

Til seksjonseierne i Østre Kragstogen Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østre Kragstogen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Østre Kragstogen Sameie
avholdes torsdag 21. april 2016 kl. 18.00 i Voksen kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om fargevalg ved skifte av entredører og oppgangsdører
 - B) Forslag fra Solveig Torgersen om vedtektsendring – Valg av styrerepresentanter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 14.03.2016
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Hanne Kristin Berg/s/ Henrik Gjerding/s/ Christian Fredrik Malterud/s/

Mona Myrvold/s/ For Lise Rønningen - Rolf Torgersen (vara) /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Tromsøgata 7	2015-2017
Styremedlem	Henrik Gjerding	Holmenkollveien 72 E	2015-2017
Styremedlem	Christian Fredrik Malterud	Holmenkollveien 78 E	2015-2017
Styremedlem	Mona Myrvold	Lillebergveien 3	2014-2016
Styremedlem	Lise Rønningen	Holmenkollveien 76 B	2015-2017 Fratrådt 2.1.16
Varamedlem	Vibeke Janet Hauan	Holmenkollveien 70 A	2015-2016 Fratrådt 18.1.16
Varamedlem	Rolf Torgersen	Holmenkollveien 74 A	2015-2016

Valgkomiteen

Anne Moe		Holmenkollveien 80 C	2015-2016
Anne Dundas Røe		Holmenkollveien 76 A	2015-2016
Anne Chr. Hansen		Holmenkollveien 80 A	2015-2016

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

Generelle opplysninger om Østre Kragaskogen Sameie

Sameiet består av 227 seksjoner. Østre Kragaskogen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Holmenkollveien 70, 72, 74, 76, 78 og 80.

Gårds- og bruksnummer :
27 2237

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Østre Kragaskogen Sameie har 1 fulltidsansatt vaktmester. Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, gjeldende HMS krav/forskrifter, og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke vært noen yrkesskader eller ulykker i forbindelse med arbeid i perioden.

Forretningsførsel og revisjon

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

Årsmelding 2015

Styrets arbeid

Styret har hatt **17** møter, og behandlet over 75 saker i perioden.

Styret har også mottatt mange henvendelser fra beboere, meglere og andre. Disse blir behandlet og besvart fortløpende, og kan i mange tilfeller være ganske tidkrevende.

Totaltek AS konkurs i mars 2015. Styret har tilbakeholdt fakturaer og har innestående bankgaranti for å sikre at reklamasjoner og gjenstående arbeider ferdigstilles. Det har vært noen feil og mangler som har blitt utbedret og fulgt opp i 2015. GK AS har fulgt opp de reklamasjonene som sameiet har fremmet. Det er stilt krav om bruk av garantien fra byggeperioden, og styret har også motregnet der det har vært nødvendig. Sameiet har ikke hatt tap ifm konkursen.

Styret har gjennomført en anskaffelse av nye beredere og etablering av varmepumper i 2014 og 2015. Sameiet har mottatt kr. 236 844 i Enøk-støtte i 2015. Innstalleringen av varmepumpe og nye beredere har allerede bidratt til energibesparelser i sameie, i tillegg til mer stabil varmeproduksjon. Strømutgiftene på berederne er redusert med ca. 65%, som følge av anskaffelse av varmepumper.

Styret har ellers behandlet løpende saker gjennom året. Det er inngått avtale med de nærliggende sameierne om refusjon for snømåking og gressklipping. Dette er en godt bidrag til sameiet, og dette har bidratt til en refusjon på kr. 100 400 av lønns- og traktorkostnader.

Det er inngått avtale med Ulvin Trefelling om fjerning av busker og kjerr på området. Det er viktig at uteområdene er fine og presentable, og det er gjennomført noe trefelling i 2015. Styret har nedsatt en uteområde-komite for å se på mulige forbedringer av uteområdene fremover. Det er flere interesserte som har meldt seg, og som deltar i arbeidet. Styret har bevilget kr. 20.000 til dekning av tjenester fra landskapsarkitekt, for å kvalitetssikre planene og som støtte til beboergruppen.

Det har vært avholdt et ekstraordinært sameiermøte med forslag om salg av et mindre område på sameiets tomt Dette ble nedstemt på sameiermøte, og styret arbeider ikke mer med denne saken. I tråd med vedtaket fra sameiermøte i 2014 har styret brukt kr. 100.000 i utviklings-kostnader til dette prosjektet.

Sameiermøte vedtok i april 2014 salg av 170 kvm av sameiets tomt. Styret har inngått avtale med Johansson om en evigvarende bruksrett på sameiets tomt fremfor salg, til en verdi av kr. 550.000 pluss dekning av salgsomkostninger. Dette beløpet vil bli inntektsført i sameiet i 2016. Salg av bruksrett er noe «mindre» enn salg av eiendomsrett og disposisjonen dekkes av det opprinnelige vedtaket i sameiet.

I tråd med vedtak på sameiermøte i 2013 ang utbygging av balkonger i boligene mot Holmenkollveien, har styret godkjent løsningen fra Østre Kragstogen Bygg AS etter de retningslinjene som ble lagt til grunn for vedtaket på sameiermøte. Komiteen som arbeider med dette, vil søke Oslo Kommune Plan og Bygg om endelig godkjenning. De vil dekke alle kostnadene ved utbygging og reseksjonering.

Styret mener at det er fornuftig med oppgradering av inngangspartiene, herunder utskiftning av entre- og oppgangsdører, og har fremmet forslag til sameiermøte både i 2015 og i ekstraordinært sameiermøte i 2016. Maling og nytt gulvbelegg vil gjøre inngangspartiene lysere og mer presentable. Styret fremmer forslag om fargevalg på dører også på dette sameiermøte, og planlegger å skifte ut oppgangsdører i 2016.

Tilstandsvurderingen for 2012 er grunnlaget for langtidsbudsjettet 2013-2017, og basis for styrets arbeid og oppgaver. Det vil bli utarbeidet en ny revidert 5 års vedlikeholdsplan i løpet av 2016, og styret har innhentet tilbud fra 3 ulike leverandører på dette. Store deler av tiltakene i eksisterende plan er gjennomført i perioden 2013-2016.

Styret har innhentet tilbud på forsikring. Etter en tilbudsinnhenting ble IF valgt som leverandør, og sameiet vil ha en besparelse på ca. 246 405 i kostnader til forsikringspremie

Styret har innhentet pris og tilbud på drift av parkeringsplassene, og nødvendig gebyrlegging ved feilparkering. Det er noen som parkerer på plassene ute som skal være tilgjengelig for besøkende, og det har derfor vært nødvendig med en oppfølging av dette. Styret valgte Aker Parkeringsdrift AS, som også har tatt ansvar for skilting i området.

Styret har personalansvar, og har en nær og god dialog med vaktmester. Vi takker vaktmester Inge Lyngedal for en god og dedikert jobb til beste for sameiet og dets beboere. Det har vært et krevende år for Inge, med svært mange pågående arbeider. Inge har vært ansatt i 25 år som vaktmester i sameiet i mars 2016.

For at et sameiet skal fungere godt, er det viktig at alle beboerne tar nødvendig hensyn og viser respekt for hverandre. Det oppfordres til felles ansvar, og styret satt stor pris på at mange deltok på lokale arrangementer som dugnad og juletretenningen i 2015. Det har vært klager knyttet til hundehold, og vi ber alle påse at hundene går i bånd på sameiets område for å bidra til å skape et godt bomiljø.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 9 907 990.

Dette er kr 2 890 010 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innsetting av nye entredører og oppussing av oppganger, med forslag om innbetaling fra sameiere, ikke ble gjennomført, da dette ble nedstemt på sameiermøte i 2014.

Andre inntekter består i hovedsak av Enøk-tilskudd og viderefakturering av traktor- og vaktmesterkostnader til nabosameiene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 6 444 756.

Dette er kr 7 013 704 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at den planlagte oppgradering av oppgangene ikke er gjennomført, samt lavere energikostnader

Resultat

Årets resultat på kr 2 711 537 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 4 070 815.

Økningen av arbeidskapitalen i forhold 31.12.2014 er på kr 1 567 492. Dette skyldes hovedsakelig at sameiet ligger på etterskudd i forhold til planlagt vedlikehold.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 200 000 til større vedlikehold som omfatter asfaltering og drenering, utskiftning av ytterdører samt ytre vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettet med uendret beløp. Sameiet fikk et prishopp på forsikringen hos Gjensidige i 2015 med over 20% økning av premien. Styret har byttet til IF, etter en tilbudsrunde til flere forsikringsselskap. Ny premie for 2016 bli dermed på kr 633 848, som er en reduksjon på kr. 246.405 ift premie i 2015.

Lån

Østre Kragstogen Sameie har 2 lån i DnB.

Det ene lånet, tatt opp i 2011 med kr 25,2 mill. og med en nedbetalingstid 25 år på er knyttet til 3 mnd NIBOR + rentemargin, har en rente på 3,28%.

Det andre lånet, tatt opp i 2014 med kr 5 mill. og med en nedbetalingstid på 15 år, har en rente pr på 4,8%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.16.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 14. mars 2016
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Hanne Kristin Berg/s/ Henrik Gjerding/s/ Christian Fredrik Malterud/s/

Mona Myrvold/s/ For Lise Rønningen – Rolf Torgersen (vara)/s/

Til sameiermøtet i Østre Kragstogen Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragstogen Sameie, som viser et overskudd på kr 2 711 537. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Østre Kragstogen Sameie pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

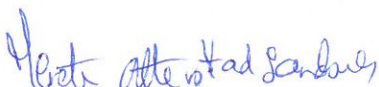
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. mars 2016

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 548 496	9 114 124	9 548 000	10 026 000
Innbetalinger		15 994	825 965	2 600 000	0
Andre inntekter	3	343 500	232 799	650 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 907 990	10 172 888	12 798 000	10 126 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-707 824	-708 104	-769 460	-697 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	13	-105 967	-105 967	-85 000	0
Revisjonshonorar	6	-27 703	-16 119	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-214 060	-207 338	-215 000	-217 000
Konsulenthonorar	7	-270 016	-296 006	-75 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-655 215	-11 940 819	-7 656 000	-3 532 000
Forsikringer		-880 253	-723 256	-760 000	-881 000
Kommunale avgifter	9	-1 507 118	-1 268 080	-1 508 000	-1 526 000
Energi/fyring		-584 462	-704 888	-1 000 000	-700 000
Kabel-/TV-anlegg		-608 223	-598 086	-620 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-613 915	-540 313	-485 000	-620 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 444 756	-17 378 976	-13 458 460	-9 278 500
DRIFTSRESULTAT		3 463 234	-7 206 088	-660 460	847 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	142 633	249 978	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-894 330	-869 231	-951 000	-898 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-751 697	-619 253	-851 000	-798 000
ÅRSRESULTAT		2 711 537	-7 825 341	-1 511 460	49 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 711 537			

BALANSE			
	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	550 668	656 635
SUM ANLEGGSMIDLER		550 668	656 635
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34 362	112 280
Kundefordringer		14 285	292
Kortsiktige fordringer	14	1 557	29 928
Driftskonto OBOS-banken		255 796	192 394
Skattetrekk OBOS-banken		23 205	0
Innestående i andre banker		524 222	517 150
Sparekonto OBOS-banken		4 087 513	2 454 337
SUM OMLØPSMIDLER		4 940 940	3 306 381
SUM EIENDELER		5 491 608	3 963 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-20 608 927	-23 320 464
SUM EGENKAPITAL		-20 608 927	-23 320 464
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 230 411	26 457 218
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 230 411	26 457 218
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		237 772	260 653
Leverandørgjeld		355 309	238 196
Skyldig til offentlige myndigheter	17	45 017	53 357
Påløpte renter		78 559	87 420
Påløpte avdrag		93 954	121 847
Annen kortsiktig gjeld	18	59 514	64 788
SUM KORTSIKTIG GJELD		870 125	826 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 491 608	3 963 016
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14. mars 2016,
STYRET I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Hanne Kristin Berg/s/ Henrik Gjerding/s/ Christian Fredrik Malterud/s/

Mona Myrvold/s/ For Lise Rønningen – Rolf Torgersen (vara) /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	25 200
Garasjeleie	6 600
Felleskostnader	9 516 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 548 496

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Sameiet Kragstogen Terrasse	21 600
Nordre Kragstogen Boligsameie	30 100
Nedre Holmenkollen Boligsameie	27 100
Søndre Kragstogen Boligsameie	21 600
Leie plass el-bil	6 000
ENØK-tilskudd	236 844
Korrigeringer på reskonto	256
SUM ANDRE INNETEKTER	343 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-470 285
Overtid	-25 663
Påløpte feriepenge	-59 514
Fri bolig	-81 360
Naturalytelser speilkonto	81 360
Arbeidsgiveravgift	-131 319
Pensjonskostnader	-17 146
Yrkesskadeforsikring	-2 014
Arbeidsklær	-1 884

SUM PERSONALKOSTNADER	-707 824
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 270 000.
I tillegg har styret fått dekket mat og taxi for kr 10 485, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 703.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-118 651
OBOS Prosjekt AS	-43 679
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 735
Andre konsulenthonorarer	-86 951

SUM KONSULENTHONORAR	-270 016
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 733
Drift/vedlikehold VVS	-160 078
Drift/vedlikehold elektro	-47 730
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 482
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 192
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-655 215
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 033 835
Feieavgift	-1 459
Renovasjonsavgift	-471 824
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 507 118

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-53 898
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 575
Verktøy og redskaper	-25 594
Driftsmateriell	-54 213
Lyspærer og sikringer	-22 375
Renhold ved firmaer	-319 911
Snørydding/gressklipping	-32 000
Andre fremmede tjenester	-5 831
Kontor- og datarekvisita	-2 730
Trykksaker	-16 932
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 485
Andre kontorkostnader	-13 811
Telefon/bredbånd	-6 058
Telefon, annet	-2 626
Porto	-14 014
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 158
Forsikringer/avgifter biler	-435
Bilgodtgjørelse	-1 161
Reisekostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-4 980
Velferdskostnader	-4 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-613 915

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 729
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 176
Renter driftskonto i DnB	7 517
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 666
Utbytte Gjensidige	93 546
SUM FINANSINNTEKTER	142 633

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån DnB		-657 543
Renter lån DnB		-231 110
Gebyr lån DnB		-280
Gebyr lån DnB		-380
Etableringskostnader		-5 017
SUM FINANSKOSTNADER		-894 330

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2013	741 769	
Avskrevet tidligere	-211 934	
Avskrevet i år	-105 967	
		423 868
Seksjon		
Kostpris	126 800	
		126 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		550 668

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-105 967****NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)		1 557
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 557

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB NOR NIBOR

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 647 403	
Nedbetalt i år	999 385	
		-20 553 212

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 4,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	95 379	
Nedbetalt i år	227 422	
		-4 677 199

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-25 230 411
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-23 205
Skyldig arbeidsgiveravgift		-21 812
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-45 017

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-59 514
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-59 514

5 Mottatte forslag

A) Forslag fra styret: Fargevalg ifm utskiftning av ytterdører og entredører

Styret fremmet forslag om oppgradering av oppgangene med utskiftning av entredører og ytterdører på sameiermøte i 2015. Forslaget inkluderte en finansiering med innbetaling på kr. 15000 fra den enkelte sameier, for å unngå nytt låneopptak. Dette ble nedstemt på sameiermøte. Styret har derfor redusert ambisjonene, og mener at det er nødvendig med utskiftning av ytterdører. Mange har henvendt seg til styret for å melde at de likevel vil skifte entredører, og fargevalg er derfor en viktig faktor for de som skifter. Styret fremmet forslag om fargevalg på ekstraordinært sameiermøte i januar 2016. Dette forslaget ble utsatt.

Styret fremmer derfor nytt forslag om fargevalg på entredører og ytterdører.

Ytterdører

Styret mener at det er grunnlag for utskiftning av oppgangsdørene. De er 35 år gamle, trekkfulle og utskiftsbare. Vi har innhentet pristilbud fra 5 ulike leverandører.

Styret har besluttet at det er nødvendig vedlikehold med utskiftning av entredørene, og har valgt Sweedoor: «Congo»-dører, men ønsker at sameiermøte tar en beslutning på fargevalg.

I dag er ytterdørene sorte. Styret har lagt vekt på at ytterdørene bør ha en farge som gjør at sameiet står fritt på et senere tidspunkt til å velge farge på ytterveggene.

Styret vil foreslå en mørkere gråfarge, NCS 7500 N.

Entredører

Styret anbefaler samme farge på entredørene inn til leilighetene. Dette er nøytral farge som er lett å tilpasse til senere valg av farge på gulv.

Styret vil foreslå grå entredører til leilighetene med farge S 7500-N - mørk grå. Fargen inn mot leiligheten kan velges selv. Her er det innhentet et pristilbud fra Vindusentreprenøren på kr. 14.815,- inkl. montering.

Dette kan den enkelte beboer selv bestille, om de ønsker det.

Styret anbefaler grå S 7500-N – en grå farge.

I dag er dørene i mahogni.

Alternativet til disse fargevalgene er å opprettholde dagens farger.

Forslag til vedtak:

1. Styret foreslår at inngangsdørene til oppgangene anskaffes i en grå farge, NCS 7500N.
2. Styret foreslår at entredører inn til leilighetene velges i samme farge GRÅ, S 7500-N.

B)

Sittende styre i ØKS fram til i dag har bestått av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Av disse har styreleder og 1 styremedlem ingen tilhørighet i sameiet og ett nyvalgt styremedlem har nylig flyttet.

For å sikre sameiets og sameiernes interesser, ønsker jeg å fremme forslag til vedtektene som følger;

"Styret med varamedlemmer velges av sameiermøtet blant sameierne og / eller husstandsmedlemmer. Dersom et styremedlem flytter, trer varamedlem inn som styremedlem i dennes sted."

Mvh

Solveig Torgersen

Styrets innstilling

Styret har vurdert lovligheten av et slikt forslag og konkludert med at en slik vedtektsendring strider mot eierseksjonslovens § 38.

Bestemmelser om valg av styre i boligsameier er regulert av § 38 i Eierseksjonsloven. Loven er ufravikelig. Det betyr at man ikke kan vedta avvikende bestemmelser annet en der loven spesifikt angir at det kan bestemmes annet i vedtektene.

Loven sier i §38 pkt 2 at. « Sameiermøtet velger styret ved vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at kun fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.....»

I tidligere eierseksjonslov (av 1983) var det en kun sameiere som var valgbare. Denne regelen er ikke opprettholdt i ny lov av 1997. I kommentarutgaven til loven av Hagen, Lilleholt og Wüller fastslås det at hovedregelen nå er at hvem som helst kan velges til styremedlem, også personer som ikke har noen tilknytning til sameiet.

I og med at §38 ikke spesifikt nevner at det kan vedtas en begrensning om at kun sameiere er valgbare, vil det være i strid med loven å vedta en slik begrensning.

Når det gjelder styremedlem som flytter gjelder den samme argumentasjonen.

Loven fastsetter en funksjonstid på to år dersom ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Dersom særlige forhold foreligger har styremedlem rett til å trekke seg.

Det kan ikke vedtas bestemmelser som pålegger et styremedlem på trekke seg mot sin vilje.

Styret har dermed vurdert lovligheten av et slikt forslag og konkludert med at en slik vedtektsendring strider mot eierseksjonslovens § 38.

Styret anbefaler at forslaget avvises av sameiermøtet.

Forslag til vedtak:

Det mottatte forslag avvises.

08.03.2016

ARBEIDET I VALGKOMITEEN 2016

Medlemmene i valgkomiteen har i denne perioden vært: Anne Dundas Røe, Anna Christine Hansen og Anne Moe. I år har arbeidet i komiteen vært tidkrevende. Det har vært vanskelig å få nok folk til å stille til styreverv. Vi trengte store endringer i styret på grunn av flytting, styremedlemmer som har trukket seg før tiden eller ikke ønsket gjenvalg. I februar og mars 2016 har vi i alt hatt 6 møter. For å få tak i styremedlemmer har vi ringt på dører, brukt telefon, sendt e-poster og hatt oppslag i oppgangene. Nye kandidater er intervjuet. Forslagene er enstemmige.

Valgkomiteens medlemmer er villige til å stille som medlemmer for en ny periode, men ønsker å utvide komiteen med 1 nytt medlem.

Kragkogen 08.03.2016


Anne Dundas Røe


Anna Christine Hansen


Anne Moe

5959 Østre Kragstogen Sameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:



A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Henrik Gjerding	Adresse Holmenkollveien 72 E e-post: henrikgjerding@gmail.com
Navn: Christian Fredrik Malterud	Adresse Holmenkollveien 78 E e-post: cfredrik@gmail.com
Navn: Lise Rønningen	Adresse Holmenkollveien 76 B e-post: lise.kragstogen@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: MARTIN SÆTHER HAGEN	Adresse HOLMENKOLLVEIEN 72B E-postadresse.....
Navn: ØYSTEIN PYTTE	Adresse — " — 70A E-postadresse.....
Navn: MARIANNE BRUVOLL	Adresse: — " — 70A E-postadresse.....
Navn: INGEBJØRG SÆBU	Adresse: — " — 70D E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: LASSE ERIKSEN	Adresse: — " — 80A E-postadresse.....
2. Navn: UNNI WESTER	Adresse: — " — 70D E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: ANNA CHRISTINE HANSEN	Adresse: — " — 80A E-postadresse.....
Navn: ANNE DUNDAS RØE	Adresse: — " — 76A E-postadresse.....
ANNE MOE	Adresse: — " — 80C

Dato 07.03.16 I valgkomiteen for Østre Kragstogen Sameie

.....
 Anne Moe
 Anna Christine Hansen
 Anne Dundas Røe

I tillegg har valgkomiteen forslått en 4. person i valgkomiteen – Siri Wergeland

Orientering om sameiets drift

Styret

Sameiet har egen hjemmeside: www.ostrekragskogen.no. For øvrig kan styret kontaktes pr. e-post til: styret@oksameie.no.

Vaktmester

Sameiet har egen vaktmester Inge Lyngdal som kan kontaktes på telefon 934 93870. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Renholdsekspertene om renhold av sameiets fellesarealer.

Parkering

Hver seksjon har egen garasje plass. Garasjen følger seksjonen ved salg. Sameiet har noen ekstra garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører v/ anda.blay@obos.no. Skriftlig bestilling hvor det må oppgis nøkkelnummer, antall navn og mobilnummer til den som skal hente nøkkelen. Nøklerne må hentes hos Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1126691. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Østre Kragkogen boligsameie har montert seriekoblet brannvarslingsutstyr. Fordelen med dette er at alle får varsling samtidig, og at alle har muligheter til evakuering. Boligen er nå oppgradert til dagens nivå med moderne krav til brannsikring.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 Nye varmtvannsberedere og installering av varmepumpe

2014 Oppgradering av elektrisk anlegg med seriekoblede brannvarslere

2014 Skifte av levegger i endeleilighetene

2013 Utbedring og nytt beslag blomstertrau

2013 Utskiftning av gjerde og ny trapp

2012 Skifte av deler av panel bodvegg

2012 Kjøp av ny traktor

2012 Skiftet motorer til garasjeport

2011 Beboere malt tak/vegger egne terrasser

2011 Hugget trær mot Holmenkollveien

2010 Nytt tregjerde rundt eiendommen

2010 Skiftet noe utv. panel og malt gavlvegger

2010 Rengjort avtrekksystem

2009 Installert to brannmeldere pr. oppg.

2006 Skiftet stoppekraner og byttet låssystem

2004 Oppusset bad vaktmesterbolig

2004 Skiftet takmembran

2004 Katodisk garasjeanlegg

2001 Malt blokker og rehab. søyler terrasser

2000 Skiftet sirkulasjonsledninger garasjene