

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010

Ordinært sameiermøte i Østre Kragaskogen Sameie, avholdes onsdag 28.04. 2010, kl. 18.00, Holmenkollen Restaurant, Store Festsal.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2009

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2009

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Henvendelse fra Gunnar Johansson, Lübeckveien 13 D. Makebytte av tomtedel.
- B) Forslag fra Erling Sævrøy Forslag inkludering av kjøkkenbalkonger i boarealet – kalt "forslag til flytting av yttervegg i sameiet".
- C) Forslag fremmet av styret. Vedtektsendring §1
- D) Forslag fremmet av Solveig Torgersen. Årsmøtets lokaliteter.
- E) Forslag fremmet av Bjørg Kvinge. Endring av Husordensreglementet
- F) Forslag fremmet av Bjørg Kvinge. Ansettelse av ekstern styreformann
- G) Forslag fremmet av styret. Avvikling av dugnad
- H) Forslag fremmet av Aslak Hagen (ny seksjon 227), Ciara Solheim og Berna Breirem (ny seksjon 228). Opgradering av uteområde ved seksjon 227 og 228, Holmenkollveien 78 A
- I) Forslag fremmet av Aslak Hagen (ny seksjon 227) , Ciara Solheim og Berna Breirem (ny seksjon 228). Utlignet fellesgjeld seksjon 227 og 228, Holmenkollveien 78 A.

Innkomne forslag og styrets vurderinger og forslag til vedtak er tatt inn på side 22 og utover.

6. VALG AV TILLITSVALGTE (Valgkomiteens innstilling på siste side)

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- E) Valg av valgkomité
- F) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 10.03.2010
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Hanne Rosvoll /s/

Vera L Vistad /s/

Anne Torgersen /s/

Anders Chr Read /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Hanne Rosvoll	Holmenkollveien 72 D
Styremedlem	Vera L Vistad	Holmenkollveien 76 D
Styremedlem	Anne Torgersen	Holmenkollveien 74 A
Styremedlem	Torleiv Borgundvaag	Holmenkollveien 76 C
Styremedlem	Eirin Hovde	Holmenkollveien 70 A

Eirun Hovde gikk ut av styret sommeren 2009 pga prosjektarbeid og stasjonering i Nord-Norge.

Torleiv Borgundvaag gikk ut av styret november 2009 etter eget ønske.

Varamedlem Anders Read gikk inn i styret fra høsten 2009 (for Eirun Hovde).

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Anders Chr Read	Holmenkollveien 76 C
Varamedlem	Ann-Cecilie Larsen	Olav Aukrusts Vei 48

VALGKOMITEEN

Eldar Vistad
Anne Røe
Solveig Torgersen

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 5 styremedlemmer er det 4 kvinner og 1 mann.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har en ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 228 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587. Sameiet ligger i Oslo kommune og 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.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78898633. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – e-post :
forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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 etterleve 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 bygge- 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.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i DnB NOR. Se balansen og note i regnskapet.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no.

STYRETS ARBEID

Det er avholdt 19 styremøter i løpet av perioden. 79 saker er behandlet. Styret har hatt løpende kontakt med og avholdt møter med forretningsfører, vaktmester, advokat og faste leverandører. Dessuten har styret hatt kontakt med beboere, avholdt møter med utvalg og behandlet mange henvendelser mottatt som e-post.

Arbeidsbelastningen har også i år vært spesielt stor. OBOS. Eiendomsforvaltning overtok som forretningsfører pr. 1. juli 2009.

BMO – forliksklagen

Forliksklagen mot BMO i forbindelse med fasaderehabiliteringen ble forlikt. Styret er fornøyd med at BMO malte opp inngangspartiene og noen veggflater som reklamasjon. I forbindelse med oppmalingen ble det byttet ut noe råteskadet panel.

Næringslokalet

Styret har hatt mye arbeid med å sikre sameiets interesser og avtaleforutsetning i forbindelse med Krags arvingers salg av næringslokalet til Kamal v/Teknisk bygg. Det har vært omfattende møtevirksomhet for å klargjøre avtaledokumenter i henhold til ekstraordinært sameiemøtevedtak. Saken har vært meget ressurskrevende og omfattende både mht til reseksjonering og jus. Styret har benyttet advokat Didrik Modal for å kvalitetssikre avtalen. mellom sameiet og Kamal/Teknisk bygg.

To boligseksjoner er nå solgt fra Kamal v/Teknisk Bygg, og vi har fått to nye sameiere. Vi er nå 223 boligseksjoner. De to nye sameierne deltar som de øvrige i forhold til fordeling av fellesgjeld og fellesutgifter i henhold til sameiets avtale før og etter reseksjoneringen.

HMS-rutine i ØKS

Styret har arbeidet med å komplettere vår HMS perm. Når det gjelder brannsikkerheten så er sameiet nå oppgradert med branninstruks og brannvarslere i alle oppgangene. Styret arbeider videre med brannsikring i garasjer, men mottatt tilbud ble for kostbart i forhold til budsjettet.

Vi arbeider imidlertid videre med dette og mulige forbedringer.

Rapport fra Tregruppen

I henhold til vedtak i sameiermøtet 2009 ble det satt ned en "Tregruppe" som skulle utarbeide et forslag til felling av trær på egen tomt og mot kommunen.

Rapporten skulle være et arbeidsverktøy for styret og ble mottatt av styret i slutten av mai 2009.

Styret har tatt kontakt med kommunen og foreløpig har kommunen åpnet for begrenset nedskjæring av løvtrær i en nærmere angitt sone (med visse begrensninger). Styret følger opp saken og effektuerer dette. For øvrig fikk ikke sameiet tillatelse for felling av trær på kommunens tomt. Styret følger opp saken ved nytt brev til kommunen.

På egen tomt har styret besluttet at viltvoksende område nedenfor 70, 72 D og 72E (sameiets egen tomt) - skal tilvekst av buskas holdes nede og ryddes i faste intervaller (hvert 3. eller 4. år). Første rydding er planlagt våren 2010.

For øvrig har styret besluttet at det ikke skal felles trær på sameiets parkmessige/opparbeidede område. Trær som står for tett inntil vegg er unntaket og vil bli fjernet ved instruks fra styret.

NB! Det understrekes at ingen beboere på eget initiativ starter nedskjæring av løvtrær eller buskas på kommunens eller sameiets tomt. Det samme gjelder felling av trær. Eventuelle egne initiativer på dette området vil bli fulgt opp av styret i ØKS, og rettslige tiltak kan bli iverksatt.

Oppmaling og utbygging av råteskadet panel – nødvendig og vedtatt vedlikehold

I henhold til fjorårets sameievedtak (og vedlikeholdsplan som ble vedtatt i sameiemøte 2005) har styret innhentet tilbud på oppmaling og utbygging av råteskadet panel. Styret har benyttet OPAK i forbindelse med vurderingen av tilbud og benytter OPAK for oppfølging av arbeidene. Styret har i samråd med OPAK valgt Malemester Thorendal som utførende entreprenør. Arbeidene starter opp ca. 1. mai 2010 og skal være ferdig i løpet av høsten. Alle sameiere vil bli holdt orientert om arbeidene etter hvert. Pris kr 1.901.426 + mva. Dette finansieres som tillegsslån i DnB Nor (ref sameiemøtevedtak 2009). Utbygging av råteskadet panel o.a. vil komme i tillegg til oppgitte pris.

OBS! Oppmaling inne på den enkelte sameier terrasse(r) er tatt ut av tilbudet. Her vil sameiet våren 2011 kjøpe inn maling og fordele til hver enkelt, og arbeidet utføres av hver enkelt sameier. Frist for oppmaling av egen(e) terrasser vil være sommeren 2011.

GET – HD-bokser til alle sameiere

Høsten 2009 utvidet styret nåværende avtale med GET til å gjelde ny Get box Hdi. Dette for å kunne motta digitale sendinger når det analoge nettet legges ned, og for at den enkelte kan motta HD-sendinger. Get leverte dekodere til alle seksjonseierne i sameiet.

17. mai – tradisjonell flaggheising i ØKS

Tradisjon tro spilte Voksen Skoles musikk-korps ved flaggheisingen på nasjonaldagen. Korpset fikk også i år bukett til korpsets fane fra styreleder.

Eiendomsgrensen mot Hemingveien og Lübekkveien – varsel om gjerding

En nabo i Hemingveien har tatt i bruk deler av vår tomt (sameiemøtet har behandlet sak om hans ønske om kjøp av denne delen av tomten - sameiemøtet 2006. Saken ble nedstemt). Han er skriftlig og muntlig bedt om å trekke seg tilbake fra vår tomt.

I tillegg har vi hatt et nytt tilfelle hvor en nabo i Lübekkveien kom i skade for bruke gravemaskin på buskas på sameiets tomt nedenfor 70 ifb med utbygging av egen tomt.

Styret ba derfor i oktober 2009 OBOS Eiendomsforvaltning sende varsel om gjerding til berørte naboer i Hemingveien og Lübekkveien, slik at sameiet fremtidig unngår uheldige episoder og tvil om hvor tomtegrensen går. Gjerding vil bli iverksatt etter at varsel er utsendt fra OBOS. Kostnad blir tatt under sameiets drift.

Krags Bulletin

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

Samkjøring av enkelte vaktmestertjenester

Vi vil fortsette den inngåtte avtalen med Kragaskogen Terrasse, Nordre Kragaskogen og Søndre Kragaskogen.

Tenning av julegran

Tenning av julegran m/nisse og gløgg/gaver til barna ble avlyst i 2009. Årsaken er at sameiet ikke har medlemmer i Miljøutvalget - og det er trist. Vi oppfordrer de som er interessert til å melde seg, - og da kan vi forhåpentligvis ha tenning av julegranen igjen i 2010?

ST. Hans-feiring

Ingen organisert aktivitet 2009, pga intet Miljøutvalg.

Rensing av sameiets ventilasjonssystem

Det er nå 12 år siden ventilasjonssystemet ble rengjort og dette arbeidet er satt opp i årets budsjett. Tilbud er innhentet. Arbeidet planlegges satt i gang så snart budsjettet er vedtatt.

Vannkvalitet

Vannkvaliteten er god etter at området ble tilknyttet kommunens nye ordinære vannleveranse.

Gjerde langs Holmenkollveien.

I henhold til vedtak i sameiermøtet 2009 ble det besluttet at styret innhenter tilbud på nytt gjerde (skigard) langs Holmenkollveien (det gamle gjerdet skal skiftes ut) Vedtaket er at hver sameier betaler kr 1000.

Vi var i kontakt med tilbydere sommeren/høsten 2009 uten at etterspurte tilbud ble mottatt. Vi er igjen i kontakt med nye tilbydere og forhåpentligvis får vi avklaring og montering i løpet av sommeren/høsten.

Mulighet til å ha skyvedører i glass på terrasse

I henhold til fjorårets vedtak i sameiermøtet har styret vært i kontakt med arkitekt for utarbeidelse av ensartet og godkjent skyvedørsløsning mot terrassen. Sameiere som ønsker dette må bekoste løsningen selv og søknad må sendes styret i forkant for godkjenning (ref sameievedtak i 2009).

Godkjente løsninger for skyvedører i glass følger vedlagt dette dokument.

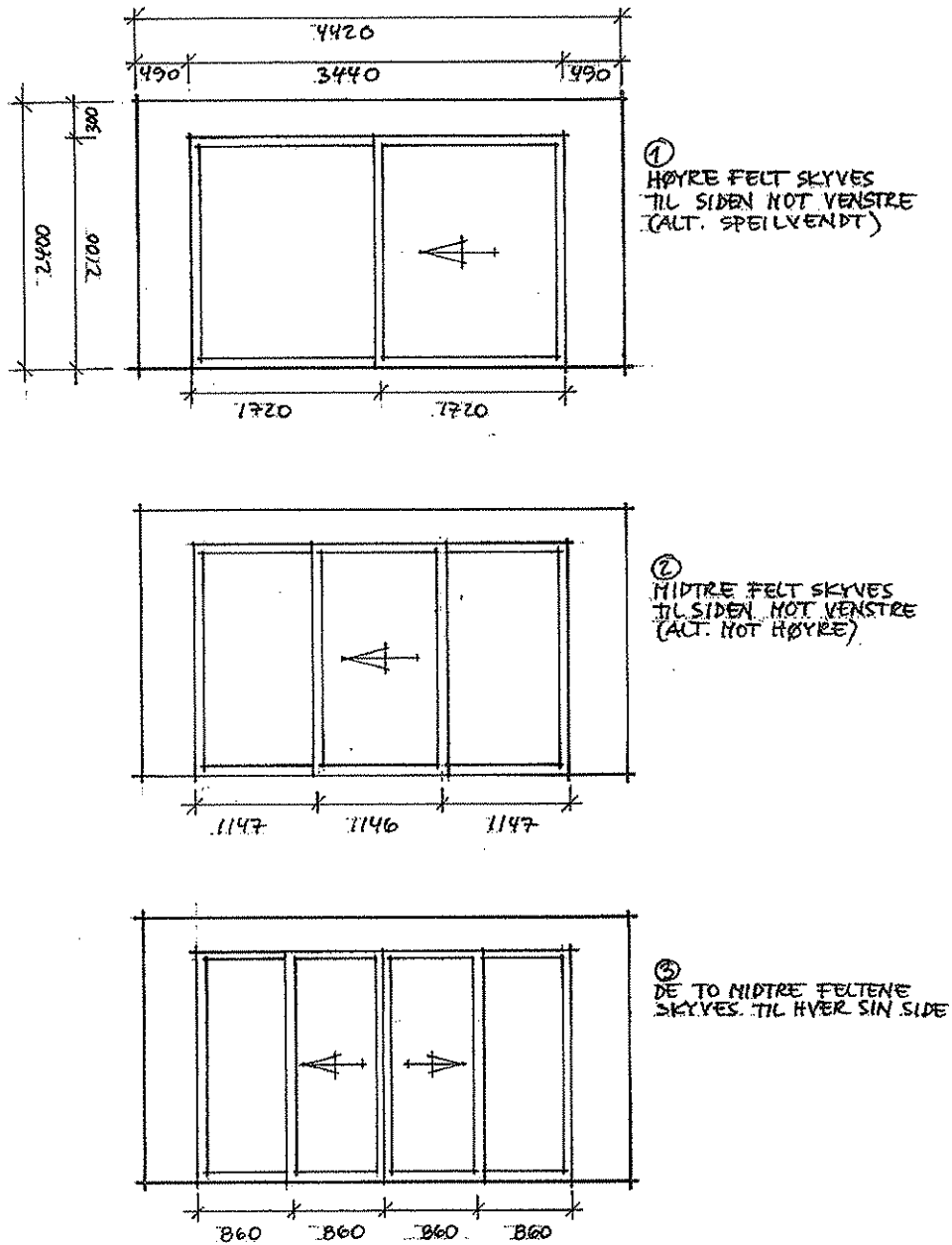
Grøntanlegg

Forvaltningen av våre friarealer for både visuell glede så vel som til fri ferdsel og lek, er et tema som styret er opptatt av og vil prioritere i tiden fremover.

Asfaltbelegget på småveiene er fortsatt nedslitt og reparasjoner må vurderes fortløpende.

Nytt Callinganlegg

Nye rammeplater ble oppmontert i fjor vår.



Vedlegg til arbeidetningen 2010

Østre Kragaskogen boligsameie		Fil nr.: 100224 skisse
Kragaskogen		Dato: 24.02.2010
Prinsippforslag skyvedører fra stue mot terrasse		Sak: Kragaskogen
Skisse oppriss mot terrasse		Sign/ Godkj.: am
Spor Arkitekter AS		Mål: 1:50
Pilestredet 75D, Pb 5173 Majorstuen, 0302 OSLO		Tegn.nr.: Rev:
Telefon 22 93 14 20, Telefaks 22 93 14 21		A-01

REGNSKAPET FOR 2009

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 kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 1 240 560,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2009 var til sammen kr 7 194 275,- mot budsjettert med kr 7 078 297,-.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturerte vaktmestertjenester.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var på kr 5 074 546,- mot budsjettert med kr 5 645 600,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 402 000,-, mens regnskapet viser kr 293 772,-. Hovedårsaken til avviket var mindre forbruk enn forventet.

Konsulenthonorar ble budsjettert med kr 270 000,-, mens regnskapet viser kr 134 328,-. Hovedårsaken til avviket var mindre behov for konsulent enn forventet.

Energi ble budsjettert med kr 1 275 000,-, mens regnskapet viser kr 842 626,-. Hovedårsaken til avviket var lavere pris enn forventet.

Kabel-TV anlegg ble budsjettert med kr 283 000,-, mens regnskapet viser kr 529 223,-. Hovedårsaken til avviket var ny og utvidet avtale.

Andre driftskostnader ble budsjettert med kr 770 000,-, mens regnskapet viser kr 478 359,-. Hovedårsaken til avviket var noe mindre forbruk enn forventet samt noe annen kontobruk i OBOS i forhold til Selvaag.

Revisors honorar for regnskapsåret 2009 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 33% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2010 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2010.
Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2010.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2010.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 128 142,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 10.03.2010

I styret for Østre Kragstogen Sameie

Hanne Rosvoll /s/

Vera L Vistad /s/

Anne Torgersen /s/

Anders Chr Read /s/



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no
Org.nr. 994 855 573 MVA

BDO AS
Postboks 1704 Vik
Munkedamsveien 45
0121 Oslo

Til årsmøte i
Østre Kragstogen Sameie

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragstogen Sameie for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 1.240.560,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

11. mars 2010
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes/s/
statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 084 249	5 844 977	7 078 297	7 051 932
Andre inntekter	3	110 026	612 138	0	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 194 275	6 457 115	7 078 297	7 201 932
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-573 940	-492 666	-488 600	-521 000
Styrehonorar	5	-190 000	-165 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger		0	-743 122	0	0
Revisjonshonorar	6	-43 036	-45 000	-30 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-192 371	-177 000	-188 000	-178 000
Konsulenthonorar	7	-134 328	-240 401	-270 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-293 772	-353 090	-402 000	-720 790
Forsikringer		-538 313	-424 073	-468 000	-475 000
Kommunale avgifter		-1 258 577	-1 219 273	-1 281 000	-1 285 000
Energi/ fyring	9	-842 626	-887 131	-1 275 000	-1 100 000
Kabel- / TV-anlegg		-529 223	-262 110	-283 000	-480 000
Andre driftskostnader	10	-478 359	-540 500	-770 000	-512 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 074 546	-5 549 366	-5 645 600	-5 773 790
DRIFTSRESULTAT:		2 119 729	907 748	1 432 697	1 428 142
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 614	132 142	70 000	50 000
Finanskostnader	12	-940 783	-1 576 676	-1 500 000	-1 350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-879 169	-1 444 535	-1 430 000	-1 300 000
ÅRSRESULTAT		1 240 560	-536 786	2 697	128 142
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			536 786		
Reduksjon udekket tap		1 240 560			

	BALANSE		
	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	0	22 808 775
SUM ANLEGGSMIDLER		0	22 808 775
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		73 476	0
Kortsiktige fordringer	13	747 527	910 341
Driftskonto i OBOS		2 371 670	0
Innestående bank		1 630 773	2 533 502
SUM OMLØPSMIDLER		4 823 446	3 443 843
SUM EIENDELER		4 823 446	26 252 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	0	2642786
Udekket tap	14	-18 925 429	0
SUM EGENKAPITAL		-18 925 429	2 642 786
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 050 000	22 050 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 050 000	22 050 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		293 647	0
Leverandørgjeld		927 613	485 118
Skyldig offentlig myndigheter	16	50 869	50 943
Påløpne renter		49 919	0
Annen kortsiktig gjeld	17	376 827	1 023 771
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 698 875	1 559 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 823 446	26 252 618
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 10.03.2010,
STYRET FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Hanne Rosvoll /s/

Vera L Vistad /s/

Anne Torgersen /s/

Anders Chr Read /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 skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Endret prinsipp for bokføring av anleggsmidler i hht regnskapsloven.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie		11 700
Strøm		58 495
Felleskostnader		6 640 107
Trappevask		373 947
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		7 084 249

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ref. rettshjelp	91 472	
Avsatt tidligerer	-80 000	11 472
Utfakturert vaktmestertjenester		87 917
BMO Overflateteknikk		10 637
SUM ANDRE INNTEKTER		110 026

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte		-387 584
Overtid		-7 164
Annen lønn, ikke feriepenger		-5 480
Annen lønn		-16 320
Påløpne feriepenger		-49 328
Fri bolig		-52 479
Naturalytelser, fri bil, etc. speil		52 479
Arbeidsgiveravgift		-101 788
Pensjonskostnader		-4 753
Yrkesskadeforsikring		-3 255
Andre personalkostnader		1 733
SUM PERSONALKOSTNADER		-573 940

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 190 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 850.jfr. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 43 036 hvorav kr 37 414 til RSM Hasner AS og kr 5 622 til BDO, og alt er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 719
Andre konsulentonorarer	-131 609
SUM KONSULENTHONORAR	-134 328

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 804
Drift/vedlikehold VVS	-47 446
Drift/vedlikehold elektro	-20 278
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-52 415
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 658
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 706
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-20 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-293 772

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-841 321
Andre fyringskostnader	-1 305
SUM ENERGI / FYRING	-842 626

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-8 600
Verktøy og redskaper	-8 663
Lyspærer og sikringer	-3 695
Vaktmestertjenester	-10 123
Renhold ved firmaer	-259 320
Andre fremmede tjenester	-25 746
Kontor- og datarekvisita	-10 594
Trykksaker	-18 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 850
Andre kontorkostnader	-96 828
Telefon/bredbånd	-14 036

Porto	-6 717
Drivstoff biler, maskiner osv	-1 341
Vedlikehold biler/maskiner osv	-3 046
Bilgodtgjørelse	-869
Reisekostnader	-947
Bank- og kortgebyr	-1 440
Konstaterte tap	-100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-478 359

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	791
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	658
Renter av konto i eksterne banker	60 164
SUM FINANSINNTEKTER	61 614

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån DnB	-932 029
Gebyr	-100
Andre rentekostnader	-6 540
Renter leverandørgjeld	-2 113
SUM FINANSKOSTNADER	-940 783

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leie, ikke reskontrofert	42 357
Andre forskudd	705 170
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	747 527

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

NOTE: 14**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01	2 642 786	
Overført fra anleggsmidler, endret prinsipp	-22 808 775	
Årets resultat	1 240 560	
Udekket tap 31.12.		-18 925 429
SUM EGENKAPITAL		-18 925 429

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DnB

Renter 31.12.09: 3,26%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2007

-22 050 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-22 050 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-22 050 000**

Lånet er avdragsfritt i 5 år

NOTE: 16**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-29 971

Skyldig arbeidsgiveravgift

-20 898

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-50 869****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-49 328

Purregebyr

-1 534

Leie, skal til resk

-16 755

Avsatt til Protector

-309 210

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-376 827**

SAK A 1/8

Adv. John Rukin

M.N.A.

Østre Kragaskogen boligsameie
v/Hanne Rosvoll
Holmenkollveien 72 D
0784 Oslo

Kontoradr.: Hoffsjef Løvenskioldsvei 69A, Oslo
Postadr.: Postboks 5258 Majorstuen, 0303 Oslo
Telefon kontor: 22510050, Telefax: 22510055
E-post: jrukin@online.no
Mobiltelefon: 90740603

Oslo den 08.02.2010

Vedr. Omlegging av adkomstvei til Lybekkveien 13 D – bnr.27 bnr.1223

Jeg viser til hyggelig møte med representanter med styret den 19.01.10 og oversender forslag til løsning.

Som tidligere nevnt har Gunnar Johansson og hans mor siden 1953, hatt en personlig og tinglyst rett til eksisterende adkomst til Lybekkveien 13 D. Ønsket er å sikre en varig vei adkomst til Johanssons bolig. Dagens trase er beliggende i umiddelbar nærhet til eiendommenes gnr.27 og bnr.1661 og bnr.1720, inngangsparti, som bokstavelig talt går ut i eksisterende vei, med de trafikale og praktiske ulemper dette skaper.

Da deler av eksisterende adkomst til 13 D følger grenselinjen til Deres eiendom ønsker man å etablere ny adkomst med en bredde på 3,5 meter inn på Deres eiendom.

Tilsvarende ønskes gjennomført på naboeiendommen gnr. 27 bnr.2246, som tilhører Oslo kommune. Kommunen har stilt seg positiv til en slik løsning.

Når det gjelder Østre Kragaskogen boligsameie har vi forstått at en mulig løsning er et makebytte som vist på vedlagte situasjonskart, hvor arealet som ønskes tillagt bnr.1223(Johansson), er farget med grønt og arealet som kan tillegges sameiets areal fra bnr.1223, er farget rødt.

Arealene er i utgangspunktet ubebyggelig og i så måte verdimessig like, dog har det aktuelle areal som i dag tilhører Johansson, en sterk og tett vegetasjon som skjerner hans eiendom. Men han har forståelse for at dette blir fjernet for å bedre sameiets lys og utsiktsforhold.

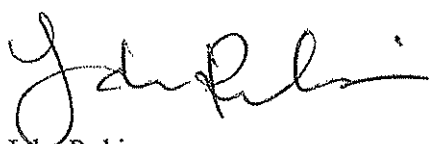
Når det gjelder den økonomiske verdi av de aktuelle parseller, vil disse bli å vurdere likt iflg. takstmann Vidar Aarnes

Dette til tross er Johansson villig til å betale sameiet et beløp stort kr.20.000,- i sakens anledning.

Johansson vil besørge at en endring av dagens trasé blir tilnærmet uten ulempe eller sjenanse og uten noen kostnader for Dem, og slik at tiltaket gjør området best mulig for alle berørte parter.

Jeg håper på en positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



John Rukin

Kopi : Gunnar Johansson

4/8

Adv. John Rukin

M.N.A.

Østre Kragstogen boligsameie
v/Hanne Rosvoll
Holmenkollveien 72 D
0784 Oslo

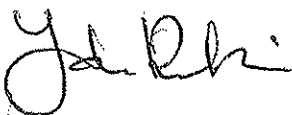
Kontoradr.: Hoffsjef Løvenskioldsvei 69A, Oslo
Postadr.: Postboks 5258 Majorstuen, 0303 Oslo
Telefon kontor: 22510050, Telefax: 22510055
E-post: jrukin@online.no
Mobiltelefon: 90740603

Oslo den 11.02.2010

Vedr. Omlegging av adkomstvei til Lybekkveien 13 D – bnr.27 bnr.1223

Jeg viser til mitt brev av 11.02.2010 og til Deres orientering, oversendes vurdering gitt av Vidar Aarnes vedrørende de aktuelle tomteparseller.

Med vennlig hilsen



John Rukin

Kopi: Gunnar Johansson



VURDERING AV TOMTEPARSELLER
LYBEKKVEIEN 13, 0772 OSLO



Utført av:
Aarnes Eiendoms AS
Postboks 6620 Rodeløkka
0502 Oslo
Tlf: 22 80 95 80
E-post: vidar@aarnes-eiendoms.no
Web: www.aarnes-eiendoms.no

VERDIVURDERING

Nøkkelinformasjon:

Rekvirent:	Gunnar Johansson	Matrikkel:	G.nr: 27, b.nr: 1223 og 2237.
Adresse:	Lybekkveien 13/15, 0772 Oslo		
Befaringsdag:	10. februar 2010	Rapport dato:	10. februar 2010

Takstmannen: Takstingeniør Vidar Aarnes er medlem av NITO takst og godkjent i områdene verditaksering av bolig, verditaksering av større næringsbygg og tilstandsanalyse/boligsalgsrapportering.

Takstingeniøren har arealkompetanse ved at han har sittet 8 år i arealkomiteen i Standard Norge, som har utarbeidet NS 3940:2007 (Norsk Standard for areal og volumberegning), samt sittet i arealkomiteen som har utarbeidet "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling"

Takstmann har ingen binding til oppdragsgiver, takstobjektet eller eier av takstobjektet.

Mandat:

Følgende skal vurderes:

- Vurdere om det er verdimessige forskjeller på angitte tomteparseller.

Dokumenter:

- Kartutsnitt datert 28.10.2005 med påtegning av tomteparseller.

Innledning:

Det er avtalt et makebytte i henhold til fremlagt kart utsnitt. Hensikten er omlegging av ny adkomstvei for g.nr 27, b.nr 1223.

Verdivurdering:

Tomtene ble befart 10. februar, med snø. Tomteparsellene er begge 92 m² i henhold til fremlagt kart. Begge parsellene ligger slik til og har en slik fasong, at det ikke er naturlig å plassere bebyggelse i området.

Markedsprisen for tomtene vurderes derfor lik, under forutsetning av likt areal.

Prinsipp for markedspris, er at det forutsettes at det er et marked. I dette tilfelle er det ikke et normalt marked, siden tomtene ligger inneklemt uten mulighet for utnyttelse fra kjøpere som ikke grenser i mot.

Opparbeidelses kost med flytting av gjerder, trær etc. er ikke vurdert. Heller ikke mer eller mindre ulempe for berørte tomteeiere.


Reguleringsbestemmelser forutsettes like på begge parseller.

Konklusjon:

Tomteparsellene, som er markert på vedlagt kart, vurderes å ha lik markedspris.

Denne rapport er utført etter beste skjønn og overbevisning.

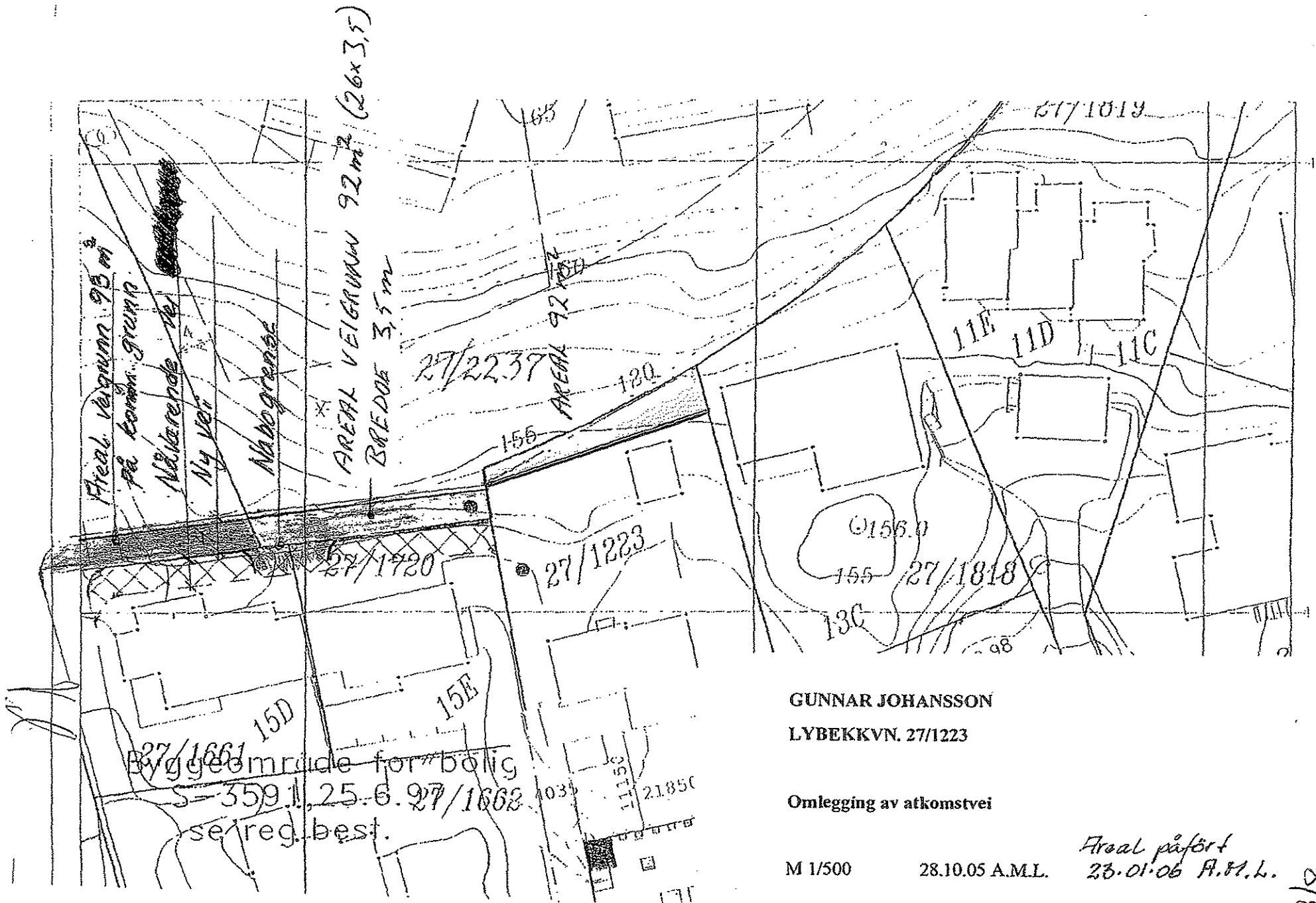
Aarnes Eiendoms AS



Vidar Aarnes

Byg.ing/takstmann - Medl. NITO takst

Vedlegg: Kartutsnitt



GUNNAR JOHANSSON
 LYBEKKVN. 27/1223

Omlegging av atkomstvei

M 1/500

28.10.05 A.M.L.

Areal påført
 23.01.06 A.M.L.



SAKER OPPMELDT TIL SAMEIERMØTET 2010:

SAK A

Henvendelse fra Lübekkveien 13 D – Gunnar Johansson. Ønske om makebygge av tomtedel for opparbeidelse av atkomstvei.

Vedlagt følger brev og tegninger.

Styrets vurdering:

Makebytte = bytte like deler tomt og arealet forblir uendret i størrelse. Johansson har pr i dag en veirett som er tinglyst på ham personlig. Ved evt. arv/salg vil hans eiendom mangle vei da veirett forsvinner med nye eier. Kommunen har så vidt Johansson opplyser stilt seg positive til å fradele del av kommunens tomt til veiformålet. Johansson har sagt seg villig til å betale sameiet kr 20 000 i sakens anledning.

For sameiet vil trolig trær på kommunens tomt bli fjernet i traseen der veien skal gå (parallelt med eksisterende vei). Resultatet er at sameiet kan få mer lys og luft og makebyttet berører heller ikke sameiets totale friareal. Det presiseres også at arealet som ønskes makebyttet ikke er del av det opparbeidede parkmessige området. Arealet er lite og ulendt buskasområde nedenfor 72 D og 72E.

Styret stiller seg samlet sett positive til Johannssons ønske om makebytte. Styret vurderer det dit hen at makebytte ikke er noen ulempe for sameiet.

Styrets forslag til vedtak:

Husk: 2/3 flertall kreves.

Under forutsetning av at kommunen fradeler del av kommunens tomt til atkomstvei for Gunnar Johansson vedtar sameiet makebytte i henhold til vedlagte beskrivelse. Johansson bærer alle kostnader forbundet med makebytte, oppmåling og nye tomtemerker m.m. Styret får fullmakt fra sameiermøtet til å inngå nødvendig avtale ifb med makebytte med Johansson

SAK B.

1/6

Til Styret
Østre Kragsskogen sameie

Forslag til flytting av yttervegg i sameiet.

I 6 av blokkene i sameiet vårt, på veggen som vender mot Holmenkollveien, er det en balkong på ca. 9 kvadratmeter. Jeg foreslår at de som vil kan fjerne balkonggjærdet, og flytte ut veggen, slik at leilighetene blir opptil 9 kvadratmeter større.

Saksframlegg:

Hvorfor vil vi gjøre dette?

For mange i sameiet har balkongen begrenset bruksverdi, ettersom det både er støy og støv på den siden hvor Holmenkollveien er. I vinterhalvåret bruker de fleste ikke den balkongen i det hele tatt. Ved å flytte veggen ut vil man få ca. 9 kvadratmeter større innvendig areal.

Det gir følgende gevinster:

- + 9 kvadratmeter større innvendig areal, som da kan brukes 24 timer i døgnet hele året.
- + Det gir en verdiøkning på over 250.000,- pr. leilighet.
- + Kjøkkenet til de fleste vil da få økt areal fra dagens 11,5 kvadrat till 16,5 kvadrat meter. (Nesten 50 % større kjøkken) !
- + De som idag bruker et av soverommene som deler av kjøkkenet, kan få tilbake soverom nr. 3
- + Innvendig bod er idag på 2 kvadrat. Den kan da økes til 3 eller 4 kvadrat etter den enkeltes ønske.
- + De fleste vil få større gang, opp fra 7 til 10 kvadratmeter.
- + Veggen mot Holmenkollveien vil bli bedre støyisolert, pga. nye byggeforeskrifter. Det er krav om at veggen er 15 cm. tykk, mot dagens 10 cm.
- + Det er nye byggeforeskrifter på vei, som vil bli iverksatt etter sommeren. Skal vi bygge ut, er det fint å gjøre det før strengere forskrifter blir satt iverk. Da kan det bli både dyrere og vanskeligere.
- + Det er forholdsvis rimelig å bygge ut. Vi har fått 3 anbud, der prisene for ferdig flyttet vegg, inklusive riving av den gamle, koster fra. kr. 65.000,- inklusive moms. (Jo flere som vil bygge ut, jo billigere blir det).

I tillegg kan den enkelte velge om man selv vil sette opp innvendig
vegger, male, legge parkett mv. Firmaene tilbyr seg å gjøre alt dette, og da
kommer alt på ca. 120.000,- (ca. kr. 13.000,- pr. kvadratmeter, i Holmen kollen!) Da er
alt ferdig og strøket. Det er billig når verdikningen er minst 250.000,-

- + Nabosameiet (Kragstogen Sameie) har gjort dette, og de er veldig fornøyd. (Se egne bilder, eller gå å se ved selvsyn).
- + For enkelte vil 9 kvadrat, 50 % større kjøkken, og eventuelt et tredje soverom, være med på at de velger å bli boende her, istedenfor å flytte.
- + Bare omkostningene ved å kjøpe noe tilsvarende som her, blir på ca. 100.000,- Det er bedre å bruke pengene på å forbedre egen leilighet.
- + Kommunen ser positivt på at allerede bebygd areal blir bedre utnyttet. Boarealet i Oslo øker da, uten at man legger beslag på mer grunn.

Utfordringer / eventuelle minus:

- Vi mister en balkong, og i tilfelle røyk / brannutvikling må man da primært evakuere ut på terrassen ved stuen, eller gå ned trappene. Kravet til rømningsveier er 2 forskjellige rømningsveier fra hver leilighet, og det har vi. Fra soverom er det krav om vindu som er store nok til å komme ut, og det har vi.
- Balkongen er på papiret et fellesareale. Dvs at det i teorien er åpent for alle, men i praksis benyttes balkongene av de som bor i den respektive leiligheten. Ved å bygge inn balkongene, er det bare eierne som kan benytte seg av arealet. I tillegg vil det i balkongtaket under de som bygger ut, legges ca. 7 cm. isolasjon, for å hindre kondens og kuldebroer.
- De som velger å bygge ut, vil få høyere husleie, som følge av mer boareal. Ca. 5 - 10 % økning pr. leilighet.
- Arbeidet vil ta ca. 14 dager pr. leilighet, pluss evt. innvendig arbeid.

Mulige løsniger:

De som vil, flytter vegg ut. Nabosameiet har valgt forskjellige fasadeløsninger, og vi kan se der. Det er en fordel at vi velger ensartede løsniger, eller at vi har et par valg hva fasade angår, slik at det blir pent.

Utførelse:

Firmaet vi velger setter opp stilas, og tar en og en blokk om gangen. Arbeidet vil så flytte seg fra blokk til blokk til jobben er gjort.

Økonomi:

De som ønsker å bygge ut, velger hvordan fasaden deres skal se ut, og hvilket arbeid de ønsker utført innvendig. Det blir et totalbeløp, som den enkelte betaler til firmaet. Hvordan vi faktisk betaler, avhenger litt av hvilket firma vi velger. Det er noe vi kan bli enige om hvis vi velger å bygge ut.

Oversikt over anbud:

	Bygg&Bad	K.BUE A/S	Martus Hauuge
Ferdig flyttet vegg	68.000,- 58' (20-50) 52' (50-80)	70.000,- (min 8 hver gang)	69.000,- (nye vinduer)
Legging parkett Lister	120 pr. kvm 95 pr. m	526 inkl. parkett	163 44
Maling	320 pr. kvm (inkl. sparkling, strie, 3 lag maling)	203, 2 lag	160, 2 lag
Elektriker	1000 pr. pkt	6.300, 4 pkt inkl. alle ledninger	?
Maling av yttervegg	6000,-	0	5500,-
Nye vinduer	2400 et nytt for dør	20.000,- 3 nye godt isolerte	
Nye innervegger	?	880 pr meter	2.600 pr vegg
Totalt min leilighet; flytte vegg, 2 nye innervegger, 35 kvm. parkett, malt og listet, dør	40.000,-	38.000,-	35.000,-
SUM	116.000,-	129.000,-	112.000,-

Fremdrift:

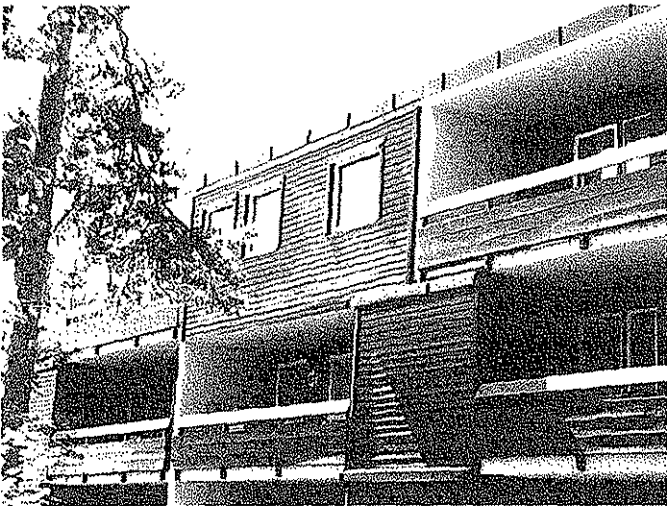
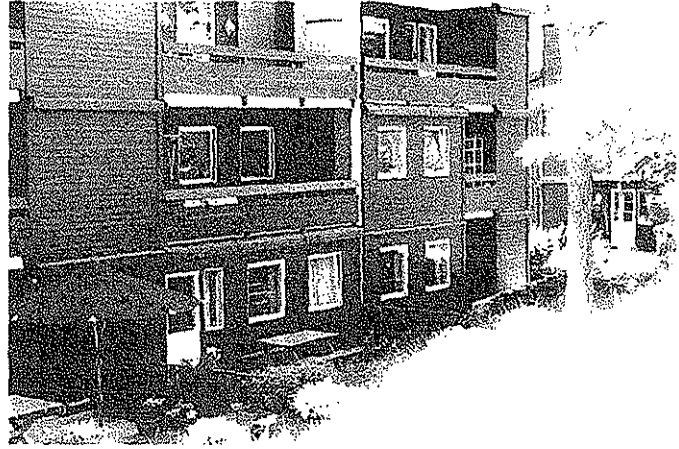
1. Hvis vi blir enige om at de som vil får flytte ut vegg, blir neste steg å få en oversikt over hvor mange det gjelder.
2. V.h.a en arkitekt / entrepenør, og evt nabosameiets tegninger og bilder, må vi søke kommunen om fasadeendring. (Og igjen, kommunen er positiv til å utnytte allerede bebygd areal)
3. Når vi evt. får et positivt svar fra kommunen kan arbeidet begynne.

Ta en titt hos nabosameiet.

Vennlig hilsen

Erling Sævrøy (70c)

4/6



5/6



6/6



Sak B: Forslag fra Erling Sævrøy om innbygging av kjøkkenbalkonger.

Saksfremlegg og fotografier vedlagt. 2/3 flertall.

Styrets vurdering:

Et tilsvarende ønske, men da som glassvaranda, har tidligere vært behandlet av sameiermøtet og nedstemt. Forslag til løsningen denne gangen, er i praksis å flytte yttervegg til ut til ytterkant av varanda for å skape større inne-areal. Vedlagte avfotograferte eksempler kan også besiktiges i vårt nabosameie; Kragstegen Terrasse.

Kragstegen Terrasse har gått for en individuell løsning hvor den som har ønsket å bygge ut kjøkkenbalkongen også har betalt for kostnaden.

ØKS har vært restriktive for løsninger som har endret fasaden, og denne saken har således en prinsipiell karakter som må avklares. I tillegg er det slik at dagens balkonger og terrasser eies av sameiet, mens den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett, - noe som kompliserer dette ytterligere.

Styret stiller seg i utgangspunktet positive til forslaget. Det forutsettes imidlertid at følgende forhold avklares i et forprosjekt:

- Forslag til hvordan løse eierskapet til det aktuelle arealet.
- Beregning av evt. felleskostnader for tilleggsareal.
- Forslag til vedlikeholdsansvar knyttet til omtalte areal.
- Eventuelle endringer i forsikring av bygningsmassen.
- Rømningsveier og øvrige forhold ihht til brannforskriftene etc.
- Utarbeidelse av godkjente arkitekttegninger og avklare grad av individuelle løsninger.

Som vi ser er det mange forhold som skal avklares før man kommer frem til et konkret forslag som sameierne kan ta stilling til. Slik styret ser det, vil det bl.a. være behov for å trekke inn både advokathjelp og arkitekt i et forprosjekt.

Styret foreslår å delte avstemmingen opp i fire faser, hvorav kun de tre første skal stemmes over på dette møtet.

Styrets forslag til vedtak:

1. **Avstemming for å gå videre.** Denne avstemming er ikke en godkjenning av løsningen – kun en godkjenning av å gå videre for å stemme over pkt 2 og 3.

2. **Dekning av kostnader til forprosjekt.** Her skal det stemmes over hvorvidt ØKS ved styret kan påta seg å dekke kostnadene til forprosjekt.
3. **Prosjektstyring.** Her stemmes det over om ØKS v/styret skal påta seg forprosjektarbeidet, eller om det skal settes ned en prosjektgruppe bestående av sameiere som skal rapportere til styret. (Dersom styret skal ha ansvaret for forprosjektet, vil arbeidet bli satt bort til vår forretningsfører OBOS).
4. **Endelig beslutning.** På grunnlag av det som legges frem i forprosjektet skal sameierne beslutte om innbygging av kjøkkenbalkonger skal kunne gjennomføres eller ikke. Avstemmingen om dette gjøres IKKE på dette møtet.

Endelig beslutning (pkt 4) vil bli tatt på neste ØKS sameiermøte i 2011.

c. Vedtektsendring fremmet av styret.

I forbindelse med at vi har fått to nye boligseksjoner i ØKS må sameiets vedtekter hensynta økningen med to boligseksjoner.

Følgende formulering foreslås i § 1, første avsnitt:

"Sameiet består av 228 seksjoner av eiendommen gnr 27, bnr 2237 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 29.01.85, tinglyst 31.05.85 og reseksjoneringsbegjæring datert 05.08.2009, tinglyst 11.11.2009. Således er det 223 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner, og 1 garasjeseksjon. "

Styrets forslag til vedtak (2/3 flertall):

Vedtektenes § 1, første avsnitt, endres til:

"Sameiet består av 228 seksjoner av eiendommen gnr 27, bnr 2237 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 29.01.85, tinglyst 31.05.85 og reseksjoneringsbegjæring datert 05.08.2009, tinglyst 11.11.2009. Således er det 223 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner, og 1 garasjeseksjon.

SAK D.

Hanne Rosvoll

Fra: Geir Vislie [geir.vislie@obos.no]

Sendt: 23. februar 2010 16:02

Til: rosvoll@tele2.no

Emne: VS: TIL SAMEIEMØTE ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE, BERAMMET TIL 28.4.2010

-----Opprinnelig melding-----

Fra: solveig_torgersen@yahoo.no [mailto:solveig_torgersen@yahoo.no]

Sendt: 19. februar 2010 10:46

Til: Geir Vislie

Emne: TIL SAMEIEMØTE ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE, BERAMMET TIL 28.4.2010

FORSLAG TIL SAMEIEMØTET 28.4.2010 - ÅRSMØTETS LOKALITETER

Undertegnede ønsker at årsmøtene flyttes til andre og rimeligere lokaler.

Med begrunnelse av bl.a. utgifter til møtevirksomhet i 2008, kr. 25.000, mener jeg, at sameiet er tjent med å holde sameiets årsmøter i andre lokaliteter i nærmiljøet, eksempelvis kan nevnes;

Voksen kirke - 1 rom med plass til 60 mennesker, kr. 790,- ved ønsket større kapasitet kr. 1.430,- . Tillegg for å disponere kjøkken og evt. dekketøy kr. 580,-.

Det finnes også andre rimelige alternativer i vårt nærmiljø som dekker vårt behov i forbindelse med å avholde sameiemøte til svært redusert pris i forhold til dagens løsning.

Jeg er kjent med at dette kanskje ikke er en typisk sak for årsmøtet men ønsker allikevel at den skal tas opp her, da forslag til endring har vært fremmet muntlig og man fortsetter og bruke forholdsvis mye penger på dette formålet kan det være interessant å høre hva sameierne selv mener.

Med vennlig hilsen
Solveig Torgersen

Bruker du Yahoo!?

Lei av spam? Yahoo! Mail har den beste spambeskyttelsen

<http://no.mail.yahoo.com>

23.02.2010

D. Sak fremmet av Solveig Torgersen. Møtelokale.

Forslagsstiller har ikke en korrekt kostnad for leie av Holmenkollen Restaurant i sitt forslag. Det vises til utgifter til møtevirksomhet i 2008. Dette årets utgifter til leie av møtelokale besto av to møter, dvs. et ordinært sameiermøte og et ekstraordinært sameiermøte. Normal kostnad for Holmenkollen Restaurant er ca 12 000 inkl. personale, servering, rydding og klargjøring av lokalet.

Styret ønsker å ha de årlige møtene i hyggelige lokaler og luftige omgivelser med servering og klargjøring av møtelokalet. Møtelokalet må også være stort nok til å kunne ta imot 223 seksjonseiere, inkludere personale, servering og klargjøring/rydding av lokalet.

Styrets vurdering:

Valg av egnet møtelokale ligger innenfor styrets fullmakter å avgjøre.

Styrets forslag til vedtak:

Tatt til etterretning

Sak E

Forslag til ting å ta opp på generalforsamlingen

- 1. Endring av husordens reglementet
 - Husordens reglementet punkt 3
 - Om dyrehold ble i 2003 på sameie møte vedtatt endret.
 - IKKE tilatt å la husdyr (hunder, katter, kaniner etc) være uten tilsyn på sameiets område inkludert terrasser og balkonger. Extremiteter som husdyr etterlater seg på sameiets område skal umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.
 - Endringen er fra 28/4 2003, og man kan ikke se har kommet inn i husordens reglementet.
 - Si det må tas opp på nytt så det evt. kan føres inn i husordens reglementet.

Sak F

Punkt 2. Med valg av ny styreformann av sameie. Vil jeg foreslå at vi må kunne ansette en nøytral person som ikke bor her. Men som har kjenske til hvordan et styre skal drives, og saker behandles. Og kan lære opp de andre i styret hvordan dette skal fungere profesjonelt.

Med vennlig hilsen Bjørg Helene Kvinge (740)

Til styret i Østrekragskogen sameie

Skriver en klage angående katterhold i sameie.

Hver sommer som vinter er jeg plaget av katter på min terrasse fra 5-8 stk. Fra i sommer til i høst har kattene tatt seg inn i min bod på terrassen.

Så hele min bod stanker katteruss.

I høst måtte jeg kaste alt jeg hadde av puter til terrasse møblene mine, det lukter aldeles forferdelig. Jeg fant og en plastbalje som stod der, og den var full i katter dritt.

Dette er bare helt forferdelig, og jeg kan ikke leve på denne måte.

Det jeg har lurt på er hvordan kattene kommer inn der, og etter måneder med å finne det ut, ser jeg nå at kattene kryper under terrassene når det er kaldt og på det viset kommer inn.

Jeg kan heller ikke skjønne alle de som har små barn her som leker i sandkassene, og der bruker jo kattene til å gjøre fra seg.

Derfor kommer jeg med forslag til generalforsamlingen om at loven om dyrehold blir tatt inn igjen, ikke bare for oss som har hunder.

Med venlig hilsen Bjørg Helene Kvinge (F4D)

Sak E. Fremmet av Bjørg Kvinge.

Vedtaksendring om dyrehold fra 2003 har ikke kommet med i vedtektene.

Styrets vurdering.

Så vidt styret kan se er ” Endring av Husordensreglementet i 2003” inntatt i dagens husordensreglement (endret i 2000 og 28.4.03).

Sitat fra referat fra sameiermøte 28.4.03:

”3. DYREHOLD

- 3.2 Enhver sameier som holder dyr, plikter å opptre slik at det ikke er til sjenanse for andre. Mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro. Det er hundeeiers plikt å sørge for at støy fra hund utendørs og innendørs unngås i dette tidsrom.
- 3.3 Det er ikke tillatt å la husdyr (hunder, katter, kaniner etc.) være uten tilsyn på sameiets område, inkludert terrasser og balkonger.
- 3.4 Hunder skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.
- 3.5 Ekskrementer som husdyr etterlater seg på sameiets område skal umiddelbart fjernes av den som har ansvaret for dyret.
- 3.6 Ved mislighold av reglene i pkt. 3.4 og/eller 3.5, kan styret frata en sameier retten til å ha dyr. ”

Styrets forslag til vedtak:

Her kan det ikke gjøres noe vedtak, da Husordensreglementet er oppdatert på endring av 28.4.03.

Sak F. Fremmet av Bjørg Kvinge.

Styreformann innleid.

Styrets vurdering.

Styret mener at sameiet er best tjent med å ha kompetente kandidater til styret som alle bor i sameiet. Dette gjelder både styreformann og medlemmer. Dette sikrer nærhet og engasjement i både store og små saker.

Vi ser et mulig behov for at sameiet kan komme i en situasjon hvor det må vurderes å leie inn styremedlemmer/styreformann hvis det ikke finnes kompetente og interesserte kandidater internt i ØKS.

Forslagsstiller har i sin vurdering ikke tatt med hva kostnaden til innleid styreleder (da gjerne advokat) vil beløpe seg til som merkostnad for sameiet.

Forslagsstiller har ikke tatt med i sin vurdering at en slik løsning krever vedtektsendring, og har dermed ikke noe konkret forslag som det kan stemmes over.

Styrets forslag til vedtak:

Saken tas til etterretning.

G: Dugnad avvikles – fremmet av styret.

Styrets vurdering:

Det er mangel på deltakere på dugnad. Det er derfor vanskelig for Grøntutvalget å fullføre planer mht til planting o.a.

Styret foreslår derfor at organiserte dugnader i regi av ØKS avvikles og at tjenestene kjøpes inn og går over sameiets drift.

Styrets forslag til vedtak:

Organisert dugnad avvikles.

Sak H

Til "Årsmøtet 28.04.10" i Østre Kragstegen Sameie v/styreleder Hanne Rosvoll/OBOS v/Geir Vislie

SAK 1:

OPPGRADERING AV UTEOMRÅDE VED SEKSJON 227 OG 228, HOLMENKOLLVEIEN 78A.

Nåværende status:

De to omtalte eierseksjoner har nå blitt tildelt egne seksjonsnummer. Utearealet ved begge seksjoner mot gangvei fremstår slik det var da begge seksjoner var utnyttet til næringsvirksomhet, hvor opparbeiding av utomhusarealet gjenstår, se vedlagte situasjonskart som ligger til grunn for godkjenningen i Oslo kommune.

Forslag til oppgradering og fornyelse:

Vi har sett på hvorledes uteplassen utenfor seksjoner på bakkeplan ellers fremstår i sameiet. Ut fra forståelsen av at alt uteareal i sameiet bør fremstå mest mulig "ensartet", ber vi årsmøtet stille seg positivt til våre forslag om oppgradering av utearealet ved nevnte seksjoner som følger:

1. Asfalt fjernes utenfor seksjonene, med unntak av gangbane inn til felles inngang.
2. Gjerde mot nedkjørsel ved hjørnet av seksjon 228 fjernes. Gjerdet er i dårlig forfatning, står ikke rett og gir generelt et dårlig inntrykk. Vi ønsker i stedet at det settes opp en mur av naturstein som går fra husvegg og til asfalten på gangveien. Muren bør ha en høyde som gjør at den er i flukt med trekledning på vegg.
3. Det etterfylles med jord på plenområdet slik at utearealet er plant. Arealet tilslås med egnet gresstype.
4. Det settes opp hekk langs felles gangvei utenfor begge seksjoner og langs gangbane mot felles inngangsparti.

Egeninnsats:

Vi ønsker å gjøre en egeninnsats slik at kostnadene kan holdes så lave som mulig for sameiet. Vi kan eventuelt sette naturstein, bekoste fjerning og bortkjøring av asfalt samt beplante hekkene.

Kostnad:

Totale kostnader avklares før oppstart av arbeidene som planlegges utført våren 2010.

H: Nye seksjonseiere.

Styrets vurdering:

Østre Kragstogen Sameie har ikke på noen måte vært involvert i salget av de to nye boligseksjonene. Den fremlagte sak henvises til selger av seksjonene, Kamal Saliem v/Teknisk bygg. ØKS er ikke noen part i dette forholdet.

Se også vedlagte brev fra advokat Didrik Modal til Kamal Saliem i sakens anledning.

Styrets forslag til vedtak:

Saken avvises da dette er forhold som må tas opp mellom selger og kjøper. ØKS er ikke noen part i dette forholdet.

SAK 2:

Sell I

UTLIGNET FELLESGJELD SEKSJON 227 OG 228, HOLMENKOLLVEIEN 78A

Ved kjøp av de 2 nye seksjonene mottok vi salgsprospekt fra megler inklusive diverse dokumentasjon fra styret i Østre Kragstogen Sameie (ØKS).

Av den mottatte dokumentasjonen fremgikk det bl.a. at styret i ØKS i sin innstilling til ekstraordinært årsmøte gikk inn for at de nye seksjonene ikke skulle hefte for fellesgjeld som var opplyst før ferdigstillelse av de nye seksjonene.

I dokumentasjonen fra megler fremgikk det da heller ikke fellesgjeld, noe som selvsagt ville hatt betydning for prisen vi aksepterte for våre leiligheter.

Vi ber derfor om at styret/årsmøtet redegjør for:

- 1. Hva er bakgrunnen for at styrets opprinnelige innstilling til ekstraordinært årsmøte i 2008 endte opp med et vedtak hvor de nye seksjonene likevel skulle hefte for "gammel" fellesgjeld?**
- 2. Hva er fellesgjelden på kr. 22.050.000,- som vi også nå hefter for benyttet til?**
- 3. Slik rentemarkedet har vært den seneste tiden, ville det vært gunstig for alle sameierne om fellesgjelden ble nedbetalt hurtig. Hvilken nedbetaling har årsmøtet/styret nå lagt opp til?**

Vi ber om forståelse fra styret/årsmøtet om at vi som nye eiere opplever mangelfull og til dels motstridende informasjon som lite tilfredsstillende, hvor vi nå ønsker å komme frem til løsninger som alle berørte parter kan være omforent om.

Oslo, 18.02.10.

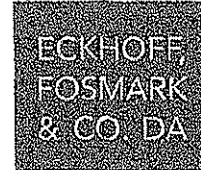
Aslak Hagen

Eier av seksjon 227

Ciara Solheim

Berna Breirem

Eier av seksjon 228



Advokatfirma

KOPI

Kamal Saliem
Klokkerudveien 1
1400 SKI

Sendes også pr e-mail: post@tekniskbygg.no

Ansvarlig advokat:
Didrik Modai

15. mars 2010

**ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE - KAMAL SALIEM, KRAGS ARVINGER,
SEKSJON NR 156 – AVTALE I FORBINDELSE MED OVERDRAGELSE AV
NÆRINGSDEL.**

Jeg har mottatt opplysning fra Østre Kragstøgen Sameie v/styreleder Hanne Rosvoll om at kjøperne av de to nye boligseksjonene De har solgt, har stilt spørsmål ved grunnlaget for at deres seksjoner skal være ansvarlige for andel av gjeld Sameiet hefter for og som er stiftet for reseksjoneringen. Videre har de samme seksjonseierne stillet spørsmål vedrørende oppgradering av fellesarealet utenfor deres seksjoner.

Jeg vedlegger skriv fra de to seksjonseierne hvorav fremgår at de ønsker de to forholdene behandlet på årsmøtet 28.04.2010.

Som kjent inneholder punkt 9 i avtalen mellom Østre Kragstøgen Sameie og Dem en klar bestemmelse om at de to nye boligseksjonene hefter for "eksisterende og fremtidig fellesgjeld" på linje med de øvrige boligseksjonene. Dette forhold er for øvrig tatt opp med Dem ved tidligere anledninger og bekreftet fra Deres side. For øvrig ble dette ansvar for fellesgjelden presisert av styreleder Hanne Rosvoll etter henvendelse hun mottok fra den megler De benyttet i forbindelse med salget av leilighetene, samtidig som Rosvoll overfor megler stillet spørsmål ved hvorledes salget skulle kunne gjennomføres før andel fellesgjeld og fellesutgifter var beregnet for de to nye boligseksjonene.

Av avtalen mellom Østre Kragstøgen Sameie og Dem fremgår også klart at De er ansvarlig for å ferdigstille seksjonene og utearealene og styret i Østre Kragstøgen Sameie vil ikke akseptere at Sameiet skal pådras noen omkostninger til slik oppgradering som anmodet om.

Det bes om at De snarest og i god tid forut for årsmøtet 28.04.2010 ved direkte henvendelse til de to seksjonseierne besørger nødvendige avklaringer av de nevnte forhold, slik at Østre Kragstøgen Sameie v/styret mottar en aksept fra de to seksjonseierne om at de er innforstått med at de er ansvarlig for eksisterende og fremtidig fellesgjeld på linje med de øvrige

RS

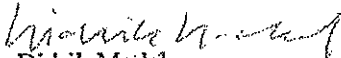
boligseksjonene. Videre at de innenfor de rammer som følger av avtalen mellom Østre Kragstogen Sameie og Dem vil ferdigstille uteområdene for egen regning.

Hensett til at disse forhold tidligere er tatt opp med Dem flere ganger og er akseptert av Dem, forutsettes det at forholdene bringes i orden uten unødig opphold.

Kopi av dette brev er sendt Wikborg Rein v/advokat Peter H. Grape under henvisning til det krav som tidligere er fremmet under garantien stillet av Wikborg Rein.

Med vennlig hilsen.

Advokatfirmaet Eckhoff, Fosmark & Co. DA


Didrik Modål
dm@eckhfs.no

I. Nye seksjonseiere.

Styrets vurdering:

Østre Kragstogen Sameie har ikke på noen måte vært involvert i salget av de to nye boligseksjonene. Den fremlagte sak henvises til selger av seksjonene, Kamal Saliem v/Teknisk bygg. ØKS er ikke noen part i dette forholdet.

Se også vedlagte brev fra advokat Didrik Modal til Kamal Saliem i sakens anledning.

Styrets forslag til vedtak:

Saken avvises da dette er forhold som må tas opp mellom selger og kjøper. ØKS er ikke noen part i dette forholdet.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRE I ØSTRE KRAGSKOGEN
BOLIGSAMEIE, DATERT 18.03.2010, ER SOM FØLGER:

Styreformann: Hanne Rosvoll, Hvn 72 D, forsetter for 1 år (2009-2011)
Styremedlem/
nestleder: Knut Aurås, Hvn 76 C, velges for perioden 2010-2012
Styremedlem: Vera Vistad, Hvn 76 D, velges for perioden 2010-2011
Styremedlem: Anne Torgersen, Hvn 74 A, fortsetter for 1 år (2009-2011)
Styremedlem: Solveig Torgersen, Hvn 70 D, velges for perioden 2010-2012

Varamedlem: Anders Read, Hvn 76 C, velges for perioden 2010-2012
Varamedlem: Øystein Pytte, Hvn 70 A, velges for perioden 2010-2012

Valgkomiteemedlem 2011: Eldar Vistad, Hvn 76 D

Valgkomiteemedlem 2011: Anne Røe, Hvn 76 A

Valgkomiteemedlem 2011: 1 medlem oppnevnes på sameiemøte 28.4.2010

Oslo, 18. mars 2010

Valgkomiteen ved

Eldar Vistad, Anne Røe og Solveig Torgersen