
- 2011 Beboere malt tak og vegger på egne terrasser  
Trehugst mot Holmenkollveien for å opparbeide lys og åpen naturtomt
- 2010 Nytt tregjerde rundt eiendommen  
Skiftet utvendig panel enkelte fasader og malt gavlvegger  
Rengjøring av avtrekksystemet alle leiligheter og fra garasje til takvifte
- 2009 To brannmeldere i hver oppgang med 10 års garanti
- 2006 Skiftet stoppekraner. 1 i hver småblokk og 6 i hver storblokk  
Byttet låsesystem
- 2004 Oppussing bad vaktmesterleilighet  
Skiftet takmembran  
Katodisk garasjeanlegg
- 2001 Maling blokker og rehabilitering betong søyler på stueterrasser
- 2000 Skiftet sirkulasjonsledninger i garasjene

## STYRETS ARBEID

### Styrets arbeidsoppgaver

I 2012 har styret i alt hatt 10 styremøter. Den viktigste oppgaven for styret har vært å følge opp vedtaket fra ekstra ordinært sameiemøte i desember 2011, samt økonomisk styring og arbeidet med en ny økonomisk langtidsplan. Disse vil bli nærmere omtalt nedenfor.

I løpet av året mottar styret mange henvendelser fra sameiere med forespørsler, kommentarer, forslag, ros og ris. Alle disse forsøkes besvart innen rimelig tid, men det er likevel ikke til å unngå at saker kan bli liggende lengre enn ønskelig. Styret beklager dette, og vil fortsatt forbedre sine rutiner for å oppnå en raskere behandling.

Da styret vedtok å bestille en Tilstandsrapport gjennom OBOS Prosjekt AS, var hensikten å være forberedt på vedlikeholdsarbeid i årene fremover som kunne innebære store kostnader. Det ble derfor klart for styret at vi måtte forsøke å spare så mye som mulig på inneværende års budsjett, for derved å ha muligheten til å finansiere tiltakene uten opptak av nye lån. Vi viser i denne forbindelse til presentasjonen av langtidsbudsjettet nedenfor.

### Fellesarealet og Husordensregler

Dette har vært en meget krevende sak, og det må innrømmes at det ikke lot seg gjøre å følge opprinnelig tidsskjema. Dette ikke minst av kapasitetsmessige grunner. Styrets nestleder erklærte seg inhabil i saken, og dette medførte naturlig nok et større arbeidspress på øvrige styremedlemmer.

Styret vil imidlertid rette en takk til de ulike sameiere som har vært berør, for så vel tålmodighet, forståelse og ikke minst samarbeidsvilje for å finne frem til de riktige løsninger innenfor husordensreglene.

### Fellesarealet og skogpleie

Tilvekst de siste årene er fjernet, og planleggingen er i gang når det gjelder den fremtidige utnyttelse av hele vårt område. En anleggsgartner er engasjert for å komme med forslag og forberede de kostnads- og arbeidsmessige konsekvenser. De tiltak som vurderes er:

- Øvre og nedre innkjørsel med tilknyttede områder
- Beplantning, blomster og busker
- Lekeplasser, utstyr og omgivelse
- Utnyttelse av de store fellesarealene til rekreasjon, aktiviteter osv.
- Hekker som støydemper og pynt

Etter hvert som planene er ferdig utarbeidet og kostnadsberegnet, vil de blir lagt inn i langtidsbudsjettet.

Styret har vært i kontakt med Oslo kommune angående felling av trær på kommunens område. Søknad om å få fjernet en del grantrær er avslått, men vi ble gitt muligheten til å felle enkelte løvtrær, samt løpende å holde tilveksten nede. Dette arbeidet ble utført høsten 2012, og vil bli fulgt opp.

## **Parkeringsplasser utendørs**

Styret har vurdert mulighetene for bedre kontroll av uønsket parkering, men har funnet at ulempene for egne beboere og deres gjester blir for store ved å innføre strengere regler. Vaktselskapet er anmodet om å følge opp gjeldende avtale på en bedre måte.

## **Renhold og renovasjon**

Etter skifte av renholdsselskap er det styret inntrykk at forholdene er blitt bedre. Noen innkjøringsproblemer har det vært, men arbeidet blir løpende vurdert med nær kontakt med bedriftsledelsen.

Det er fjernet et større antall containere i søppelrommene, uten at det er registrert problemer for den enkelte bruker. Dette har spart Sameiet for ca. kr. 150.000 i årlige kostnader.

## **El-biler**

Det er mottatt henvendelse fra beboere angående ladning av elbiler. Foreløpig er antallet biler svært lite, og styret har derfor anbefalt at stikkontakter i garasjen anvendes. Dersom behovet endrer seg og derved den kostnadmessige konsekvensen, vil styret vurdere spesielle ordninger for EL-bilene.

## **Informasjon og sosiale tiltak**

Kragsbulletinen er kommet ut 5 ganger i 2012. Det er styrets inntrykk at den informasjonen som gis er interessant og nyttig.

Hjemmesidene er utviklet videre, og mer og mer av generell informasjon vil nå finnes her.

Dugnaden i mai samlet også i år en del ivrige beboere, og det er all grunn til å gi en honnør til disse. Planleggingen og opplegget var lagt til rette av Grøntutvalget.

Planlagt arrangement St. Hans regnet dessverre bort.

## **Ny traktor**

I slutten av desember mottok sameiet sin nye traktor, en Massey Ferguson 3625, med fullt utstyr. Vår gamle traktor, som nærmet seg 25 år, er tatt som innbytte, og styret mener vi har fått en god avtale. Traktoren er kjøpt kontant for ca. kr. 600.000,- og vil bli ført inn i våre regnskaper som eiendel med avskrivninger over 7 år.

Samtidig er det inngått nye avtaler med Nordre Kragaskogen Boligsameie og Sameiet Kragaskogen Terrasse om en oppgradering av det samarbeidet vi har hatt i mange år. Det er ventet at de inntekter vårt sameie får i denne forbindelse skal dekke det meste av avskrivningene.

## ØKONOMI

### Renter og lån

Styret har ved flere anledninger vurdert binding av NIBOR-renten, men funnet å ville vente og følge utviklingen meget nøye. I mellomtiden er renten sunket, selv om DnB samtidig har satt opp sin rentemargin på 1,20 % høsten 2011. Ved de forskjellige terminer har satsene vært følgende:

Termin 7. mars 2012 rente 3,13 % og margin 1,55 % totalt 4,68 %  
Termin 7. juni 2012 rente 2,64 % og margin 1,70 % totalt 4,34 %  
Termin 7. sept 2012 rente 2,35 % og margin 1,70 % totalt 4,05 %  
Termin 7. des 2012 rente 2,02 % og margin 1,70% totalt 3,72 %

Styret har også kontaktet flere banker og finansinstitusjoner, men ikke funnet noen med tilbud som konkurrerer med dagens betingelser.

Ved årsskiftet var samlet lån kr. 23 588 043.

Det er styrets intensjon å finansiere så vel store som små prosjekter over den løpende drift og ved bruk av Sameiets gode likviditet.

### ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013 og i langtidsbudsjettet.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap) Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2012 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr. 8.480.668,-, som er kr. 52.042,- over budsjett. Dette skyldes særlig andre inntekter som i hovedsak består av utbetaling av tilskudd fra Husbanken i forbindelse kostnader til utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var kr. 5 444 908, mot budsjettet kr. 6 234 910. Dette betyr en total innsparing på kr. 790 002 før avdrag på gjeld. Av disse skyldes kr 377 587 lavere kostnader til energi og fyring på grunn av lavere strømpriser og mindre forbruk enn forutsatt. Forøvrig har kostnadene til drift og vedlikehold vært 292 306 lavere enn budsjett. Dette har fra styrets side vært et mål, da det tidlig i løpet av året ble klart at vi ville få store utfordringer i årene fremover.

Revisors honorar er godtgjort etter regning, og fremkommer som egen post i regnskapet. Forvaltningshonorarer i OBOS er i henhold til inngått avtale, samt tillegg for bestilte tilleggstjenester.

### Resultat

Årets resultat på kr. 2 230 479 foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## Likviditet

Sameiet har god likviditet. Summen av driftskonto i DnB og sparekonto i OBOS pr. 31.12.2012 var på kr. 6 030 352. Utbetalingen ved kjøpet av ny traktor skjedde i januar 2013 med kr. 741 769, med fradrag av kr. 120 000 i innbyttepris gammel traktor, og kommer følgelig til fratrukk i forhold til det beløpet som er til disposisjon.

I langtidsbudsjettet som fremlegges som egen sak, tar styret sikte på å disponere en vesentlig del av likviditeten, slik at vi i størst mulig grad kan egenfinansiere de nødvendige tiltakene som kommer.

## BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for sameiermøtet legger styret frem budsjett for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Det er ikke lagt inn endringer i innkreving til felleskostnadene i 2013.

Budsjettet viser forventede driftsinntekter på kr. 8 754 136,- og driftskostnader på kr. 6 116 860,- slik at det forventede driftsresultat etter finansinntekter og finanskostnader, men før avskrivninger og avdrag på gjeld er kr. 1.879 300,-. Sistnevnte er beregnet til kr. 1 015 316, slik at det er en likviditetsforbedring på kr. 857 976. Dette vil bli tatt med i langtidsbudsjettet som en del av egenfinansieringen.

## Kommunale avgifter i Oslo Kommune

Det er i budsjett stipulert med kr. 1 205 800 i kommunale avgifter. Dette i henhold til budsjett fra Oslo kommune hvor det er varslet 6 % økning i vann- og avløpsavgiften og 50 % økning i feieravgiften. Renovasjonsavgiften forblir uendret.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2012.

## Forsikring

Forsikringspremien forventes økt med kr 22 306. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 %. I tillegg kan det komme økning av premien grunnet forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

## Styrehonorarer

Styret har budsjettet med kr 220 000 i styrehonorarer. Dette beløpet er uendret fra budsjett for 2012.

## Øvrige kostnader

Styret har budsjettet med kr 359 500 for 2013. Dette er litt lavere beløp enn budsjett for 2012, grunnet lavere kostnader til renhold.

## Innskuddsrente

Styret har budsjettet med kr 100 000 i renter av bankinnskudd for 2013. Av innskudd på sparekonto i OBOS får selskapet 3,40 % rente pt.

## Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader i 2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Styret arbeider dessuten løpende med kostnadskontroll for å finne muligheter for innsparinger. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## LANGTIDSBUDSJETT 2013-2017

I tillegg til budsjettet for kommende driftsår, legges det også frem et langtidsbudsjett som tar hensyn til de prosjekter som styret vurderer som ønskelige og nødvendige å sette i gang i løpet av perioden.

Langtidsbudsjettet er veiledende, og vil være under løpende justering og oppdatering etter hvert som tiltakene prioriteres og gjennomføres. I utgangspunktet er det ikke lagt inn endringer i fellesutgiftene, men når Sameiets kjøpekraft synker med ca. 2 % årlig som følge av inflasjonen, er det klart at endringer vil måtte komme. Dette vil styret komme tilbake til når det enkelte årsbudsjett legges frem, men i skissen som er vedlagt, er det antydning hva som vil kunne bli nødvendig.

Høsten 2012 bestilte styret en tilstandsrapport og en enøkanalyse for å få en oversikt over hvilke større tiltak vi må forberede oss på de kommende år. Enøkanalyse er ikke ferdig, men OBOS Prosjekt AS har levert en omfattende rapport om tilstanden i vår bygningsmasse samt det elektriske anlegg. Styret arbeider nå med prioriteringer av oppgavene og kartlegging av de økonomiske konsekvenser. Det synes klart at vi står foran svært store utfordringer, og det vil være styrets oppgave å sørge for så vel gjennomføring som finansiering av prosjektene. Styrets målsetning er, så langt det er mulig, å skaffe midler gjennom driften ved å bruke deler av vår likviditet. En viss justering av felleskostnadene må også påregnes i løpet av 5-års perioden.

Styret vil gi en nærmere orientering om planene på sameiemøtet.

Oslo, 20.3.2013

Styret i Østre Kragstogen Sameie

Eirun Hovde/s/ Øystein Pytte/s/ Gisle Østereng/s/ Marianne Bruvoll/s/ Mona Myrvold/s/



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Østre Kragstogen Sameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragstogen Sameie, som viser et overskudd på kr 2 230 479. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Østre Kragstogen Sameie per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Revisors beretning - 2012 - Østre Kragstogen Sameie, side 2***Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 6. april 2013

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes /s/  
Statsautorisert revisor

**5959 - ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 260 992	7 483 554	8 208 950	8 654 136
Innbetalinger		0	19 988	0	0
Andre inntekter	3	219 676	553 958	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 480 668</b>	<b>8 057 499</b>	<b>8 308 950</b>	<b>8 754 136</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-630 769	-606 575	-674 410	-739 560
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	13	-22 611	-11 305	0	-85 000
Revisjonshonorar	6	-13 893	-13 199	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-193 370	-186 023	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-212 089	-273 094	-125 000	-125 000
Kontingenter		0	-2 470	-2 500	0
Drift og vedlikehold	8	-590 371	-944 240	-900 000	-850 000
Forsikringer		-607 694	-582 220	-624 000	-630 000
Kommunale avgifter	9	-1 185 985	-1 293 735	-1 322 000	-1 205 800
Energi/fyring		-822 413	-1 272 820	-1 200 000	-1 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-557 176	-524 741	-525 000	-575 000
Andre driftskostnader	10	-388 537	-518 962	-440 000	-359 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 444 908</b>	<b>-6 449 383</b>	<b>-6 234 910</b>	<b>-6 201 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 035 760</b>	<b>1 608 116</b>	<b>2 074 040</b>	<b>2 552 276</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	211 760	137 306	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-1 017 041	-1 042 363	-6 000	-1 087 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-805 281</b>	<b>-905 057</b>	<b>94 000</b>	<b>-987 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 230 479</b>	<b>703 059</b>	<b>2 168 040</b>	<b>1 565 276</b>
Reduksjon udekket tap		2 230 479			

<b>BALANSE</b>			
	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	205 940	228 551
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>205 940</b>	<b>228 551</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		10 478	56 713
Kundefordringer		1 102	1 825
Kortsiktige fordringer	14	202 657	191 965
Driftskonto i OBOS		813 915	427 330
Innestående bank		990 227	1 452 133
Sparekonto i OBOS		4 226 210	3 019 081
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 244 589</b>	<b>5 149 047</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 450 529</b>	<b>5 377 598</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-17 850 043	-20 080 522
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-17 850 043</b>	<b>-20 080 522</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 588 008	24 623 030
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 588 008</b>	<b>24 623 030</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		256 930	291 340
Leverandørgjeld		214 304	306 039
Skyldig offentlige myndigheter	17	43 894	41 866
Påløpne renter		59 346	76 762
Påløpne avdrag		84 806	67 878
Annen kortsiktig gjeld	18	53 284	51 205
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>712 563</b>	<b>835 090</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 450 529</b>	<b>5 377 598</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 20.3.2013,  
STYRET FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

EIRUN HOVDE/s/

MONA MYRVOLD/s/

GISLE ØSTERENG/s/

MARIANNE BRUVOLL/s/  
ØYSTEIN PYTTE/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	31 500
Garasjeleie	6 300
Brensel	61 824
Felleskostnader	7 779 672
Trappevask	381 696
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 260 992</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

SE Kragstogen Terrasse, andel snømåking, vaktmester	15 250
Nordre Kragstogen BS, andel snømåking, gressklipping, vaktmester	38 600
Refusjon utgifter advokat	135 682
Avregning felleskostnader 2011	3 621
Dobbelt betalt faktura	26 462
Opprydning reskontro	60
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>219 676</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-422 212
Overtid	-21 824
Påløpne feriepenge	-53 284
Fri bolig	-85 872
Naturalytelser speilkonto	85 872
Arbeidsgiveravgift	-115 927
Pensjonskostnader	-16 823
Arbeidsklær	-699
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-630 769</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 220 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 893.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand		-93 250
OBOS Prosjekt AS	-200 000	0
Tildskudd fra Husbanken	100 000	-100 000
OBOS Eiendomsforvaltning AS		-18 839
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>		<b>-212 089</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger		-170 698
Drift/vedlikehold VVS		-107 907
Drift/vedlikehold elektro		-18 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-146 126
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.		-3 536
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-83 271
Egenandel forsikring		-60 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>		<b>-590 371</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift		-772 161
Feieavgift		-169
Renovasjonsavgift		-413 655
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>		<b>-1 185 985</b>



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 930
Container	-46 854
Verktøy og redskaper	-11 858
Driftsmateriell	-2 943
Lyspærer og sikringer	-21 525
Renhold ved firmaer	-224 425
Andre fremmede tjenester	-12 464
Kontor- og datarekvisita	-478
Trykksaker	-6 512
Møter, kurs, oppdateringer mv	-8 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 431
Andre kontorkostnader	-6 670
Telefon/bredbånd	-4 462
Telefon, annet	-559
Porto	-16 188
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 920
Vedlikehold biler/maskiner osv	-13 867
Bilgodtgjørelse	-1 252
Reisekostnader	-255
Bankgebyr	-2 520
Velferdskostnader	-1 223
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-388 537</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 181
Renter av sparekonto i OBOS	107 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 462
Renter av sparekonti i DnB	36 959
Utbytte Gjensidige	63 028
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>211 760</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter lån DnB	-1 016 501
Gebyr lån DnB	-280
Andre rentekostnader	-260
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 017 041</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr.2		
Kostpris	113 056	
Avskrevet tidligere	-11 305	
Avskrevet i år	-22 611	
		79 140
Seksjon		
Kostpris	126 800	
		126 800
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>205 940</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-22 611</b>
--------------------------------	--	----------------

---

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leie tidligere år		17 059
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)		185 598
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>202 657</b>

---

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

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB Nibor		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Renter 31.12.12: 3,72%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2011	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	576 970	
Nedbetalt i år	1 035 022	
		-23 588 008
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-23 588 008</b>

---

**NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-22 321
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 573
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-43 894</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-53 284
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 284</b>

## LANGTIDSBUDSJETT 2013-2017

(Alle tall som nevnes er i 1.000 kroner og inklusive moms)

I tillegg til budsjettet for kommende driftsår, legges det også frem et langtidsbudsjett som tar hensyn til de prosjekter som styret vurderer som ønskelig og nødvendig å sette i gang i løpet av perioden.

Langtidsbudsjettet er veiledende, og vil være under løpende justering og oppdatering etter hvert som tiltakene prioriteres og gjennomføres. I utgangspunktet er det ikke lagt inn endringer i fellesutgiftene, men når Sameiets kjøpekraft synker med ca. 2 % årlig som følge av inflasjon, er det klart at endringer vil måtte komme. Dette vil styret komme tilbake til når det enkelte årsbudsjett legges frem.

Høsten 2012 bestilte styret så vel en tilstandsrapport som en enøk-analyse gjennom OBOS Prosjekt AS. Sistnevnte ble mottatt i midten av januar 2013, og er derfor ikke behandlet av styret når dette skrives. I november 2012 leverte OBOS Prosjekt AS en omfattende rapport om tilstanden i vår bygningsmasse samt det elektriske anlegget. Styret har arbeidet med prioriteringer av oppgavene og kartlegging av de økonomiske konsekvenser. Det synes klart at vi står foran store utfordringer, og det vil være styrets oppgave å sørge for så vel gjennomføring som finansiering av prosjektene. Styrets målsetning er, så langt det er mulig, å skaffe midler gjennom driften ved å bruke deler av likviditeten, men det synes klart at en økning i felleskostnadene må forventes i løpet av 5-årsperioden.

### 1. Elektro og tele

Hovedtavlene i vårt fellesanlegg er ikke i henhold til dagens forskrifter, hvor kravet er effektbrytere for hovedsikringer og stigesikringer, samt kombiautomater for skrusikringer. Kombiautomat betyr en kombinert autosikring og jordfeilbryter i en og samme sikring. Samtidig vurderer styret å få oppgradert alle sikringsskap hos sameiere hvor det er gamle skrusikringer, til dagens forskrifter. Hovedargumentet for utskiftingen er å minske faren for uønskede branttilløp på grunn av utdatert utstyr. Styret ønsker at alle sameiere skal bo trygt, og derfor ønsker vi å gjøre dette samtidig med hovedentreprisen. Fordelen er at vi kan oppnå stordriftsfordeler og at prisen pr. sikringsskap vil bli betydelig lavere kostnad for den enkelte sameier enn å utfører dette på egenhånd.

Et annet viktig moment er sikkerhet. Et elektroanlegg er aldri bedre enn det svakeste ledd, og derfor ønsker vi at alle skal ha et moderne sikringsskap som fyller gjeldende krav.

Hvordan og når dette skal gjennomføres, vil vi komme tilbake til

Total kostnad for Sameiet er foreløpig beregnet til 3.125´.

### 2. Telecom og automatisering

Oppgradering av sikkerheten samt redusere risikoen for brannskader ved installering av adresserbart brannvarslingsanlegg i fellesarealer og boenheter.

Kostnad beregnet til kr. 1.875´.

### 3. Asfaltering

Asfalten på våre gangveier er svært nedslitt. Før ny asfalt kan legges, er det viktig at alle nødvendige gravearbeider som det er mulig å ha oversikt over, er gjennomført.

Kostnad beregnet til kr. 1.375´.

### 4. Bygningsteknisk

Til tross for at Sameiet for 2-3 år siden gjennomførte utskifting av panel og malte flere blokker utvendig, er det et faktum at dette er en løpende oppgave. Styret mener at det i løpet av kommende 5-års periode må påregnes en ny gjennomgang.

Beregnet kostnad er kr. 2.250´.

#### 5. Øvrige kostnader

I oversikten nedenfor er det også lagt inn kostnader som det egentlig bør finnes plass for i de løpende årsbudsjetter. Styret har valgt å ta dem med her, da det må sees i sammenheng med økonomien fra år til år.

### BUDSJETT 2013-2017

(alle tall inklusive moms)

	2013	2014	2015	2016	2017	Totalt
Gjerde (gjenstående arbeid)			100´			100´
Lekeplasser		50´			50´	
Innkjørsler		200´		200´		400´
Parkanlegg		50´	50´	50´	50´	200´
Dekkes av driften		300´	150´	50´	250´	750´
Elektro og tele		3.125´				3.125´
Telecom og automatisering				1.875´		1.875´
Asfaltering			1.375´			1.375´
Bygningsteknisk				2.250´		2.250´
<b>Sum kostnader</b>		<b>3.425´</b>	<b>3.400´</b>	<b>2.300´</b>	<b>250´</b>	<b>9.375´</b>
Finansiert over drift		300´	150´	50´	250´	750´
Finansiering fra likviditet			3.125´	1.875´		5.000´
Annen finansiering				1.375´	2.250´	3.625´
<b>Sum</b>		<b>3.425´</b>	<b>3.400´</b>	<b>2.300´</b>	<b>250´</b>	<b>9.375´</b>

#### Likviditetsoversikt:

Pr. 1.1.2013	6.000´
Kontant kjøp av traktor	<u>600´</u>
Rest	5.400´
Likviditetsoverskudd 2013	<u>600´</u>
Total likviditet	6.000´
Likviditet til løpende drift	<u>1.000´</u>
Likviditet til disposisjon	<u>5.000´</u>

Den løpende drift vil ha behov for en stabil likviditet på kr. 1.000´, og denne oversikten viser følgelig at Sameiet kan disponere inntil kr. 5.000´ til de vedlikeholdsoppgaver som foreligger. Budsjettoversikten viser at vi vil trenge ytterligere 3.625´ i annen finansiering for å kunne gjennomføre hele planen.

De finansieringskilder som foreligger, er kortsiktig lånefinansiering, økning i den årlige felleskostnad for sameierne, ekstraordinære innbetalinger fra sameierne, og en stram kostnadskontroll i de løpende driftsbudsjetter slik at midler kan frigjøres.

Styret har ikke konkludert på dette punkt, og vil anse det som den viktigste oppgaven i årene som kommer å finne gode løsninger for sameierne.

**Innstilling til Sameiemøtet:**

En viktig del av styrets oppgaver de første årene vil være å prioritere og sikre finansiering av de nødvendige prosjekter som foreligger. Styret gjør oppmerksom på at ovennevnte presentasjon kun er veiledende, og ikke bindende for styrets arbeid. Styret vil imidlertid be om fullmakt til å sette i gang nødvendige prosjekter og derved disponere inntil kr. 5.000´ av Sameiets likviditet i henhold til ovennevnte presentasjon.

**Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å disponere inntil kr. 5.000´ av Sameiets likviditet samt å finne videre finansiering av de nødvendige oppgaver som er lagt frem i langtidsbudsjettet 2013-2017.

Sameiemøtet forutsetter at styret søker godkjenning før det eventuelt opptas lån eller foreslås gjennomført ekstraordinære innbetalinger.

## Innkommne forslag til Sameiemøtet 2013

### Saker til behandling og styrets kommentarer og anbefalinger

- A) Forslag fra Tove Meldgaard, krav om granskning av styret for å avdekke mulig forskjellsbehandling og korrupsjon  
Forslag fra Tove Meldgaard, krav om granskning av styret for å avdekke mulig forskjellsbehandling av saker knyttet til fellesareale  
Disse to forslagene foreslås behandlet under ett, da de i hovedsak dreier seg om det samme.

Mange av de synspunkter som fremkommer, er knyttet til saker som er behandlet tidligere og hvor styret er gitt i oppgave å utføre beslutninger fattet av flertall i sameiemøter. Beskyldninger rettet mot styret eller enkeltpersoner i styret, faller på sin egen urimelighet.

Styrets forslag til vedtak: Forslagene avvises.

- B) Forslag fra Tove Meldgaard, vedtektsendring vedrørende valgkomiteen

Det finnes ingen retningslinjer i våre vedtekter i dag. Valgkomiteen er kun nevnt i forbindelse med valg av tre medlemmer for 1 år.

Den teksten som er sendt inn som forslag er stort sett beskrivende og lite egnet som tekst i våre vedtekter. Det bør imidlertid være et godt utgangspunkt for at styret kan komme tilbake med forslag til så vel retningslinjer for komiteens arbeid, og eventuelt også et konkret forslag for vedtektene.

Styrets forslag til vedtak: Saken oversendes styret for videre behandling.

- C) Forslag fra Hanne Rosvoll, presisering av husordensreglene

Det har vært et stort engasjement i denne saken, og styret har brukt lang tid i sin vurdering av hva som er beste løsning når det gjelder motorisert tilgang på våre gangveier. Nesteulykker, hvor også barn har vært involvert, har dessverre forekommet flere ganger. Styret mener derfor at vi må ha en form for avstengning. Det arbeides derfor for å finne løsninger som ivaretar alle interesser best mulig, men ser at det er vanskelig å slippe inn taxi fritt uten også å få uønsket trafikk.

Styret forslag til vedtak: Saken oversendes styret for finne gode løsninger.

- D) Forslag fra Hanne Rosvoll, tillegg til vedtektenes § 11 om styrets myndighet

Forslaget vil skape store konsekvenser. Definisjonen av hva som anses som "felles interesse" vil være flytende og kan i verste fall gjelde det meste av styrets arbeid og dermed hindre styret å ivareta sameiets interesser på en effektiv måte.

Styret vil derfor fraråde at forslaget vedtas, men at det bør tas med i vurderingene når vedtektene senere skal gjennomgås og revideres.

Styrets forslag til vedtak: Saken oversendes styret.

E) Forslag fra Solveig Torgersen, oppsigelse av avtaler med nabosameier

Styret har basert de inngåtte avtaler på prinsippet om kostnadsfordeling mellom deltakerne i samarbeidet. Det vil si at ØKS ikke har som mål å tjene penger på vaktmesteravtalene. Dersom fortjeneste var motivet, ville denne delen av vår virksomhet kunne bli definert som forretningsvirksomhet og sameiet dermed bli momspliktig. Dette vil være meget uheldig.

Påstanden om sponning av våre naboer medfører ikke riktighet. Inntektene for ØKS vil bli vesentlig høyere enn tidligere år, men uten at vi kommer i konflikt med moms- loven.

Styrets forslag til vedtak: Forslagene avvises.

F) Forslag fra Torleiv Borgundvaag, Folketrygdlovens bestemmelser om flytting

Styret får orientering gjennom forretningsfører hver gang det skjer eierskifte av sameiets boliger. Ut over dette kan styret ikke se at verken forretningsfører eller sameiet har ansvar i tråd med det som forslagstiller referer til.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget realitetsbehandles ikke.

G) Forslag fra Ole Christian Rynning, utbygging av balkonger mot Holmenkollveien

Styret vil berømme arbeidsgruppen for det arbeid som er nedlagt ved presentasjonen av saken.

Slik forslaget til vedtak er formulert av forslagstiller, innebærer det imidlertid at en vesentlig arbeidsmengde faller på styret. Dette vil styret fraråde i den nåværende situasjon med de oppgaver som ligger foran oss.

Det forutsettes at sameiet ikke skal ha noen form for kostnad i forbindelse med utbyggingen. Et vedtak i tråd med forslaget vil kreve 2/3 flertall.

Ut over dette har styret ingen kommentarer og fremmer ikke forslag til vedtak.



Sak 1) til Østre Kragaskogen sameiermøtet 2013

På sameiermøtet april 2012, forteller styremedlem fra 2007 til og med april 2012, Anne Torgersen at tidligere eier av leiligheten på bakkeplan 74B, **aldri hadde søkt om å få lage sementplattingen som ble laget mellom 2008 og 2010,**

Tidligere styremedlem Anne Torgersen bor på skrå over 74B

**TYDELIGERE enn dette kan det ikke sies at styret har drevet bevisst grov forskjellsbehandling i alle år fra 2008 !!**

- Et styre PLIKTER å behandle alle sameiere likt
- Korrupsjon er å gi, tilby, kreve, motta eller akseptere et tilbud om en utilbørlig fordel i anledning stilling, verv eller oppdrag, og er klart definert i Norsk straffelov. Ref. Styreboken 2012 [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

**I 2011 fikk Styret med Eirun Hovde som styreleder, og Øystein Pytte som nestleder** i oppgave å granske om styret hadde begått grov forskjellsbehandling.

Sammen med Hovde og Pytte besto styret i 2011/2012 av Anne Torgersen som siden 2007 har vært en av styret, samt Solveig Torgersen som var valg komitémedlem inntil hun gikk inn i styret i 2010 til april 2012.12. 76D tillatelse til å bygge sin kjøkkensideplattning uten 2/3 flertall i 2010

Dette styret har ikke gransket grov forskjellsbehandling som de fikk i oppgave av sameiet på sameiermøtet april 2011, av den enkel grunn av det var de selv som utøvere av grov forskjellsbehandling = korrumpert ulovlige handlinger.

Forretningsfører OBOS har vært med på alle sameiermøter, ekstraordinært sameiermøte, de har mottatt fra undertegnede samtlige dokumenter og bilder som viser at Østre Kragaskogens styre er korrumpert og straffeansvarlige.

Forretningsfører OBOS lukker øynene for denne korrumperte virksomhet noe som er ytterst betenkelig.

Forretningsfører OBOS har i protokollen fra sameiermøtet 2012 ikke nevnt med ett ord at styremedlem Anne Torgersen som bor på skrå over plattningen til 74B, så at denne har hatt styrets og alle sameieres tillatelse uten 2/3 flertall. Tidligere eier av 74B ble aldri saksøkt for sin plattning laget etter 2008, slik undertegnede ble det i 2010 !

**Til orientering så er plattningen til 74B revet 14 november 2012**

Jeg minner om at Styreleder Eirun Pytte og nestleder Øystein Pytte ble innstilt Av valgkomiteen som besto av Eldar Vistad (mannen til tidligere styremedlem Vera Vistad, og Øystein Pytte kone, Vibeke Hauan, og Anne Røed som fremdeles sitter i valgkomiteen. At valgkomiteen innstilte Eirun Hovde som de visste skulle flytte uten å opplyse sameiet om dette, dette er mildt sagt svært kritikkverdig, og sameiet bør absolutt stille spørsmål om hvorfor,

Forslag: Det bør være åpenbart for alle i sameiet at ulovlig grov forskjellsbehandling = korrupsjon har foregått i sameiet i flere år, og selv om alle plattinger blir fjernet nå i 2013, så gjør det ikke ulovlighetene mindre.

Jeg foreslår at sameierne ber om at noen utenfor sameiet og Obos gransker og lager en rapport med en økonomisk oversikt over hva dette har kostet sameiet/felleskapet.

  
Tove Meldgaard 70D

Vedlegg

Bilder av 74B vist på sameiermøte 2008 uten platting

Vist på sameiermøte 2010 med platting

Bilde tatt 19 november 2012, hvor selve plattingen er fjernet.

SAK NR 2) TIL SAMEIERMØTE I ØKS  
22. April 2013

DETTE VAR 200% FORSLAGET TIL styret.

## SAMEIEMØTEKALLINGEN APRIL 2008

Side 3 til forslag A

### Styrets vurdering:

På sameiets område er det tidligere plantet hekk i henhold til "midlertidige regningslinjer av 6.9.82" - vedtatt av daværende generalforsamling for Østre Kragsskogen borettslag. Denne beplantningen omfattes derfor ikke av ovennevnte problemstilling under sak A.

På bakgrunn av at det er reist spørsmål om sameiet kunne treffe et vedtak som i sak 4 F i 2007 har styret kontaktet advokat for å få en vurdering av de formelle sidene ved lovligheten av midlertidig og/eller permanent bruk for enkelte sameiere, når det gjelder bruk av fellesareal som tilligger sameiet. Styret har også fått en juridisk vurdering av med hvilket flertall et slikt vedtak eventuelt skal fatte.

Med bakgrunn i den juridiske betenkningen konkluderes det med at enhver særlig bruk av fellesarealet for en sameier krever behandling av sameiemøtet, og et eventuelt vedtak med godkjenning må fattes med 2/3 flertall. I tillegg vil en eventuelt permanent bruk kreve reseksjonering. Styret har ikke fullmakt til å beslutte særlig bruk av fellesarealet til fordel for enkelte sameiere. Vedtak til forslag 4F fra 2007 er ikke skiedd med tilstrekkelig flertall.

→ Tidligere fattede vedtak av styret og vedtak fattet av sameiemøter uten 2/3 flertall er således heller ikke gyldige.

Under henvisning til dette tilbakekalles tillatelsene hvis sameiemøtet ikke fatter et vedtak som fullt ut tilfredsstiller eierseksjonslovens krav.

Styret ber på bakgrunn av ovennevnte sak og vedlagte redegjørelse fra advokat Didrik Modal, om at sameiemøte fatter et prinsippvedtak om søknader som gjelder midlertidig eller permanent bruk av fellesareal.

→ Styret på sin side går imot at slik tillatelse gis, og at tidligere og fremtidige saker omfattes av dette vedtaket.

Det stemmes over om vi ønsker å gi eksklusiv bruksrett midlertidig eller permanent til enkelte sameiere. - Husk 2/3 flertall

### Forslag til vedtak:

Sameiemøtet ønsker ikke å gi eksklusiv bruk av våre fellesarealer, verken permanent eller midlertidig.

SIDE 7

Sak 2).

UNDER 2 UKER ETTER PÅ SKAL 2008  
VEDTAKET KUN GJELDE TRAUENE I 78 F OG

70 D.

ALT ANNET SKAL FÅ  
STÅ.



OPPSLAG ALLE OPPGANGER

Styret får noen spørsmål i anledning sak A på årets sameiendomsmøte - Avklaringer

Styret har brukt mye tid og mange ressurser på denne saken. Saken har krevd særlig kompetanse og bred saksfremstilling. Den er også grundig og godt dokumentert i innkallingen. Vi legger til grunn at sameierne/de oppmøtte hadde satt seg inn i sakens dokumentasjon på forhånd. Saken er lagt frem for sameiermøtet, godt gjennomarbeidet og i tråd med lover og vedtekter.

Det ble også gjort klart og gjentatte ganger presisert i møtet at tidligere lovlige generalforsamlingsvedtak fortsatt står ved lag (ref bl.a. retningslinjer om planting av hekk og trau 1 meter frem). Advokat var til stede under saksbehandlingen for å gi oss sikkerheten rundt det formelle og besvare eventuelle juridiske spørsmål før avstemmingen. Saken ble grundig debattert og mange fikk taletid før strek ble satt.

Styret presiserte også før stemmegivning at: Eksisterende beplantning (opp gjennom mer enn 20 år) relatert til tidligere lovlig fattede vedtak ikke berøres av dagens vedtak, og skal følgelig bestå (dvs ingen konsekvens i form av at noen må fjerne noe av det som eksisterer i dag). Saken på sameiendomsmøtet 2008 omfattet altså ikke tidligere lovlig fattede vedtak i tilsvarende saker.



Det vil si: Årets vedtak berører to tidligere tillatelser, men som ikke var gyldig fattede (begge gjelder fremflytning av trau 4 meter).

Prinsippvedtaket på sameiendomsmøtet 2008 får den konsekvens at tillatelser til bruk av fellesarealer som for eksempel gjort i 78 ikke vil bli gitt.

Vedtaket innebærer altså en tilbakestillelse av trauene i 78. Videre medfører 2008-vedtaket at fjorårets ugyldige vedtak i sak 4F også omfattes av årets vedtak, og at sameiet ikke åpnet for en individuell behandling av slike saker.



Ut over det er alt som før. Vi har nå fått nedfelt hva som skal være gjeldende praksis for bruk av fellesarealene våre.

Styret finner det imidlertid betimelig å påpeke og beklage at enkelte underveis har misliedet og feilinformert øvrige sameiere om konsekvenser av vedtaket på sameiendomsmøtet 2008. Det har blitt presentert et konsekvensbilde som absolutt ikke er riktig, og som til dels er meget villedende.

Vi ser tydelig at i saker som denne at det settes mange følelser i sving og sakene blir svært ressurskrevende. Det er derfor viktig og nødvendig at sameiet har klare retningslinjer på hvordan fellesarealene skal disponeres (det er kun sameiendomsmøtet og sameierne som bestemmer i slike saker). Det er på denne måten vi fremtidig kan unngå slike saker som denne.

Retningslinjene fikk vi nå i årets sameiendomsmøte - og vi må forholde oss til dette gyldige vedtaket. Styret har plikt til og ansvar for å effektivisere de beslutningene som sameiendomsmøtet tar. Sameiendomsmøtet har i kraft av sitt styrevalg også gitt styrets medlemmer fullmakt og tillit til å gjøre det.

Styret regner saken nå som avsluttet i og med vedtaket fra årets generalforsamling.

Styret håper ovennevnte klarer opp i eventuelle spørsmål rundt innholdet i vedtaket og konsekvensene av det.

Styret ØKS 7.5.08

FORSLAG: DETTE ER BEVIST GROV  
FORSKJELLSBEHANDLING SOM STYRET  
MÅ TA ANSVAR FOR.  
GRANSK ALT SOM HAR MED FELLESAREAL  
Å GJØRKE INKL. KOSTNADER,

vennlig hilsen  
Bør Melbygard 70 D

## Kristina Bennin

---

**Fra:** Tove Meldgaard [tovemeldgaard@me.com]  
**Sendt:** 11. mars 2013 09:09  
**Til:** Kristina Bennin  
**Emne:** 74B, plattingen er her fjernet 14 november 2012 vedlegg sak 1 til ØKS årsmøte



74 D)  
VIST TIL SAMEIEMOTE 2008 !





DSC00467.JPG

→ OG SLIK SÅ DET UT I 2010.  
(UTFØRT AV TIDLIGERE EIER)

B)

## Kristina Bennin

---

**Fra:** Tove Meldgaard [tovemeldgaard@me.com]  
**Sendt:** 8. mars 2013 19:34  
**Til:** Kristina Bennin; styret@oksameie.no; John Mankarios; Morten Aagenæs; Ellen Randem  
**Kopi:** 2400@db.no; 2200@vg.no; tips@dn.no; thomas.olsen@aftenposten.no; redaksjonen@dn.no  
**Emne:** Sak nr 3 )NUES anbefaling for valgkomiteen arbeid SAK til sameiemøte 2013

Sak nr 3 til Sameiermøtet i Østre Kragstegen 2013

Dette er NUET anbefaling til Valgkomiteer arbeid i selskaper, her tilpasset vårt sameie.

Originalanbefalingen finner dere på [www.nues.no](http://www.nues.no) under kapittel 7

### 7. Valgkomité

Sameiet bør ha en valgkomité, generalforsamlingen bør velge komiteens leder og medlemmer, og bør fastsette dens godtgjørelse.

Valgkomité bør vedtektsfestes. Generalforsamlingen bør fastsette nærmere retningslinjer for valgkomiteen.

Valgkomiteen bør sammensettes slik at hensynet til sameiets interesser blir ivaretatt.

Valgkomiteen foreslår kandidater til styre og honorarer for medlemmene av disse organer.

Valgkomiteens innstilling bør begrunnes.

Selskapet bør informere om hvem som er medlemmer av komiteen og eventuelle frister for å fremme forslag til komiteen.

#### Kommentar

Ordningen med valgkomité er ikke lovregulert, og bør derfor vedtektsfestes. I vedtektene eller særskilte retningslinjer bør det fremgå hvordan valg av valgkomité skal forberedes, kriterier for valgharhet, antall medlemmer, funksjonstid, honorar mv.

Ut fra valgkomiteens sentrale betydning bør godtgjørelsen til komiteens medlemmer bli tilpasset oppgavens karakter og tidsbruk.

#### Sammensetning

Anbefalingene om sammensetningen av valgkomiteen tar sikte på å balansere forskjellige hensyn. På den ene siden vektlegges prinsipper om uavhengighet og habilitet i forholdet mellom valgkomiteen og dem som skal velges. På den annen side er det tatt hensyn til å kunne nyttiggjøre den kunnskap tillitsvalgte med erfaring fra bedriftsforsamling og styre har om selskapet. Valgkomiteen bør også ha en sammensetning som reflekterer interessene til sameiet

Informasjon om hvem som er medlemmer av valgkomiteen bør legges ut på selskapets nettsider.



Det bør være uavhengighet mellom valgkomiteen og styret i selskapet. Det bør derfor ikke være styret som innstiller medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteens uavhengighet fra styret og ledelsen i selskapet tilsier at innstilling av medlemmer til valgkomiteen overfor generalforsamlingen bør foretas av valgkomiteen selv.

Selskapet bør i sine retningslinjer for valgkomité etablere regler for rotasjon av komiteens medlemmer, for eksempel slik at den som har sittet lengst i valgkomiteen, byttes ut med visse mellomrom.

#### Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteens leder har hovedansvar for komiteens arbeid.

Valgkomiteen bør sikre at den har tilgang til nødvendig kompetanse i forhold til de oppgaver komiteen har ansvar for. Valgkomiteen bør ha anledning til å trekke på ressurser i selskapet, eller hente råd og anbefalinger fra kilder utenfor selskapet.

#### **Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen bør også redegjøre for hvordan den har arbeidet.**

Valgkomiteen bør vurdere behov for endringer i styrets og valgkomiteens sammensetning, og ha kontakt med ulike sameiere, medlemmer av styre, . Styrets evalueringsrapport (jf. punkt 9 om styrets arbeid), bør behandles særskilt av valgkomiteen.

Forslag: Dette vedtektfestes slikt det er anbefalt

Vennlig hilsen  
Tove Meldgaard 70d

Vennlig hilsen  
Tove Meldgaard

Interiørdesigner  
Tove Meldgaard AS

Holmenkollvn 70D  
0784 Oslo

Mobil +4791545563

C) + D)

Sak fremmet av:  
Hanne Rosvoll  
Holmenkollveien 72 d

Sak som ønskes behandlet i sameiermøtet i Østre Kragstogen Sameie 22. april 2013.

Forslaget omfatter forslag til tilføyelse i sameiets Vedtekter § 11 og Husordensreglene § 2.5.

Bakgrunnen for å fremme ønske om tilføyelse i Husordensreglene og Vedtektene er følgende:

Sameiere i ØKS mottok KB fredag 29. november 2012 hvor styret meddelte at styret nå hadde besluttet å montere låst bom i bakken ved 76/78. Ny bom har styret allerede kjøpt inn og den blir montert mandagen etter.

Konsekvensen av styrets beslutning om låst bom i bakken ved 76/78 var at sameiere mellom nr. 76 og nr 70 (hvor det allerede er en låst bom) nå var låst inne mellom to låste bommer.

Samme dag som KB ble levert ut ble det gitt tilbakemelding til styret om at dette tiltaket var svært uheldig og at sameiere mellom bom 76/78 og ved 70 ville miste svært viktige og nødvendige tilbud. Det ville medføre bortfall av nødvendige og viktige servicetilbud for den enkelte eier som bor innenfor bommene. Eksempler er eldre eller syke som av helsemessige årsaker må hentes i taxi, leveres av taxi, generell levering av varer og tjenester (for eksempel hvitevarer, møbler m.m.),

Det ble videre påpekt overfor styret at dette neppe var noen sak som styret selv kunne avgjøre. Innføringen av låste bommer var i strid med Husordensreglene og Vedtektene.

Det ble anmodet om at bom ved 76/78 snarest ble låst opp igjen, men ingen ting skjedde. Bommen forble låst.

Det tok ikke lang tid før konsekvensene kom og her er et par eksempler.

Syk dame er sendt med taxi fra Diakonhjemmet sykehus hvor hun har vært innlagt. Hun sendes med ordinær taxi til sitt hjem i Holmenkollveien 72. Sykehusene gjør det. Låst bom i bakken blir låst opp med hennes nøkkel og taxi kjører inn på området. ( Bommen lar seg ikke stille i åpen posisjon fordi systemet krever at bommen må låses igjen før nøkkelen kan tas ut av låsekassen). For å få nøkkelen ut låses bommen.

Damen slippes av ved sin inngangsdør og får hjelp til å komme seg inn. Hun er nærmest ikke i stand til å stå på beina.

Hva med sjåføren? Hvem skal låse han ut? Han er jo faktisk nå innstengt på området mellom to låste bommer.

Det er åpenbart at en syk person som trenger transport eller varer til døren ikke kan gå veien tilbake og låse ut og inn en taxisjåfør ved bommen?

En 90-årig dialyseavhengig mann på området som også har problemer trenger transport for nødvendig dialyse og avhengig av medisinallevering på døren. Han orienterte styret om sine problemer med den låste bommen uten at styret tok hans behov til følge..

Styreleder/styret blir underrettet om begge disse sakene, - men bommen forblir låst. Den forblir låst i 14 dager.

Forslagsstiller får ingen tilbakemelding på henvendelsene fra styret. Forslagsstiller tar så kontakt med Hjemmehjelpstjenesten og Ombudet for likestilling og diskriminering (ombudet tar rettslige avgjørelser i saker som dette). Først når hjemmehjelpstjenesten tar kontakt med styreleder fjernes låsekassen og bom i bakken gjenåpnes.

Styrets vedtak om låst bom medførte en stor og unødvendig belastning for mange. Bommen forble låst i 14 dager til tross for at styret ble gjort kjent med hvilke problemer dette skapte for den enkelte.

Østre Kragsskogen Sameie skal være et godt og tilrettelagt sted å bo for mennesker i alle livets faser. For å unngå slike saker i fremtiden er det nødvendig med en presisering av Husordensreglene og sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

- 1) Husordensreglene § 2.5 får en presisering i tillegg til gjeldende tekst i § 2.5: .  
...”Styret plikter å sørge for at gangveiene er åpne og tilgjengelige for slik transport”
  
- 2) Sameiets vedtekter § 11 får følgende tillegg til gjeldende tekst i § 11:  
...”Saker som er av felles interesse skal behandles av sameiemøtet, og kan ikke avgjøres av styret alene.”

## SAK TIL SAMEIERMØTET 22. APRIL 2013.

I mange år har vårt sameie utført oppdrag for våre nabosameier når det gjelder brøyting, strøing og feiing av deres fellesarealer, som gangveier, parkeringsplasser m.v.

Østre Kragsskogen Sameie har stillet traktor, vaktmester og annet utstyr til disposisjon og utført oppdrag som ovenfor nevnt.

Det har vært vanskelig å lese i regnskapene gjennom årene hva dette har innbragt vårt sameie. Vi har inntil for kort tid siden utført denne tjenesten for våre naboer som er; Sameiet Kragsskogen terrasse, Nordre Kragsskogen Boligsameie og Søndre Kragsskogen Sameie. Avtale med Søndre Kragsskogen ble imidlertid avvirket fra og med vinteren 2011/2012?

Av de siste års regnskap kan vi lese følgende;

Regnskapet 2010, utfakturerte tjenester for kr. 87.917,- (ovennevnte tjenester for 3 sameier)

Regnskapet 2011, utfakturerte tjenester for kr 47.500,- (tjenester utført for 3 sameier, Kragsskogen terrasse er fakturert med kr. 1.200,-)

Regnskapet 2012, utfakturerte tjenester for kr. 53.575,- (tjenester utført for 2 sameier Kragsskogen terrasse og Nordre Kragsskogen.)

Jeg kan faktisk ikke skjønne at vårt sameie har noen reelle inntekter for utførelse av ovennevnte tjenester, snarere tvert imot,

da vi holder maskin (traktor med utstyr), vaktmester og kjøper inn grus og sand.

Jeg leser i Kragbulletin av 14. februar at ny avtale er gjort med våre naboer (som er svært fornøyd) og som vil sikre oss en viss inntekt.

Jeg er svært interessert i å se dette regnestykket.

Og jeg er svært interessert i å se regnestykket som forteller hva denne tjenesten koster oss som eier maskin, lønner vaktmester m.v.

Jeg regner med at avtalen med våre naboer er oppsigelsesbar og mitt forslag er;

1. Østre Kragsskogen Sameie sier opp den eksisterende avtalen de har inngått med våre nabosameier.
2. Styret innhenter pris på oppdraget fra aktører i markedet.
3. Styret kan deretter tilby våre naboer tilsvarende tjeneste nærmere markedspris.

Jeg kan ikke se at vi som bor i Østre Kragsskogen Sameie skal ha utgifter pga at vi sponser nabolaget!

Og siste spørsmål er om dette er riktig tidsbruk for vår ansatte vaktmester. Det har jo blitt slik at de fleste tjenester som tidligere ble utført av vaktmester eller på dugnad, nå utføres av innkjøpt arbeidskraft. Til sammenlikning kan nevnes tjeneste som nedklipping av lindetrærne utenfor legesenteret, utføres på 1 dag, koster oss nærmere kr. 10.000,-.

Med hilsen  
Solveig Torgersen

F)

Oslo, 4. mars 2013

ØKS – Årsmøtet

Saker til behandling:

Folketrygdlovens § 10 slår fast, citat:

”Den som avgir hus eller husrom til beboelse for andre, plikter å gi melding som nevnt i §§ 7-9 om de personer som flytter til eller fra hans eiendom eller husvære. Denne plikt faller bort når den som flytter, viser bevitnelse fra skattekontoret for at han selv har gitt påbudt melding. Gårdens bestyrer eller forretningsfører har samme ansvar som eieren for at melding som nevnt i §§ 7-9 blir avgitt i rett tid.”

Ved oppslag i folkeregisteret konstaterer jeg at forretningsføreren -OBOS- åpenbart ikke har oppfylt sin plikt til å påse at lovens bestemmelser følges.

Revisor anbefales å ta noen stikkprøver..

Forslag:

Forretningsfører plikter å påse at folketrygdlovens bestemmelser følges, og løpende rapportere endringer til styret.

Torleiv Borgundvaag (s)  
Statsautorisert revisor  
m/høyere revisoreksamen.

3)

**Forslag til sameiermøtet:**

Utbygging av balkonger grensende mot Holmenkollveien. Seksjonseiere som vil bygge ut må bære alle kostnader selv, forholde seg til retningslinjer, og søke styret om godkjenning. Det vil være opp til hver enkelte sameier å bygge ut baksiden etter godkjent søknad.

Forslag til vedtak:

*"Sameiet godkjenner utbygging av balkonger grensende mot Holmenkollveien etter vedtatte retningslinjer og prinsipper. Styret gis fullmakt til å godkjenne og tillate inn- og utbyggingssøknader og tilhørende reseksjonering i henhold til retningslinjer gitt i innkallingen. Styret kan fastsette utfyllende bestemmelser i tilknytning til retningslinjene."*

Beslutning: **JA** eller **NEI**

## Retningslinjer og prinsipper

1. Areal av eksisterende balkong/platå mot Holmenkollveien kan bygges ut. Utbygging er frivillig. Det er opp til hver seksjonseier om å bygge ut eller ikke.

2. Alle utbyggingssaker skal godkjennes av styret. Utbygging skal utføres enhetlig. Hver enkelt utbygging skal vurderes med hensyn til å ivareta en usjenerende og enhetlig fasade.

I den grad det søkes om endringer i utformingen av fasade, bør styret vurdere helheten i forhold til hele oppganger eller boligrekker i størst mulig grad.

Mindre justeringer som valg av vindu i stedet for glassdør, plassering av vinduer, ventilasjon og boder anses innenfor normen styret kan godkjenne. Endring på størrelse og plassering av vinduer kan godkjennes skjønnsmessig etter en helhetlig vurdering av boligrekken / oppgangen.

3. Utbyggende seksjonseier skal dekke alle kostnader for sin utbygging, herunder prosjekterings- og utbyggingskostnader, alle offentlige utgifter, gebyrer og honorarer. Utbygger står ansvarlig for å betale for, eller utbedre alle skader og mangler som skyldes byggearbeidet. Ansvaret gjelder både på egen, andres og felles eiendom. Eventuelt engangsgebyr for styrets behandling skal også dekkes av utbygger.

Styret kan dekke deler av kostnader, spesielt i tilknytning til helhetsvurderinger av enhetlig utbygging, prosjektstyring og annet vedlikeholdsarbeide som naturlig faller inn under sameiets helhetlige ansvar.

4. Utbygger skal selv administrere sin byggesak ovenfor bygningsmyndighetene, og passe på å opprettholde styrets gjeldende retningslinjer for utbygging.

5. Utbyggende seksjonseier skal dekke eventuelt økte felleskostnader gjennom fellesutgifter på grunnlag av økt boareal. Fellesutgiftene skal regnes etter sameiets sameierbrøk. *Eksisterende felleslån vil etter lesekjøpning bli fordelt etter ny sameierbrøk*

6. Utbygging skal ikke være til nevneverdig ulempe for sameiere. Utbygger skal vise hensyn og aktsomhet ovenfor naboer under utbygging.

7. Utbygger skal benytte godkjente fagfolk. Materialvalg for fasader skal være av samme, eller bedre kvalitet enn dagens materialer.

8. Arealet som kan bygges ut er begrenset til utflytting eller nybygging av bakvegg begrenset til størrelsen av platå i første etasje og balkonger i øvrige etasjer, som grenser ut mot Holmenkollveien (nord/øst).

9. Styret får fullmakt til å utarbeide egne rutiner for godkjenning av utbyggingssøknader. Før enhver utbygning starter skal skriftlig godkjent avtale med styret foreligge. Styret kan utarbeide lister over godkjente arkitekter eller entreprenører.

10. Styret bevarer full dokumentasjon av utbyggingssaker i sameiets byggesaksarkiv.

11. Sameiet overtar etter utbygging bygningsmessig ansvar, herunder forsikringsansvar og ansvar for ytre vedlikehold som øvrige ytre fasader og bygningsmasse.

## **Anbefalinger og drøftinger fra arbeidsgruppen**

### **Endring i vedlikeholdskostnader**

Det vil være en mindre økning i vedlikeholdskostnader ved at sameiet nå står for maling av hele fasaden på baksiden, hvor deler tidligere har vært håndtert av hver enkelt seksjonseier.

Sameiet har i dag allerede ansvar for maling av store deler av baksiden, blant annet vegger foran boder, rekkverk, gavl, lister, m.m. 10-15 kvadratmeter ekstra maling per leilighet anses av arbeidsgruppen derfor som en beskjeden økning i fellesutgifter. I tillegg er dagens fasade ikke helt ny, og trenger uansett en oppusning om noen år. Utbygging vil redusere behovet for nødvendig restaurering av store deler av den 33 år gamle fasaden, og gamle bordganger vil kunne erstattes i sammenheng med utbygging.

Arbeidsgruppen vurderer at kostnader for vedlikehold av den nye fasaden dekkes inn av økte fellesinntekter som følge av seksjonenes økte areal.

Som videre drøftet i punkt nedenfor er det behov for modernisering av fasaden for å øke lydisolasjonen og begrense trafikkstøyen. Ved å tillate utbygging vil det kunne være mer attraktivt for seksjonseierene å oppgradere fasaden og forbedre støyisolasjonen.

Arbeidsgruppen anser at godkjenning av utbygging vil gagne sameiet i form av redusert behov for planlagt vedlikehold av fasade og dertil bidra til bedre økonomi.

### **Trafikkstøy**

Trafikken i Holmenkollveien har økt betraktelig med årene, og støynivået er idag å anse som langt mer sjenerende enn da Østre Kragaskogen ble bygget. Flere av sameierne som grenser mot Holmenkollen benytter idag derfor i lavere grad balkongen på baksiden. Etter at naboene på andre siden av Holmenkollveien satte opp sine støyskjermer, har støynivået forverret seg ved at de nye anordningene skaper en ekko-effekt. I noen av blokkene er nå støynivået så ille at isolering av fasaden vurderes uansett utbygging.



Arbeidsgruppen anbefaler at utbyggere i søknad vurderer å øke isoleringsgrad for å begrense trafikkstøy og lydforurensning fra Holmenkollveien.

Oslo Kommune har en ordning som tilbyr tilskudd for enten støyskjermer eller fasadetiltak. Støyskjermer vil være til noe hjelp, men arbeidsgruppen vurderer at støyskjemende vegger ikke vil være tilstrekkelig for spesielt de øvre etasjene, som er mest rammet av støyen idag.

Arbeidsgruppen anbefaler videre at styret samordner søknad om tilskudd fra Oslo Kommune for å kompensere for tiltak mot å begrense trafikkstøy gjennom fasadeforbedring.

### **Utbygging i lignende sameier**

Utbygging av liknende terrasseleiligheter er ganske vanlig, og kan gjenkjennes i mange sameier av samme typen og utforming med godt resultat, og uten problemer med isolering, skjevheter, lekkasjer og andre typer feil. For eksempel kan utbygging beføres hos nabosameiet vårt, Sameiet Kragsskogen Terrasse, som har fått til en flott løsning for baksiden sin.

Arbeidsgruppen har vært i kontakt med nabosameiet for vurderinger rundt praktiske utfordringer og råd, som har bidratt til, og er tatt med i utformingen av forslagetets prinsipper og retningslinjer.

Arbeidsgruppen har også vært i kontakt med andre bygge- og byggløsningsfirmaer med lang erfaring med denne utbygging i tilsvarende sameier, blant annet både OBOS Prosjektledelse og Selvaag. Det anbefales å engasjere byggløsningsfirmaer med erfaring fra denne typen utbygging ved en utbygging.

### **Enhetlighet**

Arbeidsgruppen er opptatt av at fasadeutbygging skjer på en ordentlig og ryddig måte. Å bevare et enhetlig uttrykk er en viktig verdi for sameierne i Østre Kragsskogen, og det er viktig i vår vurdering at utbyggere følger prinsipper og retningslinjer om utbygging.

Arbeidsgruppen vurderer at det helhetlige uttrykket best bevares ved at sameiet gir styret godkjenningsansvar for utbygging.

### **Sjenanse**

Arbeidsgruppen anser det som svært lite sjenansende for andre sameiere å bygge ut baksiden mot Holmenkollveien. Det er lite grad av innsyn i leilighetene.

Arbeidsgruppen anbefaler at oppganger og blokker samarbeider om utbygging for å holde nede kostnadene, bevare et enhetlig uttrykk utseendemessig og gjennom materialvalg, enklere vedlikeholdsperioder samt minimere sjenanse ved utbygging. Byggefirmaer gruppen har vært i dialog med har fortalt at de kan ta utbygging av hele blokker på rundt 14 dager.

### **Byggetekniske krav**

Utbygger må ivareta isoleringsbehov for å forhindre kuldebro og fuktdannelser. Dette er spesielt viktig i tilfellene hvor naboen under ikke bygger ut. Isolasjon av gulv kan foretas ved pegging og innlegging av varmekabler, eller ved at et tynt isoleringslag bygges på undersiden av balkong.

Arbeidsgruppen anbefaler at utbyggere vurderer å øke tykkelsen av yttervegg for å forbedre både leilighetens energisparing og støyisolasjon. Oppgradering av vinduer kan forbedre dette ytterligere.

### **Branntekniske krav**

Bygningsmassen består av adskilte betongvegger som skaper isolerende brannceller. Bygningsmassen har dermed høy grad av brannteknisk sikkerhet, og må anses som relativt brannsikkert med tanke på spredning og muligheter til å begrense brann. Branntekniske krav etter forskrift antas som ivaretatt uten endringer idet leiligheter har rømningsvei gjennom trappeoppgang og terrasse foran.

Arbeidsgruppen anbefaler allikevel at det anlegges ny rømningsvei på baksiden også etter utbygging. Dette gjelder spesielt i øverste etasjer i seksjonene hvor en i dag har en steinplate som kan knuses og åpne for rømning til neste trappeoppgang. Det er mange mulige løsninger på dette. For eksempel kan det anlegges rømningsvei til tak eller en mindre brannterrasse. Arbeidsgruppen vurderer den enkleste og peneste løsningen som godkjente brannstiger utformet som lister. Slike lister er lite sjenerende på fasaden, og kan enkelt utløses ved å trekke ut en splint. Samtidig kan slike stiger ikke åpnes fra bakkeplan og utgjør dermed ikke økt innbruddsrisiko. Slike stiger kan plasseres lett tilgjengelig ved siden av der dagens terrassedør vil være, forutsatt at utbygger erstatter dagens dør med en ny innadsvingende dør eller gardindør.

### **Vurdering av styrets godkjenning**

Arbeidsgruppen har blant sameiere identifisert to ønskede former for utbygging:

- 1) Utbygging av hele fasaden.
- 2) Utbygging av deler av fasaden, med bevaring av en liten balkongdel / frokostbalkong.

Se vedlagt prinsippskisse for et uttrykk av hvordan de to ulike formene kan spille sammen med dagens fasade.

Arbeidsgruppen anbefaler at styret selv tolker og utarbeider retningslinjer for hvordan de skal behandle søknader, men foreslår følgende trestegsmodell som et utgangspunkt:

1. Før søknad til offentlig byggingmyndighet skal det fremmes søknad om prinsippgodkjenning til styret. Søknaden skal inneholde:

- Skisser (evt. tegning) av tiltaket
- Beskrivelse av tiltaket (type, størrelse, utførelse, lokalisering, osv)
- Nabovarsel

2. Før igangsettelse av utbygging skal offentlig godkjent søknad igjen presenteres for styret, med dokumentasjon av alle nødvendige tillatelser. Styret bekrefter at utbygging samsvarer med sameiets retningslinjer, og eventuelle utfyllende bestemmelser. Det inngås da en reseksjoneringsavtale med sameiet, der blant annet ny fellesleie beregnes.

3. Før ny utbygging tas i bruk skal styret presenteres ferdigattest som er lovpålagt. Fellesområder skal være ryddet og satt i stand som forventet. Eventuelt engangsgebyr for søknadsgodkjenning skal være innbetalt, og seksjonseiers nye fellesleie begynner å løpe.

### **Om arbeidsgruppen**

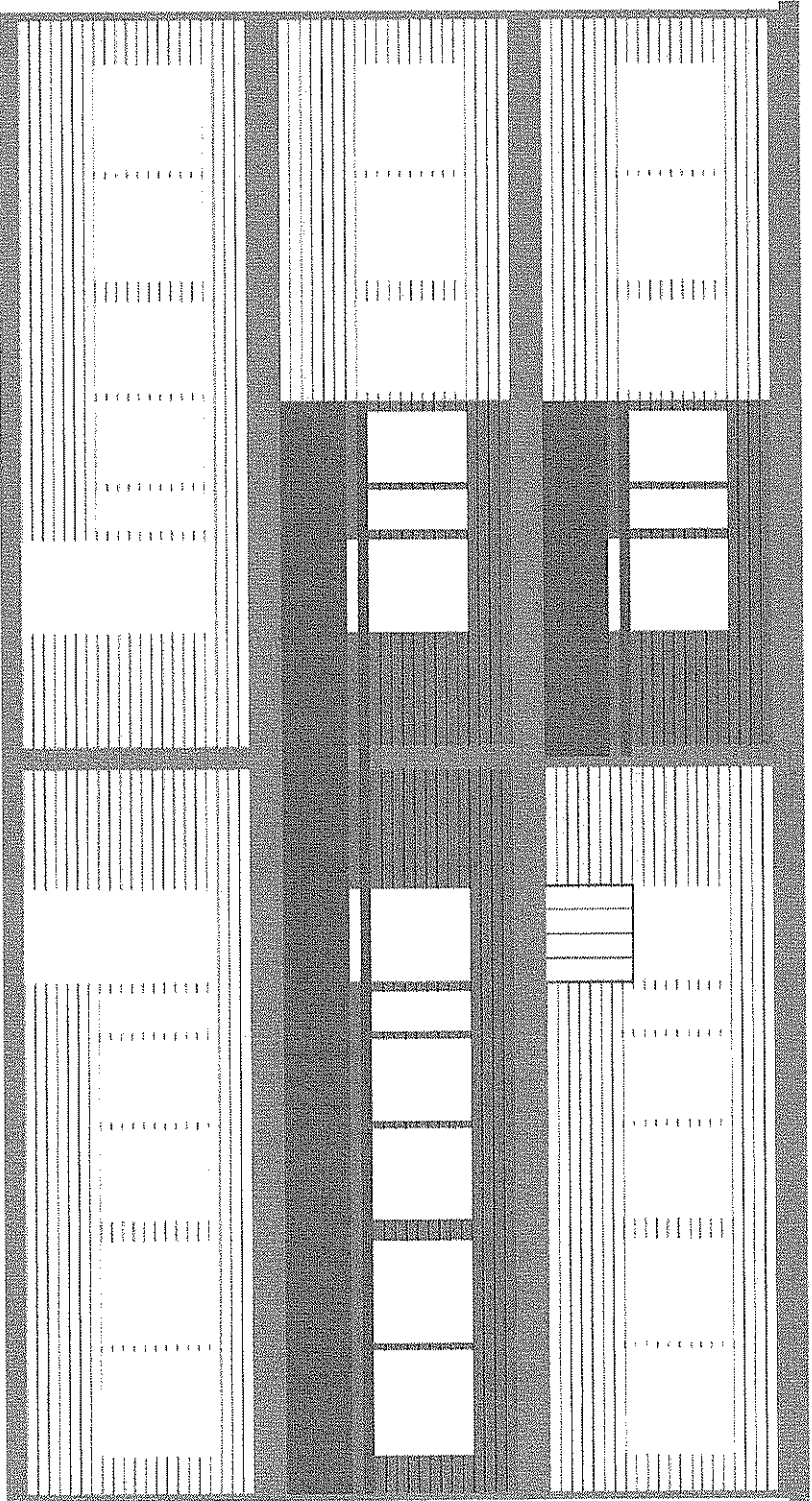
Arbeidsgruppen har vært en løs og uformelt organisert gruppe hvor flere sameiere har bidratt og diskutert utbyggingmuligheten over flere år. Forslaget er i stor grad basert på arbeidet spesielt Erling Sævrøy har stått bak de siste årene. Diskusjonen har gått over epost, muntlig, gjennom skriv og møte. Selve forslaget er en sammenfatning av flere av drøftingene, innspillene og vurderingene fra en lang rekke sameiere, oppsummert i denne form hovedsaklig av Ole Christian Rynning, 74A.

Følgende personer er en ikke uttømmende liste over alle som har bidratt i prosessen i større eller mindre grad gjennom arbeid, innspill eller diskusjoner: Erling Sævrøy 70C, Hanne Stensheim og Geir Solli 74A, Chr. Fredrik Malterud 78E, Jens Alex Støre Amundsen 74B, Merete Berg 76A, Line Markussen og Kjetil Nørstenes 70B, Laila Trosvik 80B, Elisabeth Juel 78C, Marianne Moe og Ulf Christiansen 74A, Knut Erik Dahle 78E, Gisle Østereng 72A, Kjell Wathne 80A, Anne og Rolf Torgersen 74A, Anders Martinsen, Andreas Granum, Gunnar Bekkemyr, Ingjerd Bakali, Kari Drageset, Kari Anne Røisland, Mona Myrvold, Kine Wangerud, Grace Flood, Una Solbakken, Odd Oskar Bjelke, Vibeke Hauan, John-Terje Lie, m. fl.

Dersom forslaget blir godkjent, vil vi forsøke å samordne oss i best mulig grad for å holde kostnadene nede. Det vil nok være fornuftig om oppgangene velger en kontaktperson hver som kan være ansvarlig for å formidle ønsker og kartlegge seksjonseierne som er interessert i utbygging. Det vil være naturlig at styret bistår i kommunikasjonsprosessen.

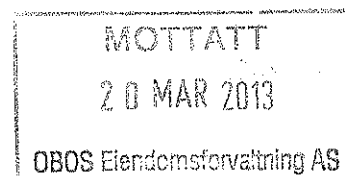
Om du ønsker mer informasjon om arbeidet og prosessen vår hittil, henvend deg gjerne til meg på epost, [oc@rynning.no](mailto:oc@rynning.no), eller telefon +47 982 19 347 på kveldstid.

## Prinsippkisser som viser delvis utbygging



Prinsippkisser  
Utbygging kragstegen

20.03.2013



### ARBEIDET I VALGKOMITEEN 2013

Medlemmene i valgkomiteen har i denne perioden vært: Anne Dundas Røe, Anna Kristin Hansen og Anne Moe. Fra 14. januar til 18. mars i år har vi i alt hatt 8 møter. I tillegg møtte en fra valgkomiteen som observatør på miljømøtet 19. februar.

For å få tak i styremedlemmer har vi ringt på dører, brukt telefon, sendt e-poster og satt opp oppslag i oppgangene. I år viste det seg å være umulig å få tak i en som var villig til å være styreleder og samtidig bosatt i sameiet. Valgkomiteen kontaktet OBOS for å få råd om fremgangsmåte ved eventuell ekstern styreleder. Komiteen har gjennomført møter med to eksterne kandidater.

Alle våre foreslåtte kandidater, til både styret og styreleder, er intervjuet. Vi stiller enstemmig bak forslagene.

Valgkomiteens medlemmer er villig til å stille som medlemmer for en ny periode.

Kragstogen 20.03.2013

  
Anne Dundas Røe    Anna Kristin Hansen    Anne Moe

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: HANNE BERG.....

Adresse: TROMSØGT. 7 0564  
OSLO

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: GISLE ØSTERENG.....

Adresse: HOLMENKOLLVN. 72A

Navn: MONA MYRVOLD.....

Adresse: HOLMENKOLLVN. 80C

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: FREDRIK MALTERUD

Adresse: HOLMENKOLLVN. 78 E

Navn: LISE RØNNINGEN

Adresse: HOLMENKOLLVN. 76 B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: KJELL WATHNE.....

Adresse: HOLMENKOLLVN. 80 B

2. Navn: LINE MARRSSEN.....

Adresse: HOLMENKOLLVN. 70 B

3. Navn:.....

Adresse:.....

4. Navn:.....

Adresse:.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: ANNE DUNDAS RØE.....

Adresse: HOLMENKOLLVN. 76 A

Navn: ANNA KRISTIN HANSEN

Adresse: HOLMENKOLLVN. 80 A

Navn: ANNE MOE.....

Adresse: HOLMENKOLLVN. 80 C

E. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse:.....

Navn:.....

Adresse:.....

Navn:.....

Adresse:.....

Dato: 20.03.2013

I valgkomiteen for Østre Kragstogen Sameie

Anne Clausen

Anne Moe

Anne Dundas Røe