



BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Østre Kragstogen Sameie



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseierne ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte, 15.5.2024 kl. 18.00, Voksen kirke

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Kragstogen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Dato: 15.05. 2024 kl. 18.00

Sted: Voksen kirke

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023 som viser et overskudd på kr. 919.917,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 919.917,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 358.000- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 3 innkommet forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 3 medlemmer til styret og 2 varamedlemmer, samt valgkomite. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen, 15.03.2024

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning (ettesendes til årsmøtet)
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

STYRETS BERETNING

Saker som har vært, og er under behandling.

Styret har hatt 12 møter siden årsmøtet 2023 og behandlet nærmere 140 saker. Styret har hatt flere arbeidsmøter og møter med tilbydere og underleverandører.

De fleste sakene til styret gjelder klager fra beboere på forhold i sameiet som sjenerer og er til skade. Mange klager på hundehold og katter, søppel og uorden i trappegang, kjøring og sykling og sjenerende ferdsel på eiendommen, støy på grunn av oppussing og vedlikeholdsarbeid på kveldstid og i helgene, generell støy, røyklukt.

Styret følger råd fra forretningsfører om å øke felleskostnader med 17 prosent i 2024. Dette er på grunn av renteøkning på sameiets lån, varslet økning på forsikring, varslet økning på 21 prosent på vann/avløp til Oslo kommune og generell prisstigning.

Styret har brukt mye tid på kontakt med selskapet EvBox og å bistå sameiere som har hatt problemer med å lade sin elbil. En av styrets medlemmer har brukt mye tid på å bistå sameiere og innhente informasjon og tilbud fra andre leverandører. Avtale er nå gjort med selskapet Laddel, som har tatt over og drifter anlegget.

Styret går gjennom avtaler vedrørende renhold, ekstern gartner, parkering på parkeringsplassen. Vaktmesters instruks har også blitt gjennomgått og oppdatert.

Det er gjennomført kontroller og reparasjoner av sameiets tekniske driftsanlegg, brannkontroll.

Styret har gått gjennom husordensreglene med forslag til oppdateringer på årsmøtet. Styret ber sameierne respektere og følge husordensreglene.

Ytterlig informasjon med detaljer om saker styret behandler er lagt på nettsidene til sameiet og skrevet i Kragbulletin, denne kommer etter hvert styremøte.

Det er etterspørsel fra sameiere og eiendomsmeglere etter faktisk og praktisk informasjon om sameiet. Informasjon om avtaler, frister og regler er oppdatert og ligger på sameiets nettsider.

Alle saker på styremøter er protokollert.



Årsregnskap 2023

Østre Kragstogen Sameie

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 971 527 587

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragstogen Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	13 048 540	12 314 528	13 053 000	15 250 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.l		13 048 540	12 314 528	13 053 000	15 250 000
Andre inntekter	2	311 179	362 003	320 600	350 644
Innkrevd andel garasje		7 200	7 200	7 200	8 000
Innkrevd andel parkering		18 720	22 576	23 000	25 600
Innkrevd andel strøm		2 400	2 400	2 400	2 700
Reduksjon seksjon i eget eie (vaktr		-71 609	-57 000	-57 000	-66 400
Annen leieinntekt		45 744	45 744	45 000	45 744
Annen driftsrelatert inntekt		94 870	114 521	100 000	250 000
Inntekt ladestasjoner		213 854	226 563	200 000	85 000
Sum driftsinntekter		13 359 718	12 676 531	13 373 600	15 600 644
Lønn og personalkostnader	3	1 245 919	1 232 957	1 189 540	1 275 708
Lønn til ansatte		576 348	547 401	580 000	588 600
Overtid		21 574	17 473	20 000	30 000
Feriepenger		71 751	67 785	68 000	87 222
Feriepenger over 60 år		13 752	0	0	12 900
Fril losji og bolig		74 484	74 484	74 000	74 500
Motkonto for gruppe 52		-74 484	-74 484	-74 000	-74 500
Styrehonorar		360 500	400 000	325 000	350 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse,		-180	-180	0	0
Arbeidsgiveravgift		150 561	149 785	150 000	156 586
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		11 499	9 558	8 100	11 300
Innberetningspliktig pensjonskostna		26 258	22 946	20 000	26 500
AFP-pensjon		10 402	4 691	560	0
Annen kostnadsgodtgjørelse		441	0	0	0
Gaver til ansatte		0	0	5 000	0
Pensjonsforsikring for ansatte		414	13 499	12 880	9 100
Innberetning OTP/AFP		34 462	22 946	21 000	8 500
Motkonto Innberetning OTP/AFP		-34 462	-22 946	-21 000	-8 500
Annen personalkostnad		2 600	0	0	3 500
Driftskostnader	3	6 974 595	6 582 410	6 703 100	7 230 900
Frakt, transportkostnad og forsikring		1 217	0	0	0
Elektrisitet		1 240 182	1 247 304	1 300 000	993 600
Elektrisitet el-biler		95 288	113 363	130 000	85 000
Leie lokale		0	0	5 000	0
Leie av parkeringsplasser		0	6 150	0	0
Renovasjonsavgift		654 263	575 723	630 000	670 700
Vann- og avløpsavgift		1 824 289	1 478 653	1 600 000	2 207 400
Feieavgift		1 530	2 565	3 000	1 600
Renhold		450 151	464 036	520 000	549 500
Vaktmestertjenester		31 708	0	0	0
Skadedyrarbeid		41 491	45 172	40 000	35 000
Telefonkostnad teknisk anlegg		0	1 175	3 500	0
Containerleie		0	50 333	37 000	0
Verktøy og redskaper		0	0	10 000	0
Inventar		14 767	0	0	1 600
Driftsmateriale		19 727	12 514	20 000	25 400
Arbeidsklær og verneutstyr		4 688	4 195	5 000	6 300
Honorar revisjon		5 150	22 000	22 000	25 000
Forretningsførerhonorar		219 641	207 405	216 000	226 000
Honorar for økonomisk rådgivning		7 597	16 388	0	10 400
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		0	74 563	25 000	0
Annen fremmed tjeneste		450	5 000	0	0
Teknisk rådgivning		20 230	162 550	50 000	0
Kontorrekvisita		1 087	6 538	10 000	1 300
Data/EDB kostnad		54 081	47 396	45 000	52 000
Internett / TV		1 170 791	1 089 667	1 070 000	1 163 400
Telefon/bredbånd		4 277	3 781	3 500	0
SMS		80	0	0	0
Porto		420	7 439	0	600
Drivstoff		2 973	0	0	0
Annen kostnad transportmidler		0	476	0	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		7 739	5 401	7 000	8 000
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		364	0	0	0
Velferdskostnader		6 939	6 594	5 000	5 000
Forsikring		1 035 062	900 225	937 000	1 139 000
Styremøter		0	13 321	0	0
Årsmøter / Generalforsamlinger		4 750	0	0	6 300
Øres avrundning		-30	1	0	0
Eiendoms- og festeavgift		879	0	0	1 200
Eiendomsskatt		2 636	2 178	1 600	2 300
Bank- og kortgebyr		3 976	3 909	5 000	3 900

RESULTATREGNSKAP

Østre Kragstogen Sameie

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fakturagebyr		1 180	2 199	2 500	1 600
Administrasjonsgebyr		3 734	525	0	5 000
Annen kostnad		41 288	3 955	0	3 800
Rydding reskontro		0	-286	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1 474 202	4 027 727	1 742 000	1 848 600
Reparasjon og vedlikehold bygninge		361 193	2 779 068	900 000	1 115 000
Drift/vedlikehold VVS		15 642	40 675	50 000	15 000
Drift/vedlikehold elektro		155 504	80 205	50 000	104 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		57 606	767 471	250 000	66 500
Drift/vedlikehold brannsikring		229 470	97 524	100 000	173 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	20 000	20 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		0	61 640	37 000	0
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		162 808	73 760	80 000	50 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		92 565	79 619	65 000	80 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg		7 647	0	0	0
Egenandel forsikring		10 000	10 000	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		90 284	37 765	20 000	54 600
Snørydding/gressklipping/grønn skj		291 485	0	150 000	150 000
Sum driftskostnader		9 694 716	11 843 093	9 634 640	10 355 208
Driftsresultat		3 665 002	833 438	3 738 960	5 245 436
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt	5	118 095	90 632	100 000	0
Annen renteinntekt		118 095	0	0	0
Renteinntekter bank		0	90 632	100 000	0
Annen finansinntekt	5	-1 410	-710	0	0
Annen finansinntekt		-1 410	-710	0	0
Annen rentekostnad	5	2 861 022	2 017 375	2 411 000	3 091 200
Annen rentekostnad		1 775	864	0	200
Renter lån		2 859 247	2 016 511	2 411 000	3 091 000
Annen finanskostnad	5	748	2 506	0	0
Annen finanskostnad		748	2 506	0	0
Resultat av finansposter		-2 745 085	-1 929 959	-2 311 000	-3 091 200
Resultat før skattekostnad		919 917	-1 096 521	1 427 960	2 154 236
Resultat		919 917	-1 096 521	1 427 960	2 154 236
Årsresultat		919 917	-1 096 521	1 427 960	2 154 236

BALANSE

Østre Kragstogen Sameie

EIENDELER	Note	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	126 800	126 800
Vaktmesterleilighet snr.10		126 800	126 800
Sum varige driftsmidler	6	126 800	126 800
 Sum anleggsmidler		126 800	126 800
 OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	1 295 512	909 013
Kundefordringer		1 311 291	924 792
Avsetning tap på fordringer		-15 779	-15 779
Andre kortsiktige fordringer	7	589 041	540 976
Andre forskuddsbetalte kostnader		589 041	540 976
Sum fordringer		1 884 553	1 449 988
 Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 170 258	4 625 535
Bankinnskudd HB (94930593642)		440 406	442 552
Sparekonti HB (94930593669)		3 592 501	4 049 631
Vedlikeholdsfond HB (94930622340)		94 692	91 805
Bankinnskudd for skattetrekk HB (9493059)		42 660	41 547
Sum omløpsmidler		6 054 812	6 075 523
Sum eiendeler		6 181 612	6 202 323

BALANSE

Østre Kragstogen Sameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-38 433 496	-39 353 413
Annen egenkapital		-38 433 496	-39 353 413
Sum opptjent egenkapital		-38 433 496	-39 353 413
Sum egenkapital		-38 433 496	-39 353 413
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 864 740	43 656 846
Pantelån		41 864 740	43 656 846
Sum annen langsiktig gjeld	10	41 864 740	43 656 846
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	528 920	344 822
Leverandørgjeld		528 920	344 822
Skyldig offentlige avgifter		131 678	65 360
Forskuddstrekk		42 555	41 503
Trukket fagforeningskontingent		600	600
Oppgjørskonto merverdiavgift		63 375	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		25 148	23 257
Annen kortsiktig gjeld	11	2 089 769	1 488 708
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		11 703	9 205
Gjeld til ansatte og eiere		1 398	0
Garanti-innbetalingene fra beboere		90 535	90 535
Skyldige feriepenger		85 503	67 785
Påløpt rente		277 423	13 901
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		1 623 207	1 307 282
Sum kortsiktig gjeld		2 750 367	1 898 890
Sum gjeld		44 615 107	45 555 736
Sum egenkapital og gjeld		6 181 612	6 202 323

Oslo,
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Bjørn Martin Solberg
Styreleder

Ingvild Engelhart-Willoch
Styremedlem

Kjetil Granum Helgesen
Styremedlem

Ingebjørg Sæbu
Styremedlem

Håkon Wirstad
Styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.

Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

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

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

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

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2022-2023, samt lønnskostnader til vaktmester.

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

Honorar til revisor utgjør kr 5 150.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 1 474 202,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 116 685, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 2 861 770.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

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

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

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, TV/internett og innkrevde felleskostnader som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 4 170 258,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto Handelsbanken	440 406	442 552
Sparekonto Handelsbanken	3 592 501	4 049 631
Vedlikeholdsfond Handelsbanken	94 692	91 805
Skattetrekkskonto	42 660	41 547
	4 170 258	4 625 535

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har negativ egenkapital på -38 433 496,- som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen. Den negative egenkapitalen er finansiert via låneopptak.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-39 353 413	-38 261 068
Korreksjoner tidl.år		4 176
Fra årets resultat	919 917	-1 096 521
Egenkapital hittil år	-38 433 496	-39 353 413

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

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

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 3 304 444 per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	1 295 512	909 013
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	589 041	540 976
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 170 258	4 625 535
Sum omløpsmidler	6 054 812	6 075 523
Leverandørgjeld	-528 920	-344 822
Skattetrekk og andre trekk	-42 555	-41 503
Skyldige offentlige avgifter	-89 123	-23 857
Annen kortsiktig gjeld	-2 089 769	-1 488 708
Disponible midler	3 304 444	4 176 633

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer 9493.70.34444, 9493.70.34436 og 9493.70.37621

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

Årlig rentesats: 7,64 % / 7,59 % / 7,54%

Dato siste termin: 30.06.2029 / 30.04.2036 / 30.08.2044.

IB 2023	-43 656 846
Nedbetalt i år	1 792 106
Sum lån	-41 864 740

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2023

Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.

Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.

Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2024.

INNKOMMENDE FORSLAG ØSTRE KRAGSKOGEN 2024

Ved fristens utløp var det innkommet 2 saker fra seksjonseiere som oppfylte forutsetning for behandling på årsmøtet. I tillegg fremmer styret ett forslag.

SAK 1

TILBAKESTILLING AV SØPPELSJAKT for oppgangene 78 C, D og E i ØKS.

Da Østre Kragstogen sameie var ferdigstilt i 1980, var det i alle de store blokkene etablert søppelrom tilgjengelig for seksjonseierne i blokken (og nærliggende småblokker). Unntaket var 78 c,d og e som på grunn av eksisterende næringsseksjoner på bakkenivå, fikk etablert egen søppelsjakt for sine seksjoner. Søppelsjakten har fungert som «søppelrom» for 78 c, d og e i alle år siden etableringen av sameiet. Innkastet er etablert fra betongrampe med eget nedkast for søppel.

Et klage til styret fra en sameier resulterte i at seksjonseierne i 78 c,d og e ble fratatt sin opprinnelige søppelhåndtering/søppelsjakt.

Det å ha mistet blokkens søppelhåndtering medfører en stor ulempe for oss, ettersom alt søppel nå må kastes i et av sameiets øvrige søppelrom. Beliggenhetsmessig er nærmeste blokk nr 76 eller 80. Korteste vei til disse blokkene medfører passering over en trebro. Det er veldig tungvint og utrygt for oss, og spesielt for de eldre er det til tider en utrygg og risikabel ferd. Trebroen er på vinterstid både isete og glatt selv om den er delvis strødd, og har medført flere uheldige fall. På sommeren kan broen også være veldig glatt i forbindelse med regnvær.

I saken har vi tidligere henvendt oss til styret med 12-14 underskrifter med ønske om å få søppelsjakten tilbake til sin opprinnelige bruk.

Vi ser at den tidligere rampen for søppelnedkastet har vært benyttet til bl.a. parkering av scooter og grill.

Forslag til vedtak:

Søppelsjakten for Holmenkollveien 78 c,d og e tilbakestilles til opprinnelig bruk som søppelsjakt for seksjonseierne i c,d og e

Sonja Elisabeth Juel, Eva Prytz Poulsen, Cheng, Kaja Sveen, Anne M. Bull

Styrets bemerkning til SAK 1.

Det er seksjons eiers rett å kunne fremme omgjørings forslag på ett styre vedtak for årsmøtet. Styret har ikke funnet annet argument enn støy påført sameier som bor nær innkast. Om årsmøtet velger å omgjøre tidligere styrevedtak, kan avbøtende tiltak iverksettes, som tidsrommet innkast brukes fra 07:00 til 22:00, og støy dempe lokket. Med dagens satser for tømning av avfall vil årlig kostnad for sameiet ligge i underkant av 50 000 kr. om søppelsjakten tas i bruk igjen.

SAK 2

Fra: Stine Einang Lørup

Vil først nevne at jeg støtter de innsendte sakene fra min nabo, Anne Lise Røhme, i 70D. Mine innmeldte saker omhandler mye av det samme, som Anne Lise har meldt inn, se nedenfor.

1. I juni 2023, sendte jeg mail om til dere om all den sjenerende trafikken som foregår utenfor terrassen min, og på sameiets private areal. Det gjelder trafikk fra både naboer, og de som bor utenfor sameiet, syklist, barnevogner, osv... Det gjelder de som lufter hunden sin, og som ikke plukker opp hundebæsjen etter seg. Det sistnevnte gjelder generelt rundt på sameiets eiendom. I tillegg er det flere hundeeiere som ikke har hunden sin i bånd.

Vedtak:

- skilting om at det er privat område.
- skilting om f eks hold hunden i bånd, forbudt å bæsje.

2. I fjor var sommeren preget av lite regn, og fellesområdet/gresset, ble tydelig nedslitt av nettopp alle som syker, samt gående/ikke naboer, se over punkt 1. I tillegg er det flere utenfor sameiet, som går forbi/krysser forbi lekeplassen, og ned forbi der trampolinen står ved de røde husrekkene rett nedenfor gressarealet til Holkomenkollveien 70D. Jeg observerer at de ved flere tilfeller får besøkende, som parkerer ved bommen, og går samme vei ned til de røde husene/evt til noen av de andre nabohusene. Jeg håper og ønsker å redusere trafikken over vårt fellesareal i dette området, for da har jeg tro på at vil øke trivselen for oss som bor her, og spesielt for oss i 70D, og de andre langsgående husene.

Vedtak:

- skilting om at det er privat område ved bommen og ved gressarealet/lekeplassen.

Med vennlig hilsen,

Stine Einang Lørup
Holmenkolleveien 70D
Tlf: 93017830

Fra Anne Lise Røhme

Årsmøtet i Østre Kragstogen Sameie gjør vedtak for å hindre uønsket ferdsel på sameiets områder, som sykling, hunder som går fritt, og som gjør fra seg på området uten at eier plukker opp. Det settes opp skilt om at dette er privat område ved bommer og lekeplasser. Og skilt om å holde hunden i bånd

Styret bemerkning til Sak 2

Styret er enig i bedre merking, men må legge til at det ikke lar seg gjøre å be en hund om ikke å «Bæsje» men påpeke at det er eiers ansvar å rydde hundens avføring.

SAK 3

Forslag fra styret om endring / tilpassing av husordensreglene.

Styret tar henvendelser fra sameiere alvorlig og har sett på en del henvendelser opp mot eksisterende husordensregler. I den forbindelse fant styret det nødvendig og foreta justeringer av eksisterende tekst og legge til noen punkter.

I forslaget som legges ved her er endringer og tillegg gjort i uthevet skrift.

Eksisterende husordensregler kan dere finne nettsiden vår: www.oksameie.no

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag og husordens reglene blir justert iht. til forslag.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og fellesutstyr. Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av vedkommendehusstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

1. BRUK AV LEILIGHET

- 1.1. **Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det er ikke tillatt å banke, bore, eller ha andre støyende aktiviteter før kl. 08:00 og etter kl. 18.00 på hverdager, etter kl. 15.00 på lørdager.** Respekter generell ro på søndager og helligdager. Meld fra til naboer når du har selskap e.l. som kan medføre støy. (f.eks. ved oppslag på tavlen i gangen). Ved utleie av leilighet, er det utleiers ansvar at leietaker overholder husordensreglene.
- 1.2. Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leiligheten må foretas ifølge vedtektenes §5.
- 1.3. Navneskilt til ytre ringeapparater og på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlatelse av å følge dette innen 3 uker i forbindelse med navneendring, kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.
- 1.4. **Internett og tv er levert via fiber. Parabolantenne tillates ikke.**
- 1.5. Best mulig økonomisk drift av sameiet oppnås blant annet ved at husleie/ fellesutgiftene betales ved forfall og at det ikke sløses med varmtvann eller elektrisitet i fellesarealene. Vannkraner som lekker må snarest mulig repareres. Ting som kan medføre tilstopping må ikke kastes i vask eller toalett.
- 1.6. Børsting, banking og risting av teppe o.l. må ikke foregå fra vinduer og balkonger. Klesvask skal ikke henge over rekkverkets høyde.
- 1.7. Mating av fugler fra terrasse og balkong bør ikke forekomme for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene.
- 1.8. Enhver plikter å holde terrassens avløpssystem åpent, slik at det ikke renner vann ut av overvannshullene ved snøsmelting eller ved store nedbørsmengder.
- 1.9. Det er ikke tillatt å male / beise terrasse eller balkong i annet enn originalfarger.
- 1.10. Ved bruk av grill på terrasse eller balkong må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfare. Ved grilling må det utvises hensyn til andre beboere. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill. Beholdere med gass under trykk må ikke lagres inne i leiligheten. For øvrig henvises det til kommunale og statlige brannforskrifter.
- 1.11. Bruk av fyrverkeri på/fra terrasse og balkong er forbudt.
- 1.12. Hver sameier er ansvarlig for at beplantning ikke blir for høy og kraftig i blomstertrauet. Det må utvises aktsomhet slik at "trauet" ikke skades. Hver beboer er ansvarlig for at beplantningen ikke vokser ut over forkanten av blomstertrauet, og at beplantning og vekster ikke blir høyere enn terrassetaket.
- 1.13. Det mekaniske avtrekksystemet i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning.
- 1.14. **Vis hensyn til naboer ved røyking på terrasse og balkonger**

2. BRUK AV FELLESOMRÅDER

- 2.1. Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke henges i oppgangene. Avfall, kasser, møbler o.l. må heller ikke plasseres i oppgangene.
- 2.2. Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er det ikke tillatt å kaste / henge i avfallsrommene.
- 2.3. Isekker, eller andre større sekker med søppel, skal stå maks en uke før de fjernes.**
- 2.4. I egen interesse oppfordres beboere til å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.
- 2.5. Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som f.eks. felles dugnader, besluttet av sameiet med alminnelig flertall.
- 2.6. All kjøring på gangveiene er forbudt med unntak av renovasjonsbil, syke og/ eller møbeltransport, utrykningskjøretøy, transport i forbindelse med flytting og kjøretøy med dispensasjon.
- 2.7. Endring i fellesområder, anlegg, boder o.l. kan kun gjøres med styrets godkjenning.
- 2.8. Vårt sentrallåssystem er basert på tillit mellom den enkelte sameier og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler. Bortkomne nøkler vil føre til at systemet svekkes, noe som igjen vil føre til kostnader for fellesskapet.

3. DYREHOLD

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

4. GARASJE/PARKERING

- 4.1. Hver boligseksjon disponerer 1 garasjeplass i garasjeanlegget. Denne kan ikke selges, ei heller leies ut til noen som ikke bor i sameiet.
- 4.2. Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av et kjøretøy eller tilhenger, 2 stk. tohjulet motorkjøretøy og fire dekk. Garasjen skal ikke benyttes som mekanisk verksted, og biler eller gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet. Den daglige orden av hver plass påhviler den enkelte bruker.
- 4.3. Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal garasjeplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.
- 4.4. Gjesteparkeringsplassen ved Holmenkollveien er kun for gjester og kunder til næringsdelen.

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER

- 5.1. Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og at problemet lett kan løses. Gjentatte eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.
- 5.2. Unnlattelse av å følge disse regler ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. Vedtektenes §6).

6. ORDENSREGLER FOR MIDLERTIDIG BRUK AV FELLESAREALER I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

6.1. Bakkeplan på terrassensiden:

Seksjonene med terrasse på bakkeplan utvidet sine terrasser med 1 meter (fra opprinnelig 12 m² til ca. 18 m²) og det er noe varierende angående beplantning. Denne utvidelsen har skjedd fra midten til slutten av 1980-tallet og standarden ønskes opprettholdt som følger:

- Blomstertrauet kan stå 1 meter ut fra vegg. Avstanden måles fra bodens yttervegg til trauets innside.
- Det kan legges platting, evt. Heller, fra seksjonens yttervegg fram til trauets innside.
- Det er ikke tillatt å støpe såle.
- Det kan plantes hekk i forkant av trauet innen 1 meter.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Beplantning eller plassering av trau må ikke hindre adkomst til kummer med stoppekran for vann.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran.
- Maksimal høyde på hekken skal være 2 meter.
- Alle 3 seksjoner på rekken skal tilstrebe mest mulig likhet.
- Terrassenes utvidede endevegger holdes i samme materiale, høyde og farge som øvrige terrassers endevegger.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.
- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, vil bli fjernet av sameiet v/ styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.2. Bakkeplan på kjøkkensiden:

Bakkeplan på kjøkkensiden har en mer varierende utforming i terrenget. Noen kjøkkenbalkonger grenser mot gressplen, noen mot naturtomt, noen ligger bratt i terrenget. Det vil nødvendigvis forekomme variabler.

- Det kan beplantes med hekk mellom seksjonene. Beplantningen skal ikke strekke seg lenger enn maks 4 meter ut fra vegg. Det kan ikke beplantes på tvers.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran, høyde skal ikke overstige 2 meter.
- Annen privat beplantning etc. (prydbusker og blomsterbed) kan bare skje innen 2 meter fra kjøkkenbalkongens ytterside.
- Det bør tilstrebes en viss likhet utenfor den enkelte blokk.
- Det kan ikke støpes såle utenfor kjøkkenbalkongen.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.
- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, og beplantning utover det tillatte, vil bli fjernet av sameiet v/styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.3. Innstig:

- Der forutsetningene er til stede, kan kjøkkenvindu i 2. etasje over bakkeplan på terrassesiden, skiftes ut med dør.
- Det kan bygges et innstig for å få adkomst til arealet utenfor. Innstiget skal ikke være større enn det areal som kreves for dette, eller det areal som er nødvendig på grunn av terrengets utforming.
- Innstiget skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjoner.
- Utformingen skal være lik og ensartet.
- Der dør skiftes ut med vindu skal denne males i samme farge som gavlvegg og øvrige vinduskarmer.
- Materialvalg og farge på innstig og gelender skal være lik som endeveggene på terrassen.
- Det er ikke tillatt med beplantning på fellesområdet rundt innstiget.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet, v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.4. Generelt for fellesarealet:

- Den enkelte sameier har ikke anledning til å beplante på sameiets eiendom utover det som er nevnt ovenfor.
- Det er ikke tillatt med permanent møblering av fellesarealet. Ved bruk av private møbler på fellesområdet, stoler og bord som ikke tilhører sameiet, skal disse ryddes inn etter bruk.
- Det forutsettes at alle er med å holde fellesarealene pene og ryddige.
- Øvrige ønsker og planer for fellesområdet, for felles benyttelse, søkes styret.

VALG

Styret har i perioden fra siste årsmøte bestått av

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Bjørn martin Solberg	2023	2
Styremedlem	Ingvild Engelhart-Willoch	2023	2
Styremedlem	Kjetil Granum Helgesen	2023	1
Styremedlem	Ingebjørg Sæbu	2022	2
Styremedlem	Håkon Wirstad	2022	2
Vara	Ingrid Benneche	2023	1
Vara	Maria Gammelsæter	2023	1

ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE Årsmøte 2024 HOLMENKOLLVEIEN 70-80

Innstilling fra Valgkomiteen

A. Leder som ikke er på valg (ekstern styreleder, valgt for 2 år):

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg (valgt for 2 år):

Navn: Ingvild Willoch Engelhart..... Adresse.....
E-post.....

Styremedlemmer som er på valg (for 2 år):

Navn: Ingebjørg Sæbu Adresse: 70 D.....
E-post:.....
Navn: Kjell-Magne Rystad Adresse: 74 D.....
Navn: Kjetil Granum Helgesen (velges for 1 år) Adresse:.....
E-post:.....

C. Som varamedlemmer foreslås (for 1 år):

1. Navn: Ingrid Benneche..... Adresse: 76 A.....
E-post:.....
2. Navn: Maria Gammelsæter..... Adresse: 76 D.....
E-post:.....

D. Som valgkomite foreslås (for 1 år):

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

Dato 8/3.24 Valgkomiteen Østre Kragstegen Sameie

Ingvild Willoch Engelhart, Hanne Rosvoll, Eldar Vistad

NAVNESEDDEL

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

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: -----

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

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie, den 15.5.2024.

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

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

