

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

Tirsdag 29. april 2008, kl. 18.00

1. KONSTITUERING

- A. opptelling av adgangstegn som bekrefter de stemmeberettigede.
- B. valg av møteleder, sekretær og 2 personer til å underskrive protokollen.
- C. spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
- D. spørsmål til den oppsatte dagsorden.

2. Årsberetning for 2007/2008.

3. Årsregnskap for 2007.
Herunder revisors beretning.

4. Forslag.(se vedlegg)

5. Budsjett for 2008

6. Valg

Vel møtt !
Hilsen Styret.

RIV HER ↑

Leil.nr.: _____ (13xxxx – se nr. på husleiegiroen)

Navn: _____

Adresse: _____

Representert ved fullmakt til: _____

Østre Kragaskogen Sameie Årsberetning for 2007/2008

Styret har i perioden bestått av:

Formann	Hanne Rosvoll
Nestformann	Vera L. Vistad
Styremedlem	Anne Torgersen
Styremedlem	Ole Chr. Rynning
Styremedlem	Anne C. Wangerud

Etter en kortere periode måtte Styremedlem Anne C. Wangerud dessverre tre ut av styret grunnet sykdom.

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

STYRETS arbeidsoppgaver.

Det er avholdt 18 styremøter i løpet av perioden foruten løpende administrativ kontakt og møter med forretningsfører, vaktmester og faste leverandører. Styret har behandlet 139 saker. I tillegg har vi hatt en rekke møter og kontakt med utvalg og beboerne i sameiet. Det har vært et år med svært store og omfattende oppgaver for styret, herunder spesielt overgang til ny forretningsfører og arbeid/møter i forbindelse med forlikssklagen. Oppgavene har til tider medført daglig oppfølging fra styret.

NY forretningsfører.

Styret fikk i 2007 melding om at gård og grunn as, v/ Lasse Wettergreen ønsker å tre tilbake som forretningsfører grunnet oppnådd pensjonsalder.

Styret har i perioden fra siste sameiemøte foretatt en anbudsinnbydelse hos 5 av de store Forretningsførerne.

Styret ble etter anbudsåpning stående ved 2, nemlig OBOS Eiendomsforvaltning AS og Selvaag Forvaltning AS. Etter nye forhandlinger og kontakt med referanser besluttet Styret å inngå avtale med Selvaag Forvaltning AS.

Selvaag Forvaltning AS vil presentere seg under kapittelet årsberetningen.

FASADE rehabiliteringen

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

FASADE rehabiliteringen(forts.)

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

Adv. Didrik Modal vil på sameiemøte orientere kort om utviklingen i saken under kapittel årsberetning

Adv. Didrik Modal fikk som bekjentgjort på fjorårets sameiemøte i oppdrag å representere Østre Kragaskogen Sameie i tviste med hensyn til kvaliteten på malerarbeidene utført av BM Overflateteknikk AS, Buskerud Malerforretning AS, samt OBOS Prosjekt AS som var prosjekt- og byggelederansvarlig.

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

Rapport fra Sintef (utført januar 2008) støtter alle de tidligere rapportene og stadfester dårlig maling/råte flere steder. Modal arbeider med forslag til "minnelig" løsning for sameiet i denne saken mot OBOS og BMO.

GARASJE anleggene – full rehabilitering

Alle arbeidene er nå ferdig, og sameiet har også knyttet seg opp til entreprenør Protector AS sitt overvåkingssystem som gir oss løpende rapporter om behov for eventuelle preventive tiltak. ØKS har fått lik standard på i alle garasjene med en ny antatt livstidslengde på ca. 20–25 år.

HMS rutiner (Helse, Miljø og Sikkerhet)

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

KragsBulletin

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

SAMKJØRING av enkelte vaktmestertjenester

Vi fortsetter den inngåtte avtalen med Kragaskogen Terrasse og Nordre Kragaskogen Boligsameie som fortsatt ser ut til å fungere bra. Oppgavene er snømåking, strøing, feiing, gressklipping og skifting av lyspærer. Søndre Kragaskogen Terrasse har også "koblet seg på" ordningen.

TENNING AV JULEGRAN

I år inviterte vi våre naboer "Kragaskogen Terrasse" til å delta på arrangementet. Voksen skoles musikk-korps spilte og det var servering av Gløgg og Pepperkaker. Nissen kom også med godteposer til barna.

KRAGS arvinger (Butikklokalene)

Styret har også i denne styreperioden hatt løpende kontakt med Bjørn Torkildsen som representerer Kragstogens arvinger.

I fjor kom det et planforslag til endringer av butikklokalet til en liten butikk og to små leiligheter i forbindelse med salg av seksjon 156 (butikken).

Som det fremgår av innkallingen vil dette bli behandlet som egen sak da sameiet må resekjoneres etter oppdeling av nevnte seksjon. Saken følger vedlagt som eget forslag. →

GRØNTANLEGG

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

LINDE-TRÆRNE

Vi har leiet inn anleggsgartner som har "friserert" trærne i alleen.

MALING AV GJERDER

I fjor sommer ble alle gjerdene inne på området oppmalte.

SYKKELSTATIV

Det vil monteres opp sykkelstativ (veggmontert) ved lekeplassen mellom 72 og 76.

VEI-BOM bakkemontert

Styret har besluttet at bommen skal settes opp igjen grunnet uønsket trafikk på gangveiene.

Se for øvrig egen rapport fra Grøntutvalget.

KOMMUNENS SKOG

Henvendelse fra ØKS til Oslo Kommune vedrørende trepleie og rydding av underskog på kommunens tomt. Styret arbeider videre med dette mot kommunen.

LÅN- OG FINANSIERING/RENTEØKNINGER.

Styret besluttet i samråd med forretningsfører å justere husleien / andel fellesutgifter med 10 % fra og med 1.januar 2008, da både driftsbetingende og variable kostnader krever dette. Vi foreslår også på nytt nedbetaling av fellesgjelden som egen sak.

VANNLEKKASJER i Holmenkollveien 70, 72, 74, og 76

Vi har hatt en rekke skadesaker på varmt- og kaldt- vannrørene våre. Det jobbes videre utskifting av kritiske rørstrekk på området. Denne rehabiliteringen må fremtidig inndeckes over driften.

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

NYTT CALLINGANLEGG og NYE INNGANGSDØRER i alle oppganger

Sameiemøte i både 2006 og 2007 vedtok å skifte både inngangsdører og calling-anlegg.

Styret har behandlet anbudsprotokoller for begge prosjekter.

Vi har for tiden ikke økonomi til innkjøp og montering av nye dører, men vil foreløpig male opp de eksisterende dørene. Valget falt på Siedle callinganlegg (kvalitetsanlegg med lang levetid) og monteringen er nå i full gang.

ALTERNATIV innkjøring til området

Trafikksikkerhetsmessige hensyn og krav fra veimyndighetene gjør saken omfattende (Referer Borgundvaags forslag). Det ble lagt ned en del arbeid med dette på høsten i 2006. Flere alternativer ble gjennomgått, og kostnadsoverslag ble fremlagt for disse. Vi anser det ikke økonomisk mulig å iverksette et så dyrt prosjekt nå.

BUSSHOLDEPLASSEN i Holmenkollveien

Styret har rettet henvendelse til Samferdselsetaten med ønske om å flytte holdeplass nærmere fotgjengerovergang. Bakgrunnen for vårt ønske er farlig kryssing av veien utenfor fotgjengerfelt. Vår søknad er avslått grunnet regelverk i forhold til avstand/skilting for holdeplasser.

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

I tidligere generalforsamling ble det vedtatt å etablere et teknisk- og et økonomisk- utvalg.

Styret nedla vesentlig forarbeid i utarbeidelsen av mandat for begge utvalgene.

Invitasjonen står ved lag.

STRØMSPARING

Hafslund Energi har gått inn i High Tech Security AS med en betydelig eierandel og tillegg varslet endringer i nettleiepriser for våre hovedinntak, noe som gjør at vi har satt saken er "lagt på is" foreløping fordi Hafslund Energi har gitt uttrykk for *mottiltak med økte avgifter inn til våre 3 trafostasjoner.*

ENDRINGER i oppsett av vårt årsregnskap med noter

Styret presenterer årsregnskap og noter mer detaljert og i henhold de kravspesifikasjoner som gjelder boligsameier. Vi håper at vår presentasjon også i år vil være fullt tilfredsstillende.

ØKONOMI (Se forøvrig vedlagte regnskap og budsjett.)

Utgiftsbildet:

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

Driftsresultat:

Resultatet av årets drift er et overskudd på kr. 1.330.777,00 mot fjorårets på kr. 318.446,00. Årsaken er økningen i husleieinntektene som følge av beslutningen i 2006.

Finansbildet:

Netto finansposter viser en utgift på kr. 1.083.019,00 mot kr. 653.495,00 i 2006. Dette gjenspeiler økning i rentenivået i Norge. Plassering av overskuddslikviditet på spesielle særvilkår reduserer utgiftene i forhold til totalt låneopptak på kr. 22.050.000,00.

Disposisjoner:

Resultat før disposisjoner er et overskudd på kr. 247.757,00 mot netto underskudd på kr. 335.049,00 i 2006. Styret foreslår at årets overskudd tillegges selskapets tidligere opptjente egenkapital.

Balansen

Eiendeler:

Boligselskapet hadde pr. 31.12.07 kr. 958.302,00 innestående på driftskonto, og kr. 1.514.878,00 på plasseringskonto.

Anleggsmidler:

Anleggsmidler er pr. 31.12.07 på kr. 23.068.460,00, etter at avskrivninger er foretatt. Økningen skyldes de store garasjerehabiliteringene som er gjennomført.

Gjeld og Egenkapital:

Gjeld:

Boligselskapet har gjeld til bank pr. 31.12.2007 er på kr. 22.050.000,00.

Egenkapital:

Egenkapitalen er øket som følge av årets overskudd i løpet av 2007 til kr. 3.179.572,00, og den er meget sterk.

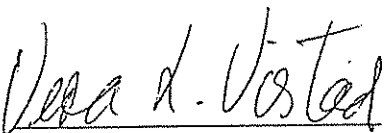
Vedtak

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

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

Oslo den 4.april 2008

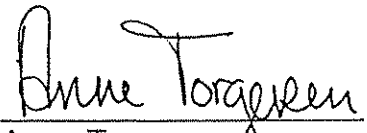
Styret i Østre Kragstogen Sameie



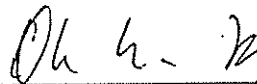
Vera L. Vistad
Nestformann



Hanne Rosvoll
Formann



Anne Torgersen
Styremedlem



Ole Chr. Rynning
Styremedlem

Østre Kragstogen Boligsameie

Resultatregnskap

	Note	2007	2006
Driftsinntekter			
Husleieinntekt		5 486 249	4 763 568
Annen driftsinntekt		606 595	543 400
Sum driftsinntekter	2	<u>6 092 844</u>	<u>5 306 968</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	469 648	447 781
Avskrivning	5	635 692	652 086
Vedlikeholdskostnad		442 643	390 159
Annen driftskostnad	4	3 214 084	3 498 496
Sum driftskostnader		<u>4 762 067</u>	<u>4 988 522</u>
Driftsresultat		<u>1 330 777</u>	<u>318 446</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		98 248	75 734
Rentekostnad		1 181 268	729 228
Netto finansposter		<u>-1 083 020</u>	<u>-653 494</u>
Årets resultat		<u>247 757</u>	<u>-335 048</u>

Østre Kragstogen Boligsameie

Balanse pr. 31. desember

	Note	2007	2006
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Til gode fra sameierne		0	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomt, bygg m.m.		22 789 948	21 855 639
Øvrige driftsmidler		278 512	476 375
Sum varige driftsmidler	5	<u>23 068 460</u>	<u>22 332 014</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Utestående husleier		26 639	22 414
Debitorer		715 549	344 387
Sum fordringer		<u>742 188</u>	<u>366 801</u>
Bankinnskudd og kontanter	9	<u>2 522 993</u>	<u>3 603 557</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 265 181</u>	<u>3 970 358</u>
Sum eiendeler		<u>26 333 641</u>	<u>26 302 372</u>
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>3 179 572</u>	<u>2 931 815</u>
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	22 050 000	22 050 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldig forskuddtrekk og arb.giv.avg		25 448	26 449
Skyldig feriepenger		37 136	30 976
Leverandørgjeld		840 350	912 520
Forskuddsbetalte husleier		16 177	203 293
Annen kortsiktig gjeld		184 958	147 319
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 104 069</u>	<u>1 320 557</u>
Sum gjeld		<u>23 154 069</u>	<u>23 370 557</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 333 641</u>	<u>26 302 372</u>

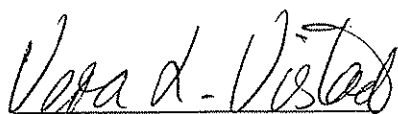
Vedtak

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

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

Oslo den 4.april 2008

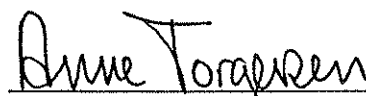
Styret i Østre Kragstogen Sameie



Vera L. Vistad
Nestformann



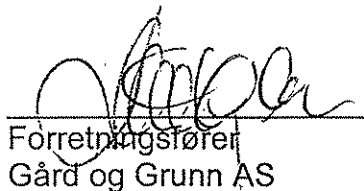
Hanne Rosvoll
Formann



Anne Torgersen
Styremedlem



Ole Chr. Rynning
Styremedlem



Forretningstøfer
Gård og Grunn AS

Østre Kragstogen Sameie

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

Driftsinntekter

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Note 2 Driftsinntekter

Pr. virksomhetsområde
Inntekter se appendix I

	2007	2006
	6.092.844	5.306.968
Sum	<u>6.092.844</u>	<u>5.306.968</u>

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

Lønnskostnader	2006	2005
Lønnskostnader består av følgende poster:		
Lønn	386.143	384.255
OTP – Avtale nr. 64167, Gjensidige Forsikring	6.365	
Folketrygdavgift	77.140	63.526
Sum lønnskostnader	<u>469.648</u>	<u>447.781</u>
Antall årsverk:	<u>1</u>	<u>1</u>

Østre Kragstogen Sameie

Noter til regnskapet

Pensjoner:

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Godtgjørelser:

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets ledende personer:

	<u>Daglig leder</u>	<u>Styret</u>
Styrehonorar	0	155.000

Honorar til revisor:

Fordelt på tjenestetype:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Lovpålagt revisjon	34.500	32.250
Sum honorar til revisor inkl. merverdiavgift	<u>34.500</u>	<u>32.250</u>

Note 4 Sammenslåtte poster

Se appendix I

Note 5 Varige driftsmidler

	Maskiner/inv.	Utstyr	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	480.508	705.630	24.323.020	25.509.158
Tilgang i året	0	0	1.372.138	1.372.138
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	<u>480.508</u>	<u>705.630</u>	<u>25.695.158</u>	<u>26.881.296</u>
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	<u>480.508</u>	<u>427.118</u>	<u>2.905.210</u>	<u>3.812.836</u>
Registrert verdi pr 31.12.	<u>0</u>	<u>278512</u>	<u>22.789.948</u>	<u>23.068.460</u>
Årets avskrivninger	<u>0</u>	<u>34.863</u>	<u>600.829</u>	<u>635.692</u>
Avskrivningsprosent	33	10-33	2-4	
Valg av avskrivningsplan	lineær	lineær	lineær	

Note 6 Egenkapital

Egenkapital pr. 01.01.	<i>Annen egenkapital</i> 2.931.815
Årets resultat	<u>247.757</u>
Egenkapital pr. 31.12.	<u>3.179.572</u>

Østre Kragstogen Sameie

Noter til regnskapet

	2007	2006
Note 7 Langsiktig gjeld		
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt er følgende:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22.050.000	22.050.000
Sum	<u>22.050.000</u>	<u>22.050.000</u>

	2007	2006
Note 8 Pantstillelser og garantier		
Bokført gjeld:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22.050.000	22.050.000
Sikret ved sameiernes proratariske ansvar ihht. lov om eierseksjoner	0	0

	2007	2006
Note 9 Bank		
Bankinnskudd	2.522.922	3.603.557
Herav bunde midler utgjør	26.390	25.665

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2007
DATO....: 12.04.08
SIDE.....: 1

2007

Fjorår

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

1020	8200.06.12495 SKATT	26389,57	25665,01
1030	1600.40.11434	958302,28	604956,30
1070	1590.13.94587 P.24.	1514878,53	2950281,01
1075	1609.51.29610/FORVALTNING	23421,70	22655,12
1210	HUSLEIERESTANSER	26639,00	22414,00
1211	DEBITORER	17685,00	9424,00
1240	FORDRING GJENSIDIGE	502657,50	334962,50
1670	FORSKUDD LEVERANDØRER	195207,00	
	SUM OMLØPSMIDLER	3265180,58	3970357,94

ANLEGGSMIDLER

1850	BEREDERUTSTYR VVS	103000,00	115875,00
1860	REHAB. BYGNINGER	14075647,29	14397504,29
1865	REHAB. INNG.PARTI	240090,00	163000,00
1870	REHAB. ELEKTRO	175511,57	197499,57
1910	GARASJEANLEGG	5137114,16	3940299,41
1920	REHAB TAK	3337097,40	3517835,40
1980	VARIGE DRIFTSMIDLER	0,00	0,00
1990	AVSKRIVNINGER AKKUMULERTE	0,00	0,00
	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23068460,42	22332013,67

SUM EIENDELER

26333641,00

26302371,61

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2007
DATO....: 12.04.08
SIDE....: 2

2007

Fjorår

GJELD OG EGENKAPITAL

KORTSIKTIG GJELD

2010	KREDITORER	840350,44-	912519,84-
2020	FORSKUDDBETALTE HUSLEIER	16177,00-	203293,00-
2025	FORSKUDD KRAGH'S ARV.	80000,00-	62320,00-
2030	HUSLEIE TIL OBSERV.	4788,00-	10945,00-
2210	SKYLDIG SKATTETREKK	13151,50-	14830,00-
2280	SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVG.	8572,00-	7445,00-
2282	ARBEIDSGIVERAVG.PÅL.FP.	3724,00-	4174,00-
2415	PÅLØPNE FERIEPENGER	37136,00-	30976,00-
2440	PÅLØPNE RENTER	89070,00-	74054,00-
2920	AVSETNINGER	11100,00-	
	SUM KORTSIKTIG GJELD	1104068,94-	1320556,84-

LANGSIKTIG GJELD

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

EGENKAPITAL

2970	UDISP.VEDLIKEHOLDSFOND	2931814,77-	3266864,05-
2990	ÅRETS RESULTAT	247757,29-	335049,28
	SUM EGENKAPITAL	3179572,06-	2931814,77-

RESULTAT 0,00 0,00

SUM GJELD OG EGENKAPITAL 26333641,00- 26302371,61-

2007

Fjorår

DRIFTSINNTEKTER

3010	HUSLEIEINNTEKTER	5486249,00-	4763568,00-
3020	PARKERINGSPLASS	24850,00-	25090,00-
3025	INNTEKTER MOTORVARMER	58344,00-	58344,00-
3070	INNTEKTER RENHOLD	358020,00-	358020,00-
3090	KRAGS ARVINGER	90289,00-	87680,00-
3100	INNTEKTER PORTÅPNER	479,00-	
3800	VK-TJENESTER	30706,00-	7585,00-
3900	ANDRE INNTEKTER	43906,72-	6681,00-
	SUM DRIFTSINNTEKTER	6092843,72-	5306968,00-

DRIFTSKOSTNADER

5010	LØNN VAKTM.	338253,00	347756,00
5040	FERIELØNN	47890,00	36499,00
5060	BILGODTGJØRELSE	1947,00	1194,00
5065	BOMPENGER - REFUSJON	160,00	140,00
5300	HONORAR FORRETNINGSFØRER	170277,00	167502,00
5305	HONORAR OBOS PROSJEKT		20530,00
5310	HONORAR REVISOR	34500,00	32250,00
5315	HONORAR ÅF-CONSULT AS		14700,00
5320	STYREHONORAR	155000,00	113000,00
5330	HONORAR ADV.MODAL	29932,00	
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	77140,00	63526,00
5440	OTP TIL VAKTMESTER	6365,00	
6000	STRØM/BYGG/INNE	698897,01	952394,17
6025	STRØM/MOTORV.ANLEGG	36799,04	24754,06
6100	YRKESKADEFORSIKRING		1314,00
6105	FORSIKRINGSPREMIER	313461,00	289553,00
6120	OFFENTLIGE AVGIFTER	1030468,00	974431,00
6600	AVSKRIVNING	635692,00	652086,00
6710	STYREKONTOR	6763,25	9933,25
7020	HUSLEIE/BANKINKASSO	21200,00	21200,00
7030	OPPLYSNING/SELVANGIVELSER	13813,00	13813,00
7040	KOPIERING/TRYKKSAKER	27445,37	15441,00
7050	TELEFONUTGIFTER	12115,38	13467,83
7055	TELEFONUGODTGJ. STYRET		12000,00
7060	PORTOUTGIFTER	7002,00	10123,01
7080	SPESIALOPPDRAG	95460,00	85252,50
7220	JERN-OG MALERVARER	31373,48	28927,95
7235	CONTAINERLEIE	38361,00	
7240	EKSTRA RENOVASJON	41097,00	55653,50
7330	MILJØ- OG GRØNTUTV.	3171,00	
7370	BENSIN DIESEL	3978,01	5530,24
7380	MØTER OG KONFERANSER	18735,35	18662,00
7390	ANDRE KOSTNADER	27253,30	35825,50
7400	RENHOLD OPPGANGER	255175,00	308092,00
7410	VAKTHOLD	61920,00	97528,00
7500	VEDLIKEHOLD	176751,57	173080,07
7505	VEDLIKEHOLD VANN & AVLØP	19306,50	37160,50
7510	VEDLIKEHOLD GARASJEANLEGG	109024,75	88631,31

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2007
DATO.....: 12.04.08
SIDE.....: 4

		2007	Fjorår
7515	SERVICE TRAKTOR	11943,00	1241,00
7520	KABEL-TV	77779,78	175284,11
7530	VEDLIKEHOLD UTEANLEGG	122287,15	90046,38
7560	VEDLIKEHOLD TAK	3330,00	
	SUM DRIFTSKOSTNADER	4762066,94	4988522,38
		-----	-----
	DRIFTSRESULTAT	1330776,78-	318445,62-
		=====	=====

Ø. KRAGSKOGEN SAMEIE
BALANSE / RESULTAT

PERIODE.: 01 - 12 2007
DATO....: 12.04.08
SIDE.....: 5

	2007	Fjorår	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER -----			
8070	RENTEINNTEKTER	98248,52-	75733,59-
8110	RENTER	1176267,01	724221,49
8140	BANKKOSTNADER	5001,00	5007,00
	FINANSINNT (-)/KOSTN.NETTO	1083019,49	653494,90

	RESULTAT F. EKS.ORD.POST.	247757,29-	335049,28
=====			
EKSTRAORDINÆRE POSTER -----			
	EKSTRAORD. POSTER NETTO	0,00	

	RESULTAT F. ÅRSOPPGJ.DISP	247757,29-	335049,28
=====			
ÅRSOPPGJØRSDISPOSISJONER -----			
8980	ÅRETS OVERSKUDD	247757,29	
8985	ÅRETS UNDERSKUDD		335049,28-
	ÅRSOPPGJØRSDISP. NETTO	247757,29	335049,28-

	RESULTAT E. ÅRSOPPGJ.DISP	0,00	0,00
=====			
=====			

Til Årsmøte i
Østre Kragaskogen Sameie

REVISJONSBERETNING FOR 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragaskogen Sameie for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr 247.757. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

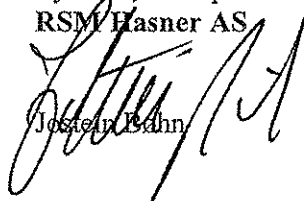
- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2007 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har hatt betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at

- det er knyttet usikkerhet til verdsettelsen av debitorer på kr 502.657. Fordringene knytter seg til forsikringsoppgjør. Et forsikringsoppgjør er fra 29.12.2005 på kr 127.655.
- det knytter seg usikkerhet til fordelsbeskatningen av vaktmesters bruk av en leilighet i sameiet.

Lysaker, 14. april 2008

RSM Hasner AS



Jostein Båhn

Til sameiemøte 29 april 2008 i Østre Kragsskogen Sameie

Henvendelse fra 26 sameiere og sameier Trond Lundhaug av 17.12.2007

Vedrørende behandling av forslag F på sameiemøte 26.april 2007

Oversender krav fra beboere om ekstraordinær generalforsamling vedr. utvidelse av terrassene for beboere i 70 D. Vedtaket fra siste generalforsamling har vakt sterke reaksjoner da det er fattet på feil grunnlag iht. eierseksjonsloven.

Til tross for at det ikke er lenge igjen til neste ordinære generalforsamling, ønsker beboerne som har underskrevet vedlagte krav å få denne saken avgjort snarest. De fleste er nok klar over at det vil påløpe ekstra kostnader for sameiet ved en ekstraordinær generalforsamling, men saken anses som viktigere enn de kostnader som måtte påløpe.

Dersom vi skal vente med dette til neste ordinære generalforsamling i april neste år er dette opp til sameierne, og jeg foreslår derfor at Styret sender ut et skriv med stemmeseddel til samtlige sameiere, hvor man kan stemme for om man ønsker å vente med saken eller ikke.

Det er i tillegg til avgjørelsen som ble tatt på siste generalforsamling kommet reaksjoner på at fellesområdet utenfor nr. 70 D blir brukt som lagringsplass av møbler og til tider søppel (pappemballasje etc.). Viser til punkt 2.3 i husordensreglene. Dette burde være likt for alle beboere og det ønskes at Styret følger opp dette.

På vegne av beboere med ønske om en god jul
Trond Lundhaug

Fra sameier Solveig Torgersen, Holmenkollveien 70 D

4. januar 2008

Vedrørende klage på behandling av sak om å flytte blomstertrauene ut til plantet hekk i Holmenkollveien 70 D

Undertegnede sendte en skriftlig klage til styret i ØKS, dated 21.05.2007. I tillegg til undertegnede sluttet ca. 25 øvrige sameiere seg til denne klagen av samme dato. Det ble da gitt muntlig beskjed fra styreleder at styret ikke ville behandle denne klagen men videresende klagen til forretningsfører. Styreleder ga muntlig beskjed om at saken måtte fremmes fra sameierne på ny med krav om ekstraordinær generalforsamling. Ved å sende en skriftlig klage mente vi at styret selv kunne beslutte å ta saken opp på neste års møte. Vi sameiere som protesterer på saksbehandlingen har nå gjort begge deler. Sendt en klage til styret samt sendt krav om ekstraordinær generalforsamling. Vi mener allikevel at det ikke bør brukes ressurser på en ekstraordinær generalforsamling i denne saken.

I mellomtiden har forretningsfører avgitt et skriftlig svar på vår første henvendelse hvor han fortsatt står på sitt, uavhengig av lovverk og egne vedtekter, og det syntes som han opptrer partisk.

Vi har innhentet uttalelse fra jurist som gir OSS medhold i våre synspunkter. Jeg ber derfor om på vegne av alle som har undertegnet at saken blir behandlet korrekt og i sameiermøte som er fastsatt til ca. 30. april d.å. Vi er klar over at utfallet i saken kan bli det samme, men ønsker at styret og vår forretningsfører følger de lover og bestemmelser som gjelder. Se egne vedtekter. Våre vedtekter omtaler også inhabilitets spørsmål, dvs, at de det gjelder eller andre som kan ha samme interesse, lite trolig kan være med å stemme i denne saken.

Med vennlig hilsen Solveig Torgersen

Fra styret i ØKS - Oslo, 22. februar 2008

AD TRAU - SAKEN (sak 4, forslag F i Generalforsamlingsmøtet 2007)

Den 23. desember 2007 mottok styret anmodning om ekstraordinær generalforsamling vedrørende "midlertidig tillatelse til disposisjon av sameiets fellesområder for beboere på bakkeplan i nr 70 D" signert av 26 sameiere.

Den 4. januar 2008 mottok styret i samme saken henvendelse hvor man ba om at saken ikke skulle behandles ekstraordinært men tas opp på årets ordinære sameiermøte i april.

Styret har tatt henvendelsene til følge, og saken kommer opp på årets sameiermøte den 29. april.

Dette brevet må betraktes som en orientering fra styret til de som har signert henvendelsen av 23. des. 2007.

Med vennlig hilsen

Styret i Østre Kragstogen Sameie

Hanne Rosvoll

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 Kragstegen 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 skjedd 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.

1. Forslag F på sameiemøte i 2007. – Søknad fra sameier Tove Meldgaard og 3 øvrige sameiere om å flytte blomstertrau i leilighet på bakkeplan.

Fellesareal- utvidelse av terrasse

Tove Meldgaard orienterte sameiemøte om sitt forslag. Deretter ble saken grundig diskutert m.h.t. bl.a. rettigheter, spørsmål om kostnadskompensasjon for de som vil få større bruks-områder enn andre m.m.

Det fremkom forslag om å følge "like regler", retningslinjer skal kun være vedtak om disposisjon av utvidet areal for nåværende sameier. Ved salg vil ny sameier måtte søke om denne muligheten pånytt.

Sameiemøte og Styre ble bedt om å være spesielt oppmerksomme på det formelle og spørsmålet om eksklusive rettigheter på fellesarealer som vi må være forsiktige med å avstå.

Tillatelser kan ikke komme til fortrengsel for andre sameiere. Spørsmål om hvordan man skal håndtere et positivt vedtak ble grundig diskutert.

Skulle enten man bruke bruksrett og tillatelse til midlertidig bruk benyttes.

Det ble deretter forslått å stemme over en midlertidig brukstillatelse, hvor alle kostnader m.h.t. flytting av blomstertrau m.m. tilfaller den sameier som får slik midlertidig brukstillatelse, hvor sameiet også krever at sameier må påse at de av han/henne utførte tiltak på utvidet område i sin helhet er reversible.

Slik midlertidig brukstillatelse kan trekkes tilbake gjennom vedtak i sameiemøte.

Denne sak ble vedtatt mot 27 stemmer.

Dagens tema er: Ønsker sameiets beboere å tillate privatisering av fellesområdet ved å gi enkeltbeboere anledning til privat bruk av fellesareal i form av flytting av trau?

Tidligere justeringer av fellesareal i tilknytning til kjøkkenutgang er også tidligere behandlet på generalforsamlinger.

Merknad fra styret:

Til orientering informeres sameiet her om vedtaket i sak 4, forslag F i 2007. Sameiemøtet ga da midlertidig brukstillatelse der alle kostnader mht flytting m.m. tilfalt sameier.

Videre måtte sameier påse at utførte tiltak på utvidet område i sin helhet var reversible. Det gikk også klart frem av vedtaket at slik midlertidig brukstillatelse kunne trekkes tilbake gjennom vedtak i sameiemøte. Saken ble vedtatt mot 27 stemmer av 64 stemmeberettigete.

ADVOKATFIRMAET

ECKHOFF, FOSMARK & CO. DA

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Østre Kragstogen Sameie
Holmenkollveien 78 C
0784 OSLO

Også pr e-mail

Att.: Styret v/Hanne Rosvoll og Vera Lind Vistad

Partnere:
Bjørn Eckhoff (H)
Per Racin Fosmark (H)
Jan B. Pettersen
Per Chr. Frich
Didrik Modal
Terje Mathisen
Ståle Kihle
Sven Ivar Sanstøl
Harald Kvarme

Advokatfullmektig:
Morten E. Eriksen

(H) = Høyesterettsadvokat/
møterett for Høyesterett

Ansvarlig advokat:
Didrik Modal

26. mars 2008

**VURDERING AV DIVERSE SPØRSMÅL VEDRØRENDE DISPOSISJONSRETT
OVER FELLESAREALER FOR ENKELTE SAMEIERE I ØSTRE KRAGSKOGEN
SAMEIE (ØKS)**

Jeg viser til Deres brev av 22.02.08 med vedlagte kopier av Sameiets vedtekter pr 27.04.06, husordensregler pr 28.04.03 og "Foreløpige retningslinjer for bruk av utearealet på Østre Kragstogen" datert 06.02.1982 for Østre Kragstogen Borettslag A/L.

Videre viser jeg til telefonsamtaler den 12. og 25.03.08 og e-mail og telefax av henholdsvis 25. og 26.03.08 med nærmere redegjørelse og dokumentasjon for de problemstillinger som ønskes vurdert.

1. Innledning

Henvendelsen gjelder spørsmål om hvilke regler mv som kommer til anvendelse ved behandlingen av anmodninger om tillatelse fra sameiere med seksjoner på "bakkeplan" til å disponere over tomte-/hagearealer som er en del av fellesarealene, herunder til å flytte blomstertrau lengre fra vegglivet enn opprinnelig plassert, slik at mellomliggende hageareal innlemmes i seksjonenes terrasseareal.

Av Deres brev fremgår at De ønsker følgende 3 spørsmål besvart:

1. Kan disposisjonstillatelse som nevnt i det hele tatt gis på bekostning av sameiets fellesareal?
2. Hvem kan fatte vedtak om flytting av trau på bakkeplan, slik at den enkelte sameier får utvidet disposisjonstillatelse for et uteareal utover det som generelt gjelder for sameiets leiligheter. Er det styret i ØKS eller sameiermøtet?

AC

Postadresse:
Boks 2624 Solli
0203 Oslo

Besøksadresse:
Frognerveien 8

Telefon:
(47) 23 08 57 20

Telefax:
(47) 22 43 66 00

Foretaksregisteret:
NO 855 197 812

Hjemmeside: www.eckfos.no

3. Hvis det er sameiermøtet som skal fatte vedtak om slike disposisjonstillatelser, med hvilket stemmegrunnlag kan det da fattes vedtak i saken. Kan i tilfelle den/de som har fremmet saken for sameiermøtet stemme selv og møte med fullmakter fra øvrige sameiere?

2. Nærmere om sakens problemstillinger.

Saken reiser spørsmål om i hvilken utstrekning den enkelte sameier kan disponere over fellesarealene, eller gis bruksrett, herunder eksklusiv bruksrett, til (felles-)arealer utenfor seksjonen. Videre hvilke saksbehandlingsregler som gjelder, herunder hvilke organer som må treffe vedtak i denne forbindelse og hvilke flertallskrav og krav til habilitet som gjelder.

2.1 Lovgrunnlaget generelt.

Av de opplysninger jeg har mottatt fremgår at sameiet ble opprettet etter omdanning fra bo-rettslag til seksjonssameie i 1985. På opprettelsestidspunktet var det eierseksjonsloven av 1983 som var gjeldende. Denne loven ble avløst av ny eierseksjonslov (esl) i 1997, som trådte i kraft 01.01.1998.

2.2 Sameiernes disposisjonsrett.

Hovedregelen er at sameierne har full og eksklusiv rett (enerett) til å disponere over sine seksjoner og sameierne disponerer i felleskap over og har samme rettigheter til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, jf esl §§ 1, 1. ledd andre punktum og 19, 1. ledd. Fellesarealer er ifølge esl § 6, 2. ledd de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Dersom en sameier skal gis eksklusive rettigheter over deler av arealer som p.t. er fellesarealer, krever dette således et særskilt rettsgrunnlag. I den utstrekning det ikke er gyldig vedtatt slike bestemmelser om enerett til bruk, er hovedregelen som nevnt at alle sameierne har samme rett til å bruke fellesarealene.

Av esl § 6, 2. ledd, 1. punktum fremgår det at "enerett til bruk av fellesareal ikke kan knyttes til noen sameieandel". Av esl § 6, 1. ledd fremgår imidlertid at en sameieandel foruten å bestå av en hoveddel, også kan bestå av tilleggsdel(er).

Før ordens skyld gjengis esl § 6, 1. og 2. ledd, 1. – 3. punktum:

"Til hver sameierandel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetens hoveddel skal være en klar avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang. Bruksenheten kan i tillegg omfatte andre deler av eiendommen. Inndelingen skal gis en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal."

Foruten at eneretten ikke kan gis for så vidt gjelder fellesarealer som er nødvendige for andre bruksenheter (for eksempel til adkomst til utearealer) eller som etter offentlige bestemmelser skal tjene felles behov, bemerkes at seksjonssameierne selvfølgelig også vil måtte overholde de begrensninger naboloven og eventuell annen relevant lovgivning oppstiller for utnyttelsen av arealene.

En tilleggsdel kan blant annet være en del av eiendommens tomteareal. Det følger av loven at sameieren i utgangspunktet har samme disposisjonsrett over tilleggsdelen som hoveddelen.

Dersom sameierne på bakkeplan skal kunne disponere over de angjeldende hageparseller ved utflytting av traunen og få eksklusiv bruksrett til innenforliggende tomteareal, vil hovedregelen være at dette forutsetter at arealet tillegges den enkeltes seksjon som såkalt tilleggsdel. Når eiendommen som i det foreliggende tilfelle allerede er seksjonert, innebærer dette at det formentlig må foretas en reseksjonering etter esl § 13, der hageparsellene blir den enkelte seksjons tilleggsdel.

Esl oppstiller i § 19, 5. ledd et unntak fra hovedregelen i esl § 6 om at seksjoner ikke kan gis enerett til bruk av fellesareal, ved at det gis adgang til i vedtektene å gi bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene. Bestemmelsen lyder:

"I vedtektene kan det gis bestemmelse om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningen i § 6, annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende."

Som det fremgår forutsettes det at de aktuelle arealer ikke blir varig knyttet til bruksenheten, jfr også kommentarene til § 19 i Ot.prp. nr 33 (1995-1996). På side 57 omtales dette nærmere:

"Utkastet gir mulighet for å vedta midlertidige bruksfordelinger til fellesarealene i sameiet. Lovutkastet er således ikke ment å hjemle adgang til å vedta varige bruksfordelinger og ingen sameier vil under henvisning til vedtak etter bestemmelsene kunne påberope seg varig rett til et slikt areal. Departementet anser det ikke som ønskelig at sameierne også skal kunne fastsette varige ordninger gjennom bruksreglement. Skal deler av fellesarealene tillegges en sameier som en varig ordning etter at eiendommen er seksjonert, må dette skje etter reglene om reseksjonering."

Det fremgår av Hagen, Lilleholt og Wyllers "Kommentar til eierseksjonsloven", 1999, side 141 at eneretten er midlertidig dersom den gjelder for en forhåndsbestemt tid, eller hvis den kan endres ved senere vedtak på sameiermøte. Er det vedtatt at retten skal gjelde en bestemt tid, må utgangspunktet være at sameiet ikke senere kan forkorte denne uten tilslutning fra de(n) eneberettigede. Det er ikke satt noen maksimumstid og det antas at det ikke er noe i veien for at bruksretten kan være langvarig. Det hevdes at kravet vil være oppfylt dersom eneretten gjelder vedkommende sameiers eiertid dvs. at eneretten faller bort ved salg eller annen overføring av seksjonen. Fastsettes det bruksreglement, skal det inntas i vedtektene og registreres i Foretaksregisteret hvis sameiet har mer enn 8 seksjoner, jfr Hagen mfl. side 141.

Også for vedtektsfestede bruksdelingsordninger gjelder begrensningen i esl § 6, 2. ledd, 3. punktum, se ovenfor.

Sameiet vil også som det fremgår av det ovenstående kunne sette vilkår for eneretten, for eksempel at det skal betales vederlag eller lignende.

Jeg nevner avslutningsvis under dette punkt at 1983-loven inneholdt et forbud mot at blant annet deler av grunnen kunne skilles ut som egen seksjon eller utgjøre en del av en seksjon. Begrensningene ble imidlertid ikke antatt å være til hinder for at det ble inngått interne avtaler om enerett til bruk av deler av grunnen for bestemte seksjoner og at bestemmelser om dette ble inntatt i vedtektene, bruksavtaler eller bruksreglement, se Ørnulf Hagen "Eierseksjons Sameier", 1994, side 45.

3. Hvilke organer tilligger det å fatte vedtak og hvilke flertallskrav gjelder.

Jeg legger til grunn at hensikten med flyttingen av blomstertrauet lengre ut på fellesarealet er at vedkommende sameier skal oppnå en utvidelse av det areale vedkommende har eksklusiv disposisjonsrett over slik at de øvrige sameiere ikke kan bruke dette.

Av esl § 30 fremgår at sameiermøtet har beslutningsmyndighet når det dreier seg om beslutninger som regulerer sameiernes faktiske rådighet og disposisjoner over fellesarealene, jfr § 30, 2. ledd, bokstavene b) som gjelder omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter (som forutsetter reseksjonering etter esl § 13) og bokstav d) som gjelder andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Det fremgår av samme bestemmelse at slikt vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiet og en endring av vedtektene krever, dersom loven ikke oppstiller strengere krav, samme kvalifiserte flertall, se esl § 30, 2. ledd, 2. punktum.

Jeg kan ikke se at sameiets vedtekter inneholder noen bestemmelser som fraviker loven. Av vedtektenes § 11 fremgår at alle beslutninger på sameiermøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, men at det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak blant annet om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier, samt at vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. Jeg legger til grunn at avtalen fra 1983 med næringsseksjonene som det er vist til i vedtektene ikke berøres av de spørsmål saken reiser.

Av husordensreglens punkt 2.6 fremgår at endringer i fellesområder, anlegg, boder og lignende kan kun gjøres med styrets godkjenning. Jeg kan imidlertid ikke se at dette gir styret noen beslutningsmyndighet i det spørsmål det her er tale om, nemlig å gi enkelte sameiere eksklusiv disposisjonsrett over fellesarealer.

Heller ikke retningslinjene for bruk av utearealene, der det fremgår at samtlige beboere må sikres størst mulig grad av disposisjonsrett over fellesarealet, og at beboere på bakkeplan er gitt rett til å beplante inntil 4 meter fra bodvegg for å verne privatlivets fred, forutsatt at dette ikke hindrer den alminnelig bruk av fellesarealet, kan ses å hjemle noen slik rett. For øvrig er retningslinjene etter sin ordlyd kun "gyldige til neste generalforsamling".

4. Habilitetsspørsmålet.

Av esl § 37, siste ledd fremgår:

"Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27."

Jeg kan ikke se at vedtektenes § 12, der det er fastsatt at ingen kan delta som sameier eller fullmektig i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, innebærer noe avvik fra lovens bestemmelse.

For så vidt gjelder spørsmålet om habilitet eller ugildhet, vises til Hagen m.fl. side 282, der det fremgår at sameieren og eventuelt hans fullmektig bare er inhabile i de tilfeller som loven nevner, nemlig om avtale med seg selv eller nærstående m.v. Med avtale må forstås ethvert kontraktsforhold mellom en sameier og de andre sameierne f.eks. om en leveranse eller om utførelse av arbeider eller tjenester. En sameier vil også være inhabil når avstemningen gjelder leie av deler av fellesarealene.

I Kärnov "Norsk lovkommentar", 2005 er det i tilknytning til bestemmelsen i esl § 37 uttalt (av Christian Fr. Wyller):

"En sameier er alltid inhabil i saker som gjelder avtaler eller ansvar for seg selv eller sine nærstående, og i saker som gjelder salgspålegg/fravikelse. Utover dette er han ikke inhabil – heller ikke når saken gjelder egne rettigheter og plikter, f. eks. spørsmål om å tillate reseksjonering, endre bruksenhetens formål eller tillate en påbygning. Utgangspunktet er at interessekonflikter mellom sameierne ikke er nok til å statuere inhabilitet, jf. prp. s. 77, og det må legges til grunn at en berørt sameier kan delta i avstemningen i slike saker."

Av vedtektenes § 9 fremgår at sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må legge frem skriftlig og datert fullmakt. Dette fremgår for øvrig også av esl § 33, 3. ledd, 1. punktum.

På bakgrunn av det ovenstående antar jeg at det ikke er grunnlag for å erklære en sameier som selv ønsker å disponere over fellesarealer for inhabil, slik at vedkommende kan stemme over dette på sameiermøtet. Dersom vedkommende anses habil kan jeg heller ikke se at det er noe til hinder for at han stemmer på vegne av andre etter fullmakt.

5. Konklusjon

Med de forbehold som fremgår av det ovenstående antas følgende konklusjoner å kunne trekkes:

5.1 En varig enerett til bruk oppnås som hovedregel ved at det foretas en utvidelse av hoveddelen med en tilleggsdel som nødvendiggjør reseksjonering, jf esl § 6, 1. ledd og § 13.

5.2 En midlertidig enerett til bruk kan etableres og inntas i vedtektene, jf esl § 19, 5. ledd.

5.3 Det kan stilles vilkår ved tildelingen av enerett som nevnt, jf blant annet § 19, 5. ledd.

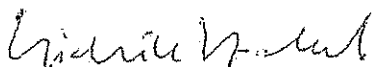
5.4 Beslutningsmyndigheten for vedtak som nevnt ovenfor tilligger i begge tilfeller sameiermøtet, jf esl § 30, 2. ledd.

5.5 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for de nevnte vedtak, jf esl § 30, 2. ledd.

5.6 En sameier antas ikke å være inhabil til å stemme i sameiermøtet, selv eller etter tildelt fullmakt, selv om vedkommende selv ønsker tillatelse som nevnt, jf esl § 37, 3. ledd.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Eckhoff, Fosmark & Co. DA



Didrik Modal

(didrik.modal@eckfos.no)

Til sameiemøte 29 april 2008 i Østre Kragaskogen Sameie

Styret i Østre Kragaskogen Sameie
fra sameier Tove Meldgaard

I 2005 satt du i Grøntutvalget som var med på å innvilge flytting av blomstertrauene ut til hekken til søknaden til beboerne i 78F som opprinnelig søkte om å få fjernet disse.

I 2007 sitter du i styret og avslår en søknad fra en sameier i nr 78D som ønsker å legge et tregulv utenfor sin terrasse (mot Holmenkollvn) innenfor eksisterende beplantning og innenfor 4 meter fra bodvegg.

Avslaget blir meg bekjent, begrunnet med at arealet da blir for privat!

Kan jeg be om en forklaring på om dette er korrekt og i så fall hvorfor denne forskjellsbehandlingen fra Vera Vistad og styret for øvrig?

Jeg ber om at dere legger frem styrets begrunnelse i begge sakene for sameierne på Generalforsamlingen.

Til orientering så har: - Alle 3 terrassene i 78F som du var med på å gi tillatelse til, tregulv helt ut til hekken.

-ytterligere 3 bakkeleilighetene mot Holmenkollvn har tregulv utenfor sin balkong -2 bakkeleiligheter mot Holmenkollen har skifer gulv utenfor sin balkong, den ene tilhører Troye-Nilsen i Grøntutvalget. -1 terrasse har grus 4 meter ut fra sin balkong (søkt og godkjent)

Foto vil bli oversendt / fremlagt som dokumentasjon

Med hilsen
Tove Meldgaard, Holmenkollvn 70 D

Til sameiemøte i Østre Kragaskogen Sameie

Styret i østre Kragaskogen sameie

På Generalforsamlingen 26 april i fjor, da jeg snakket for vår søknad om å flytte trauset ut til hekken, på lik linje med 78F som styret 2 år tidligere hadde gitt sin fulle støtte til, påberopte jeg presedens da det er 36 av 57 bakkeleiligheter som har integrert inntil 4 meter ut fra bodvegg til eget bruk.

Styreformann Hanne Rosvoll avviste dette, da det var eget vedtak for integrering av fellesareal for bakkeleiligheter ut mot Holmenkollvn.

Jeg ba om kopi av dette vedtaket etter generalforsamlingen, og på mail fra Hanne Rosvoll 2. august 2007, får jeg til svar at det ikke finnes noe skriftlig vedtak på dette!

Jeg ber Styreleder Hanne Rosvoll om å gi en forklaring på hvorfor hun sa at det var et eget vedtak, når hun senere sier at det ikke finnes.

Med hilsen
Tove Melgaard Holmenkollvn 70 D

Styrets vurdering:

Kommentar til første brev 1: Grøntutvalgets mandat er å være rådgivende for styret i saker som berører grøntområdene. Grøntutvalget har ingen beslutningsmyndighet. Styret tar beslutninger i slike saker, ref vedtektene.

Kommentar til andre brev 2: Meldgaard har fått kopier av relevante papirer som ligger til grunn for tillatelse/praksis med beplantning på fellesareal (herunder også vedtak fra 6.9.82).

Forslag til vedtak:

Sameiemøte tar styrets orientering til etterretning.

BREV TIL STYRET

Til sameiemøte 29 april 2008 i Østre Kragstogen Sameie

Fra sameier Arne Wangerud

Vi bor i første etage på enden av Holmenkollveien 80C.

Vi ønsker å bygge en plattform 4 meter ut fra veggen. Den skal bygges av trevirke som vil bli malt tilsvarende den brunfarge som er anvendt på fasaden. Plattformen blir stående på påler, og vil bli bygget av fagkyndige personer. Plattformen vil ha en enkel og lav sikring på siden mot skråning.

Naboene er orientert om at vi ønsker å få bygget en slik plattform og stiller seg positive til dette. De er opptatt av at området blir stelt. Vi har snakket med alle de nærmeste naboene.

"Plenen" utenfor vår leilighet har svært dårlige grunnforhold for å anlegge gressplen. Det er forholdsvis lite sol på denne siden av blokken slik at det er sjelden skikkelig tørt og er da et uegnet sted å leke eller oppholde seg.

Etter hva vi tidligere har blitt orientert om foreligger det et vedtak som sier at vi som bor i 1. etg. kan bygge ut 4 meter fra vegg. Dette i kombinasjon med at naboer er positive og dårlige grunnforhold håper vi på en positiv respons fra styret slik at vi kan igangsette dette arbeidet så snart det er hensiktsmessig.

Styrets vurdering:

Primært viser styret til juridiske vurderinger lagt til grunn for styrets konklusjon i sak A. Styret finner derfor ikke å anbefale en slik utvidelse av terrasseområdet.

Subsidiært viser styret til sameiemøtets vedtak under behandlingen av sak A.

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet avslår søknad om utvidelse av plattform på bakkeplan, kjøkkenside.

Til sameiemøte 29 april 2008 i Østre Kragstogen Sameie

Fra sameier Mona Wille Paulsen

"Gardiner og kapper fjernes fra ytterdørene"

Bakgrunn for forslaget: I dag gir inngangspartiene / ytterdørene til oppgangene et virvar av inntrykk for beboere og besøkende; en del av inngangene har kapper eller gardiner av forskjellig størrelse, farge og form og med diverse opphengvarianter.

Det hele ser rotete og tilfeldig ut. Fjerning av kapper og gardiner vil gi et mer likt, helhetlig og tiltalende inntrykk.

Styrets vurdering:

Styret slutter seg til sameierens forslag. Fellesarealene skal fremstå som helhetlige, og privat dekorering er ikke forenelig med dette.

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet tar styrets vurdering til etterretning.

Til sameiemøte 29 april 2008 i Østre Kragstogen Sameie

Fra sameier Mona Wille Paulsen, Holmenkollveien 70 D

"Sameiet bytter ut eksisterende postkasser i alle 26 oppganger med nye"

Bakgrunn for forslaget er at nåværende postkasser er både små og lite pene.

Skulle det ikke være rom for dette innen budsjetttrammen til ØKS, så kan det opplyses om at vårt nabosameie, Kragstogen Terrasse, har montert nye postkasser til en kostnad av cirka kr. 1000 pr leilighet.

Styrets vurdering:

Styret er enig i at dette hadde vært ønskelig. men slutter seg likevel ikke til sameierens forslag.

Tiltaket vil iflg sameiers informasjon beløpe seg til ca. kr. 250.000,-. Sameiet har i budsjettet for 2008 ikke rom for et slikt tiltak.

Styret mener at det er andre saker som må prioriteres før utskifting av postkasser. Alternativt anbefales tiltaket gjennomført ved at kostnadene dekkes av den enkelte sameier.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud på nye postkasser og kostnaden dekkes av den enkelte sameier.

Til sameiemøte 29 april 2008 i Østre Kragsskogen Sameie

Fra sameierne Anders Standal Bugge, Henrik Gjerding, Thorolf Nordby, og Erik Stokvold.

"Rydding og felling av trær i forkant av blokker ved HK. 70d, 72d, 72e, 74e og 80c"

Flere beboere av nevnte adresser ønsker med dette å fremme vårt forslag om rydding og felling av trær i forkant av blokkene.

Vi har markert på kart hvor vi ber sameiet igangsette felling av trær. Der det er kommunal grunn ber vi om at det tas kontakt med kommunen for å felle trær.

Vi ber sameiemøte fatte følgende vedtak: Sameie ber styret igangsette felling av trær og rydding på anviste steder på kartet. Dette gjennomføres til vår dugnaden.

Med vennlig hilsen

Styrets begrunnelse:

Praksis har vært at styret fatter vedtak som gjelder trefelling, ref. vedtektene.

Dette er en sak som synes å involverer både naboeiendommer og kommunens eiendom. Saker av denne art krever korrekt saksbehandling i forhold til lovverk, regler og eierskap. Denne saken omfatter også en objektiv vurdering fra sameiets side for å se på hvilke behov det er viktig å ta hensyn til.

Styret arbeider for tiden med plan for skogrydding fra kommunens side. Kommunen har bedt styret legge frem en konkret plan på hvilke områder som ønskes ryddet. Grøntutvalget er forespurt om deltagelse i prosjektet, men de ønsker ikke å involveres i dette arbeidet.

Styrets vurdering:

I de tilfeller hvor trær ikke står på sameiets grunn, kan ikke vedtak fattes av sameiemøtet.

På sameiets grunn må dessuten forslaget vurderes helhetlig i forhold til hvilke hensyn som skal tas for området som helhet og mot individuelle ønsker.

Styrets forslag er at det nå etableres en arbeidsgruppe bestående av seksjonseiere i ØKS. Arbeidsgruppen legger frem en konkret plan for Styret. Styret bruker så denne planen som arbeidsgrunnlag i sitt videre arbeide. Mandat for dette arbeidsutvalget vil utarbeides av styret.

De som ønsker å delta kan henvende seg til styret. Oppstart snarest.

Forslag til vedtak:

Sameiemøtet tilbakefører denne saken til styret.



Forslag til Sameiemøte 29 april 2008 i Østre Kragstogen Sameie

Fra Styret

Nedbetaling av fellesgjeld.

Reduksjon av sameiets fellesgjeld som vil medføre reduserte fellesutgifter og større handlingsfrihet m.h.t. gjennomføring påtrengende og planlagt vedlikehold

Styrets vurdering:

Størrelsen av vår fellesgjeld er som kjent den pr. 31.12.2007 på **kr.22.050.000,00**.

Den enkelte seksjonseiers andel fellesgjeld fremkommer på opplysninger til selvangivelsen pr.31.12.2007, som alle har mottatt i år.

Med stor lånebelastning er vi sårbare i forhold fremtidige renteøkninger. Med tanke på fremtidige vedlikeholdskostnader ønsker vi ikke å basere dette på ytterligere låneopptak. Det er ikke uvanlig at sameier fordeler kostnadene på vedlikehold på den enkelte sameier.

Den samlede innkomne nedbetaling skal gå til en ekstraordinær nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Forslag til vedtak:

At fellesgjelden slettes ved individuell innbetaling fra hver seksjonseier.

Til sameiemøte i Østre Kragsskogen Sameie

fra Styret

Bruksendring av seksjon 156 - Godkjennelse av reseksjonering i forbindelse med salg av seksjon 156 fra Kragss arvinger. Orientering om innholdet i forslag til omgjøring fra næringslokaler til 2 leiligheter og en næringsenhet.

Det er inngått kjøpekontrakt om kjøp av seksjon 156 – tidligere butikk lokaler. Overtakelse er avtalt til april 2008. Kjøper planlegger å bygge om seksjonen til to boliger og en mindre butikk for virksomhet innen dagligvarer. Se vedlagte skisse fra arkitekten. Som følge av at en slik endring forutsetter reseksjonering, legges saken frem for sameiet på anmodning fra de berørte parter i salget. Arealet for seksjon 156 fremgår av oppdelingsbegjæringen av mai 1985. Leilighetene skal ha terrasser ut mot fellesarealet, men innenfor dagens seksjonsareal. I brev av 29.2.2008 fra advokat Peter Grape, som bistår "Kragss arvinger", bes sameiet om å samtykke til kjøpers planer for seksjonene

Styrets begrunnelse:

Styret stiller seg positivt til at næringslokalene ikke lenger skal stå tomme. Det har vist seg vanskelig å få etablert næringsvirksomhet, og en slik kombinasjon synes å tilfredsstille den aktuelle kjøperes ønsker og behov.

Vi mener at de planlagte endringene vil være en fordel for vårt område, og også gjøre det ytterligere mer attraktivt som boligområde, da man vil få dekket flere behov i nærmiljøet. I tillegg kommer det estetiske ved å ha leiligheter i 1. etg som kan bidra til en mykere og mer iøynefallende fasade i tråd med nivået for øvrige enheter. Samtidig som endringen ikke vil medføre en innskrenkning i bruksverdi for øvrige sameiere.

Styret understreker nødvendigheten av at så vel kjøpekontrakt som øvrige saksdokumenter må tilkjenne at det er seksjon 156 med de grenser som er tinglyst i oppdelingsbegjæringen av mai 1985, som ligger til grunn for reseksjoneringen. Dette er partene gjort kjent med ifbm ulike milepæler i kjøpsprosessen.

Ny eier vil bli direkte underlagt Østre Kragsskogen Sameie sin drift etter reseksjonering, med ansvar i.h.t de 3 seksjoner som vil utgå av seksjon 156 og husleieforpliktelser som for øvrige sameiere i ØKS.

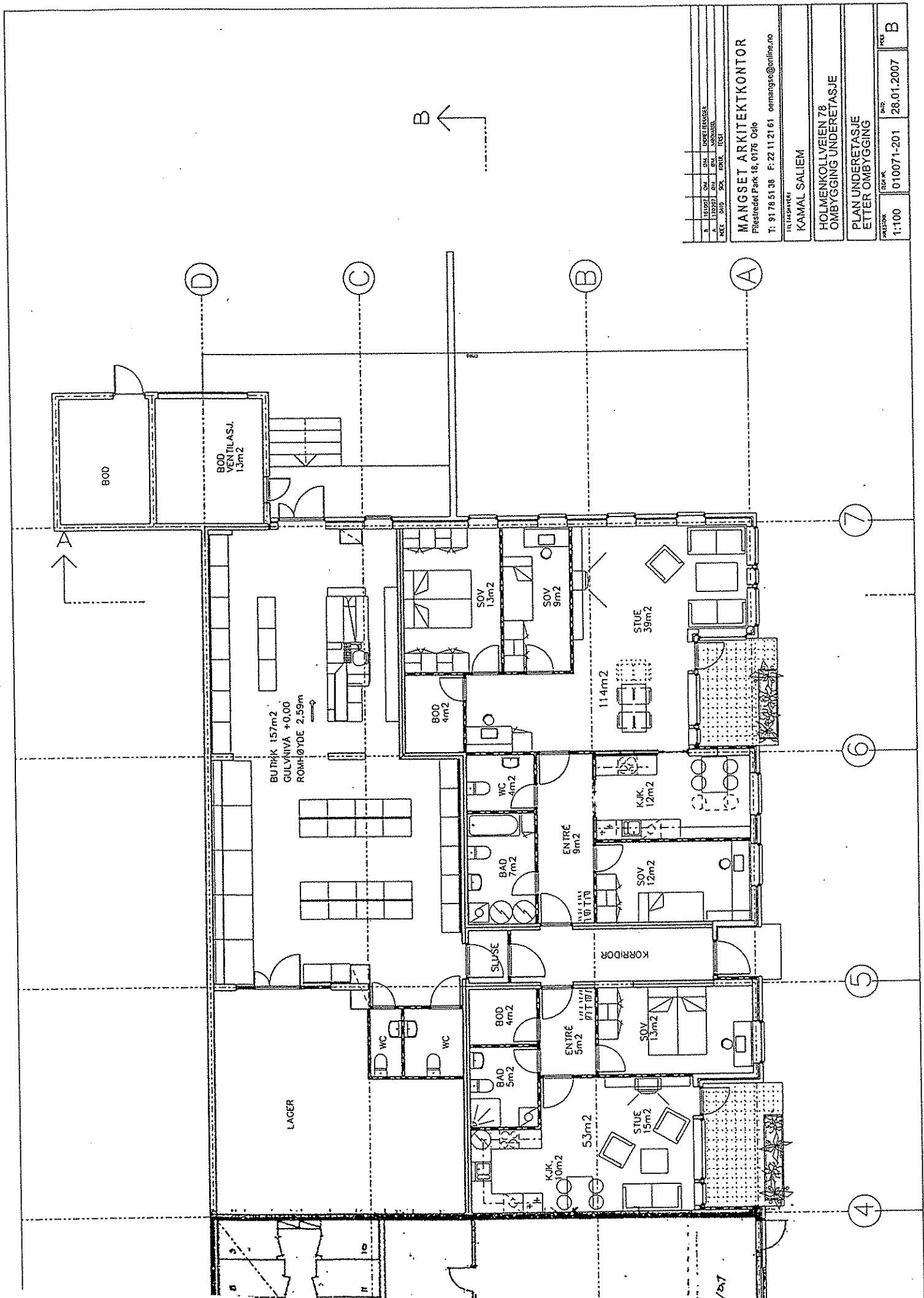
Styret forutsetter at en godkjennelse av og gjennomføring av reseksjoneringen ikke påfører sameiet kostnader.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar reseksjonering av seksjon 156 slik den fremstår av oppdelingsbegjæringen av mai 1985.

Reseksjonering vedtas i henhold til vedlagte arkitekttegning som viser omgjøring til en mindre næringsseksjon og 2 boligseksjoner.

Sameiemøtet legger til grunn at ny eier vil bli direkte underlagt Østre Kragsskogen Sameie sin drift og husleieforpliktelser i tråd med dette. - Alle utgifter til reseksjonering dekkes i sin helhet av eier av seksjon 156.



MANGSET ARKITEKTKONTOR			
Fjellstrand Park 18, 0175 Oslo			
T: 91 78 51 38 F: 22 11 21 61 oemangse@online.no			
TILBUDSVERK			
KAMAL SALIEM			
HOLMENKOLLVEIEN 78			
OMBYGGING UNDERETASJE			
PLAN UNDERETASJE			
ETTER OMBYGGING			
SJEF/ARK	PROSJEKT	DAT.	NO.
1:100	010071-201	28.01.2007	B

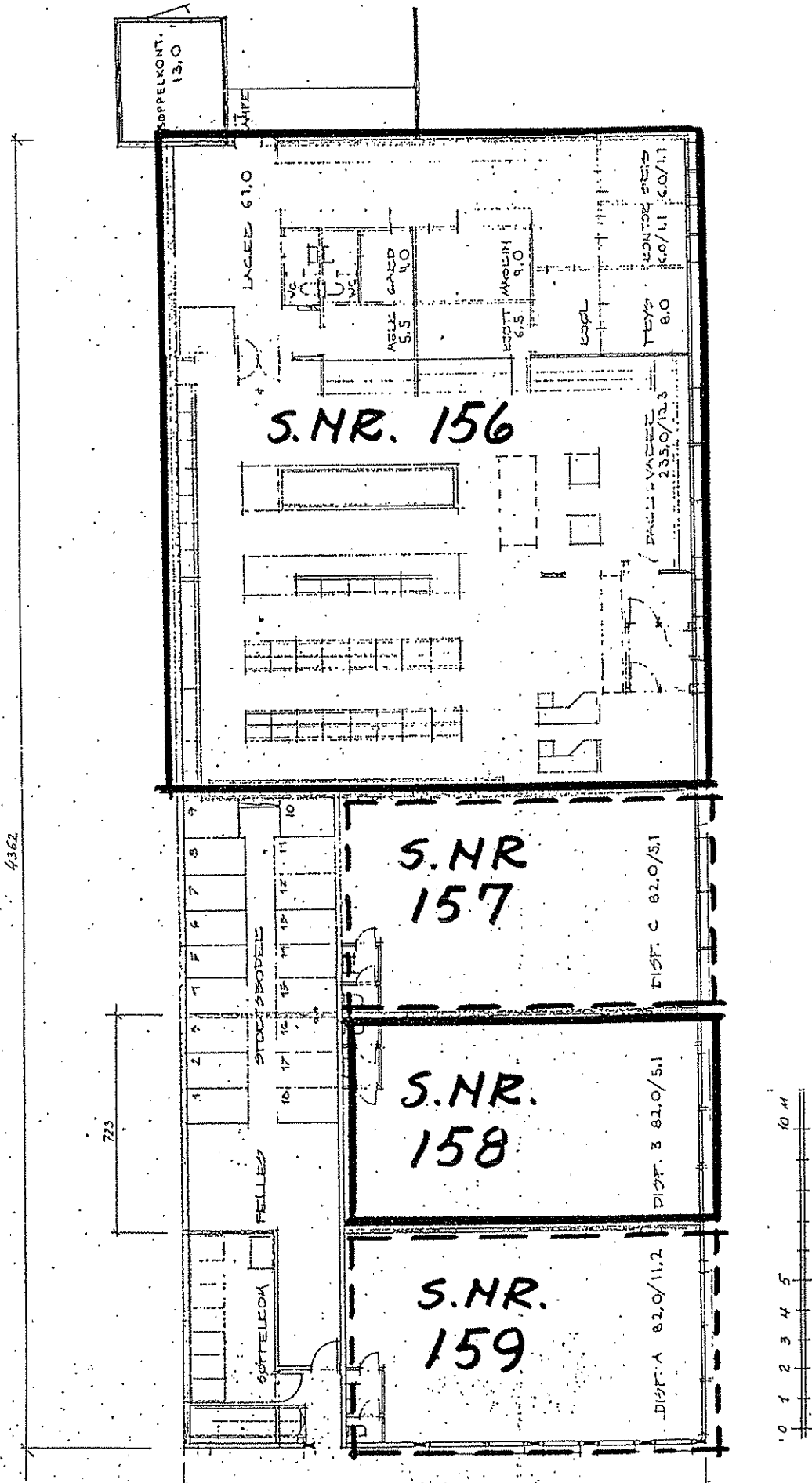
G.NR. 27, B.NR. 2237

Vedlegg til forslag H

ØSTRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

HOLMENKOLLVEIEN 78 A-E

UNDERETASJE MED SEKSJONENE 156-159



Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
111	B	1.123	146	B	821
112	B	1.285	147	B	1.285
113	B	843	148	B	843
114	B	1.285	149	B	1.285
115	B	1.231	150	B	1.221
116	B	810	151	B	810
117	B	1.231	152	B	1.221
118	B	1.134	153	B	1.134
119	B	756	154	B	756
120	B	1.134	155	B	1.134
121	B	1.318	156	N	3.381
122	B	1.221	157	N	1.127
123	B	1.221	158	N	1.127
124	B	1.275	159	N	1.127
125	B	1.221	160	B	1.188
126	B	1.318	161	B	1.113
127	B	1.188	162	B	1.113
128	B	1.188	163	B	1.188
129	B	1.188	164	B	1.113
130	B	1.188	165	B	1.188
131	B	1.188	166	B	1.145
132	B	1.188	167	B	1.145
133	B	1.145	168	B	1.145
134	B	1.145	169	B	1.145
135	B	1.145	170	B	1.145
136	B	1.145	171	B	1.145
137	B	1.145	172	B	1.059
138	B	1.145	173	B	1.080
139	B	1.059	174	B	1.080
140	B	1.080	175	B	1.059
141	B	1.080	176	B	1.080
142	B	1.059	177	B	1.059
143	B	1.080	178	B	1.123
144	B	1.059	179	B	821
145	B	1.123	180	B	1.123

Til Sameiemøte 29.april 2008 i Østre Kragsskogen Boligsameie

Fra sameier Torleiv Borgundvaag

Tidligere henvendelse om saker som ønskes behandlet bes erstattet med denne henvendelse.

ÅRSMØTEPROTOKOLL - REGNSKAP

Det vises til Kredittilsynets brev av 01.03 .2007 til RSM Hasner AS vedr. registrert revisor Jostein Bøhn, citat:

"Kredittilsynet forstår det slik at vaktmester i sameiet bor i en av de tilhørende leilighetene. Dersom det ikke betales markedspriser på ut/eie av leiligheten vil dette være en naturalytelse i arbeidsforhold

som skal inngå i noteopplysning under lønnskostnader, jfr. regnskapslovens § 7-38 første ledd."

- Kredittilsynets konklusjon er at det har blitt avdekket brudd på revisors plikter etter - revisorloven, herunder god revisjonsskikk.

Revisor bekrefter disse manglene i sitt svar og at det vil bli tatt hensyn til forholdene i fortsettelsen av arbeidet som revisor for sameiet. - Kredittilsynet anser derfor saken som avsluttet." citat slutt.

Jfr. styrets protokollering fra årsmøtets sak 3: citat:

Stats. aut. rev. Jostein Bøhn orienterte sameiemøte om status og endringene i årets regnskapspresentasjon,

og forsikret sameiemøtet om at det avlagte årsregnskap var 100% i orden." citat slutt

Årsregnskapet oppfyller ikke lovens krav. - Jostein Bøhn er ikke statsautorisert revisor.

FORSLAG

Styret skal sørge for at Sameiets årsoppgjør oppfyller lovens regnskapskrav, herunder at alle utgifter knyttet til vaktmestertjenesten spesifiseres og opplyses i årsoppgjøret slik Kredittilsynet krever.

Styrets vurdering:

Vi oppfyller alle relevante krav og regnskapslovens bestemmelser til regnskap og årsoppgjør for et boligsameie i henhold til vår forretningsfører og revisor.

Styret har jevnlig foretatt evalueringer av denne saken. Spesielt det å imøtekomme krav som i medhold av lov og forskrifter er relatert til boligsameier, og har sammen med revisor justert noterinformasjon bl.a. med hensyn til ansatte.

Imidlertid opplyses at vårt sameiet har behov for døgntilgjengelighet, og vi inngikk derfor avtale med vaktmester om boplikt og som følger av det en husleiekompensasjon for denne ulempen. - Før dette betalte vår vaktmester langt høyere husleie en øvrige sameiere.

Forslag til vedtak:

Sameiemøte tar Styrets orientering til etterretning.

Til Sameiemøte 29.april 2008 i Østre Kragstogen Boligsameie

Fra sameier Torleiv Borgundvaag

Tidligere henvendelse om saker som ønskes behandlet bes erstattet med denne henvendelse.

2- SKIFTE AV REVISOR

Sett på bakgrunn av feil og mangler som har heftet ved åreoppgjørene, og revisor Bøhns rolle i denne sammenheng, er det behov å engasjere ny revisor snarest mulig.

Revisorskifte kan gjøres når som helst i løpet av året, uavhengig av behandlingen av årsregnskapet. Sameiemøtet har avgjørelsesmyndigheten.

FORSLAG

Det er behov for å engasjere ny revisor for revisjon av Sameieregnskapet.

Styret bes innhente og legge fram for Sameiemøtet tilbud på levering av tjenester fra revisorer med kompetanse på sameieregnskaper.

Styrets begrunnelse:

Saken var oppe i 2007 og sameiemøte bestemte at man ikke ønsket å bytte både forretningsfører og revisor samtidig.

Det er ikke styrets oppgave å innhente/legge fram tilbud på revisjon.

Sameier og/eller sameiere i fellesskap må fremlegge et konkret forslag som presenteres for sameiemøtet med priser og tjenesteomfang m.m. Forøvrig vises til vedtektenes paragraf 10.

Det kan ikke stemmes over saken da det ikke foreligger noe konkret tilbud.

Forslag til vedtak:

Forslag J forkastes

Til Sameiemøte 29.april 2008 i Østre Kragstogen Boligsameie

Fra sameier Torleiv Borgundvaag

Tidligere henvendelse om saker som ønskes behandlet bes erstattet med denne henvendelse.

3- VAKTMESTERTJENESTEN

Iflg. vedtektenes § 13 skal styret "gi instruks for sameiets ansatte".

Styret bes klargjøre arbeidsoppgavene for vaktmester nærmere og fastsette instruks.

Styrets vurdering:

Styret har i tidligere år sendt ut informasjon om vaktmesterens arbeidsoppgaver til alle sameiere.

Styret vil vedlegge dette pånytt til førstkommende KB.

Til Sameiemøte 29.april 2008 i Østre Kragstogen Boligsameie

Fra sameier Torleiv Borgundvaag

Tidligere henvendelse om saker som ønskes behandlet bes erstattet med denne henvendelse.

4- ADKOMSTVEI TIL SAMEIET - PARKERING

Adkomstsveien kan med fordel legges til innkjøringen for parkeringsarealet. Ved å utvide svingen vil det bli god plass for inn-ut-kjøring over broen. En biloppstillingsplass vil da måtte fjernes, men til gjengjeld kan det anlegges flere nye biloppstillingsplasser dersom parkeringsarealet utvides i retning SSW.

Asfalten i nåværende innkjøringstrasé fjernes, og erstattes med gangvei. Tregjerdet flyttes og forhøyes, og innkjøringen til boligblokkene over broen flyttes til parkeringsplassen.

I den utstrekning det er nødvendig, bl.a. mht. reguleringsmessige forhold som må tas opp med Oslo kommune, kan engasjeres sakkyndig bistand.

FORSLAG

- Økonomiske kalkyler med plan for - ny innkjøring til Sameiet, - utvidelse av parkeringsarealet innføring av parkeringsavgift - forslag til regelverk for bilparkering legges fram for Sameiemøtet.
- OPAK engasjeres for bistand.

Styrets vurdering:

Eventuell ny innkjøring/utkjøring til Holmenkollveien må tilfredsstillende strenger krav.

Et slikt prosjekt med omlegging av inn-/utkjøring vil representere store kostnader for sameiet. Sameiet vil i årene fremover generelt ha store vedlikeholdskostnader og styret kan ikke se at sameiet har økonomiske ressurser og muligheter til å igangsette et slikt kostnadskrevenende prosjekt.

Forslag til vedtak:

Forslag et forkastes.

Til Sameiemøte 29.april 2008 i Østre Kragstogen Boligsameie

Fra sameier Torleiv Borgundvaag

VALGKOMITÉ I vedtektene eller særskilte retningslinjer bør det fremgå hvordan valg av valgkomité skal forberedes, kriterier for valgbarhet, antall medlemmer, funksjonstid, honorar m. v. Det bør være uavhengighet mellom valgkomitéen 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 foretaes av valgkomiteen selv. Når det gjelder informasjon om kandidater som skal velges til styret (gjenvalg og nyvalg) bør fullstendig informasjon om kandidatene sendes ut på forhånd

FORSLAG

NORSK ANBEFALING FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE NUES 28. november 2006
-legges til grunn for styrets arbeid så langt den passer. Relevant bakgrunn og erfaring vektlegges ved rekruttering til styret.

Med vennlig hilsen

Torleiv J Borgundvaag

Styrets vurdering:

Styret har jevnlig foretatt evalueringer av våre vedtekter i forbindelse med ordinære sameiemøter.

Forslaget kan ikke gjennomføres fordi det er i strid med Eierseksjonsloven og regulert av våre vedtekter.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas ikke.

Til Sameiemøte 29.april 2008 i Østre Kragstogen Boligsameie

Fra sameier Torleiv Borgundvaag

6-FELLESgjELDEN

I mine bemerkninger sendt til Årsmøtet april 2005 pekte jeg på at den enkelte sameier har krav på informasjon om hhv. låneandel, avdrag og rentesats for sin del av lånet.

FORSLAG

- Styret informerer sameierne nærmere om lånevilkår forbundet med felleslånet, herunder lånets løpetid og rentesats. - Sameiers andel restlån, rentesats, avdrag og rentebeløp m.v. spesifiseres på innbetalingsblanketten.

Styrets vurdering:

Våre låne- og rentebetingelser er under løpende vurdering. Forøvrig mener vi at vi leder sameiets drift på en måte som pr. dato har sameiemøtets tillit.

Våre bankbetingelser er for øyeblikket:

Vårt lån er et gjeldsbrevlån sammen med en selvskyldnerkausjon fra Styret på vegne av alle sameiere i henhold til selskapets vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser og, sameiemøtets enstemmige beslutning, samt sameiernes proratariske ansvar.

For tiden betaler vi en rente til Norges Bank gjennom Dnb NOR på 5,23 % + Provisjon til Dnb NOR på 0,70 % til sammen	5,93 %
Vår høyrentekonto spesial P24 gir	5,01%
Våre øvrige konti så som driftskonto gir	4,15%

BUDSJETTFORSLAG FOR 2008
ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

29.10.2007 7.
revidert 13.02.2008

HUSLEIEENDRING: 10,0 %
FRA OG MED: 01.01.2008

KONTONR.	KONTONAVN	BUDSJETT
INNTEKTER		
3010	HUSLEIEINNTEKTER	5 763 600,00
3020	INNTEKTER PARKERING	14 000,00
3025	INNTEKTER MOTORVARMER	58 300,00
3070	INNTEKTER RENHOLD (135)	358 000,00
3800	AVTALE OM NABO VK.TJENESTER	37 500,00
3900	ANDRE INNT. KRAGS ARVINGER	70 000,00
8070	RENTEINNTEKTER	60 000,00
	SUM INNTEKTER	6 361 400,00
	LÅN I SP. NOR	0,00
	SUM DISPONIBELT:	6 361 400,00
FASTE KOSTNADER INKL. M.V.A.		
5010	LØNN VAKTMESTER 11 MND	295 000,00
5020	LØNN VIKAR/OVERTID	48 000,00
5050	OPPARBEIDEDE FERIEPENGER	39 000,00
5300	HONORAR FORRETNINGSFØRER	180 400,00
5310	HONORAR REVISOR	23 000,00
5320	HONORAR STYRE	165 000,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	77 100,00
6000	STRØM	950 300,00
6025	STRØM / MOTORV.ANLEGG	30 000,00
6105	FORSIKRINGER	425 000,00
6120	OFFENTLIGE AVGIFTER	1 179 100,00
6600	AVSKRIVNING	0,00
6625	AVDRAG GJELD (NIBOR)	0,00
7020	HUSLEIE/BANK/BBS	26 000,00
7030	LIGNINGSOPPLYSNINGER	13 800,00
7040	KOPIERING/TRYKKSAKER	18 600,00
7050	TELEFONUTGIFTER	6 000,00
7055	TELEFONUTGIFTER STYRET	3 000,00
7060	PORTO	10 000,00
7240	EKSTRA RENOVASJON	30 000,00
7380	MØTER	30 000,00
7390	ANDRE KOSTNADER	54 000,00
7400	RENHOLD OPPGANGER	260 200,00
7410	VAKTHOLD PARKERING	10 000,00
7520	UPC KABEL TV AVGIFTER	375 000,00
7980	INTERIMSKONTO LÅN (NIBOR)	0,00
8110	RENTER OG BANKPROVISJON (NIBOR LÅN)	1 325 000,00
8140	BANKKOSTNADER	6 000,00
	SUM FASTE KOSTNADER	5 579 500,00
VARIABLE KOSTNADER INKL.M.V.A.		
7080	SPECIALOPPDRAK / BYGGHERRADMIN.	210 000,00
7220	JERN OG MALERVARER	31 000,00
7500	VEDLIKEHOLD GENERELT	234 900,00
7510	VEDLIKEHOLD GARASJER M.V.	45 000,00
7515	SERVICE TRAKTOR	16 000,00
7530	VEDLIKEHOLD UTEANLEGG	60 000,00
	<i>REHABI. ØVRIGE PROSJEKTER (se note)</i>	<i>485 000,00</i>
	SUM VARIABLE KOSTNADER	1 081 900,00
TOTALE KOSTNADER INKL. M.V.A.		6 661 400,00
2940	OVERFØRT FRA TIDLIGERE OPPSPART	(300 000,00)
RESULTAT		0

Noter til budsjettforslag for 2008 -
Variable kostnader

29.10.2007
revidert 13.02.2008

Østre Kragsogen Sameie

		AR 2008	AR 2008
KONTO	KONTONAVN	VARIABLE KOSTNADER	PROSJEKT BUDSJETT
7080	Spesialoppdrag/byggherreadmin.	210 000,00	
7220	Jern og malerverer	31 000,00	
7500	Vedlikehold generelt	234 900,00	
7510	Vedlikehold garasjer m.v.	45 000,00	
7515	Service traktor	16 000,00	
7530	Vedlikehold uteanlegg	60 000,00	
7545	Vann- og avløpsledninger	0,00	
7550	Inngangsdører reparasjon / nye	0,00	
7555	Nytt Gjerde	0,00	
7565	Maling av gavelvegger	0,00	
7570	Maling av fasader,vinduer,terrasser	0,00	
7575	Maskinutstyr for fellesarealene	0,00	
	Nytt Callinganlegg		485 000,00
REST VARIABLE KOSTN. 7080 t.o.m. 7530		596 900,00	596 900,00
KONTROLLSUM LIK HOVEDBUDSJETT			1 081 900,00

UTLÅNSRENTE FOR TIDEN = 5,93% 3.MND NIBOR

INNLÅNSRENTE PÅ SPESIALKONTO P24 KONTO FOR TIDEN = 5,10%

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN I ØKS TIL ORDINÆRT SAMEIEMØTE 2008

Verv	Forslag	Adr.	Periode
Styreformann:	Hanne Rosvold	72 D	1 år <i>ikke valg.</i>
Styremedlemmer:	Vera Lind Vistad	76 D	2 år <i>valg</i>
	Anne Torgersen	74 A	1 år <i>ikke valg</i>
	Ole Christian Rynning	74 A	1 år <i>valg</i>
	Torleiv Borgundvaag	76 B	2 år <i>valg (ny)</i>
Varamedlemmer:	Anders Read	76 C	2 år <i>valg</i>
	Eirin Hovde	70 A	1 år <i>ikke valg</i>
Grøntutvalget:	Leif Gunnar Graverholt	72 A	1 år
	Merete Lütken	72 E	1 år
	Knut Auraas	76 C	1 år
	Bibbi Birch	76 C	1 år
Miljøutvalget:	Cecilie W. Hansen	76 D	1 år
	Mette Danielsen	74 D	1 år
	Bente Haugdal Bugge	72 E	1 år
	Anne C. Wangerud	80 C	1 år

Oslo 7. april, 2008

Solveig Torgersen

Solveig Torgersen

Odd Moe

Arne Wangerud

Oppsummering fra Grøntutvalget ang. Utført arveid I 2007

Dato 2.04.08

Det er avholdt 4 møter i 2007

Utført:

Vår og høstdugnad er gjennomført for 2007

Ferdigstilt skråningen ved hovedinnkjørsel til sameiet

Fjernet gamle trær ved parkeringsplassen

Flyttet rododendron til innkjørsel

Redusert blomsterbed ved 78

Fjernet dødt tre ved innkjørsel 70

Kuttet tilbake forvokste trær ved garasje, innk. 76

Plantet nye trær og busker

Sommerblomster og 2 nye "åttinger"