

Til seksjonseierne i Østre Kragstogen Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Kragaskogen Sameie
avholdes onsdag 22. april 2015 kl. 18. 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 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om oppgradering av inngangspartier og utskiftning av inngangs- og entredører.
- B) Forslag fra Erik Evenrud,
 - 1) Orientering til sameierne.
 - 2) Endring/tillegg til vedtektene
- C) Forslag fra Erling Sævrøy
 - 1. Fullstendig redegjørelse for tomtsalget som styret ønsker å gjennomføre
 - 2. Fullstendig redegjørelse for sameiets økonomiske situasjon og en overordnet plan for oppgradering og vedlikehold.
 - 3. Redegjørelse for beslutning og arbeid med trauene.
 - 4. Lekeplassene.
 - 5. Retningslinjer for styrearbeid.
 - 6. Parkeringsplassen.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år.
- C) Valg av valgkomité

Oslo 16.3.2015
Styret i Østre Kragaskogen Sameie

Hanne Kristin Berg/s/ Jens Alex Amundsen/s/ Christian Fredrik Malterud/s/

Mona Myrvold/s/

Lise Rønningen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Kristin Berg	Tromsøgata 7	2013-2015
Styremedlem	Jens Alex Amundsen	Holmenkollveien 74 B	2014-2016
Styremedlem	Christian Fredrik Malterud	Holmenkollveien 78 E	2013-2015
Styremedlem	Mona Myrvold	Lillebergvn. 3, 0662	2014-2016
Styremedlem	Lise Rønningen	Holmenkollveien 76 B	2013-2015

Varamedlem	Henrik Gjerding	Holmenkollveien 72 E	2014-2016
Varamedlem	Rolf Torgersen	Holmenkollveien 74 A	2014-2016

Valgkomiteen

Anne Moe	Holmenkollveien 80 C	2014-2015
Anne Dundas Røe	Holmenkollveien 76 A	2014-2015
Anne Moe	Holmenkollveien 80 C	2014-2015

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Østre Kragstogen Sameie

Sameiet består av 227 seksjoner.

Østre Kragstogen 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 – 80.
Gårdsnr. 27, bruksnr. 2237.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Østre Kragstogen Sameie har en ansatt.

Det er ikke rapportert om noen skader eller ulykker i 2014.

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.

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 møter, og behandlet over 100 saker i perioden. Styret har prioritert å følge opp sakene fra forrige årsmøte, samt følge opp vedlikeholds- og ENØK-rapporten som er utarbeidet tidligere. Det er gjennomført flere større arbeider i perioden. Styret opplever at dette året har vært krevende, og at det er gjort et stort løft med tekniske forbedringer i sameiet.

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.

Styret har på bakgrunn av sameiets vedtak fra 2013, **gjennomført oppgradering av det elektriske anlegget og montert branndetektering** i alle leilighetene. Det er installert nye LED-lys i oppganger og fellesområder, og det er etablert brannsikring med seriekoblet brannvarsling og adresserbart anlegg.

OBOS Prosjekt ble engasjert som en videreføring av vedlikeholdsrapporten som de allerede hadde utarbeidet for sameiet. OBOS hadde dermed god kjennskap til sameiets behov. Det ble innhentet referanser på prosjektleder, og priser ble sammenlignet med andre aktuelle rådgivere.

Det ble utlyst en åpen anbudskonkurranse, og det ble levert 5 ulike tilbud. Styret i sameiet valgte å gå videre med Totaltek AS basert på pris, referanser og forståelse av oppdraget. Arbeidene var stipulert til 6,3 mill.

Det ble inngått kontrakt med Totaltek på til sammen kr. 6.219.000, som også inkluderer sikringsskap i leilighetene. I tillegg kommer kostnader ifm byggeledelse i anleggsperioden, samt noen uforutsette tillegg. Det ble innhentet pris på skifte av sikringsskap for de beboerne som ønsket å gjøre dette samtidig. Det var til sammen 130 beboere som benyttet seg av dette tilbudet.

Under prosjektets gang ble det oppdaget noen tillegg og endringer som var nødvendige, slik at kostnaden for elektro ble kr. 6 133 464, medtatt slutfaktura, tilleggsfakturaer og sikringsskapene. Det ble bestilt noe tilleggsarbeider under arbeidets gang.

Det har vært noen innkjøringsproblemer med branndetektorer som er utløst feilaktig. Dette skal nå være korrigert. I tillegg skal alle beboerne ha fått informasjon om hvordan anlegget skal avstilles. Informasjonen er også tilgjengelig på våre nettsider.

Dersom brannalarmen utløses, må beboerne gå ut av leilighetene. Brannvarsleranlegget er ikke koblet mot brannvesenet, så i tilfelle brann, må Brannvesenet kontaktes på tlf. 110.

Denne investeringen ligger innenfor vedtaket fra sameiermøte i 2013.

Totaltek AS gikk konkurs i mars 2015. Styret har tilbakeholdt fakturaer og har innestående bankgaranti for å sikre at reklamasjoner og gjenstående arbeider ferdigstilles.

Styret har gjennomført en anskaffelse av **nye beredere og etablering av varmepumper**. Situasjonen var ganske prekær, da flere beredere var defekte. OBOS Prosjekt ble videreført til prosjektledelse etter at de hadde levert vedlikeholdsplan med spesifisering av dette behovet. OBOS gjennomførte anbudsinnhenting, og det ble levert 3 tilbud. Styret valgte Boligenergi på bakgrunn av pris og kvalitet. Innstalleringen av varmepumpe og nye beredere har allerede bidratt til energibesparelser i sameie, i tillegg til mer stabil varmeproduksjon.

Kostnadene var beregnet til 3,1 mill inkl mva, i tillegg til administrative tjenester. Arbeidene ble slutført med kr 2.935.250

Samtidig vil dette utløse ENØK-støtte på ca. Kr 220.000 i 2015.

Styret har foretatt et låneopptak på kr. 5 mill i DNB for å finansiere arbeidene, noe som ble vedtatt på sameiermøte i 2014.

Styret har gjennomført **kontroll og reparasjon av beslag på alle blomstertrau**. Dette har vært nødvendig for å hindre skader og å forlenge levetiden på traue. Dette vil utsette behovet for utskiftning. Ved kontroll viste det seg at det var 20 trau som trengte reparasjon, og 4 trau lot seg likevel ikke reparere og måtte skiftes. Dette er kostnadsført til kr. 680 081,-. Styret valgte å benytte Con-rehab, som har god erfaring med tilsvarende oppgaver for blokker med samme type løsninger. Dette er spesialisert kompetanse som er anskaffet etter anbefaling fra OBOS Prosjekt, som har kvalitetssikret denne leverandøren. Innenfor denne bransjen er dette en av de svært få aktørene som utfører denne type oppdrag.

34 sameiere har meldt inn at det er **lekkasje i sluk i bod**. Dette er utbedret, og beløper til kr. 240.250. Det er behov for ytterligere utbedringer av boder ved inngangspartiene. Dette må sees i sammenheng med mulig asfaltering, og er noe styret vil komme tilbake til.

Styret har også bestilt arbeider for å sikre **rekkverkene på endeleilighetene**. Det er foretatt reparasjon eller utskiftning av rekkverk, da dette var særlig nødvendig flere steder pga HMS og slitasje. Her ble det innhentet 3 tilbud. Tømmermester Granli har utført arbeidet, som beløper seg til kr. 854 872.

Det var budsjettert med 1,2 mill i **energi/fyringskostnader** med bakgrunn i tidligere års forbruk. Energikostnadene i 2014 beløper seg til 704 888, som er en betydelig besparelse, som bl.a. viser effekten av varmepumpene.

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. 199.000,- 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 styret vil nedsette en uteområde-komite for å se på mulige forbedringer av uteområdene fremover.

Det har vært avholdt et ekstraordinært sameiermøte med forslag om salg av et mindre område på sameiets tomt. Det ble vedtak om at styret skulle fortsette arbeidet med prosjektering for mulig salg. Interessen blant meglere og eiendomsutviklere for prosjektering er lavere enn ved et salg av en ferdig fradelt tomt, men styret arbeider videre med interesserte og potensielle utbyggere. Det er tatt direkte kontakt overfor 8 aktører i markedet, og styret har avholdt befaringer og flere møter. Aktørene er kjente, profesjonelle eiendomsutviklere, med god kjennskap til reguleringsaker. Styret arbeider med et forslag til avtale med en samarbeidspartner om utarbeidelse av en skisse som vil bli presentert for Oslo Kommune, og lagt frem for sameiet så snart denne er ferdig. Forutsetningen for at skissen behandles på sameiermøte, er at vi får forhåndstilsagn om bygging fra Oslo Plan og Bygg.

Det foreslås at arbeidet med oppgradering og vedlikehold av sameiet fortsetter iht vedlikeholdsplan.

Styret mener derfor at det er nødvendig og fornuftig med oppgradering av inngangspartiene, herunder utskiftning av entre- og oppgangsdører. Maling og nytt gulvbelegg vil gjøre inngangspartiene lysere og mer presentable. Styret vil derfor foreslå at dette gjennomføres.

Arbeidet med utearealene skaper engasjement, og styret oppfordrer interesserte til å ta kontakt. Styret ønsker at det etableres en egen beboergruppe for å fremme forslag til styret.

Styret ønsker at uteområdene skal oppjusteres, og ser at det kan være en mulighet for å skape større trivsel i sameiet. Bruken av uteområdene er ulik om man er barn, ungdom, eldre, hjemme på dagtid / kveldstid, osv. Styret vil foreslå at det avsettes noe plass bak Holmenkollveien 72-74 til en større lekeplass, og vil foreslå kjøp av nye lekeapparater på dette området. Dette er lagt inn i budsjettet i 2015 med kr. 300.000,-.

Samtidig vil styret anbefale at de mest slitte og vedlikeholdskrevende apparatene fjernes.

I henhold til tilstandsvurderingen som ble utarbeidet i 2012, ble det påpekt at det er behov for maling og oppgradering av fasader på de gjenstående veggene. Dette er det løpende behov for, og bør planlegges for årene fremover. Tilstandsvurderingen for 2012 er grunnlaget for langtidsbudsjettet 2013-2017. Dette er grunnlaget for styrets prioriteringer. Det vil utarbeides en 5 års vedlikeholdsplan i løpet av 2016.

Styret har også 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.

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 2014.

Det har vært klager knyttet til hundehold i 2014, 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 2014

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 2015.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 10 172 888.

Dette er kr 950 031 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger for sikringsskap.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjoner fra nabosameier.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 17 378 976.

Dette er kr 4 556 316 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til oppgradering av det elektriske anlegget med til sammen kr 6 133 464 ikke ble lagt inn i budsjettet. Kostnadene er dekket ved egenkapital.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -7 825 341 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 2 480 119.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert 7,6 millioner, hvorav 6,3 mill er budsjettert til større vedlikehold som omfatter oppgradering av inngangspartier og oppganger samt utearealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er budsjettert økt med 5%.

Lån

Østre Kragstogen Sameie har 2 lån i DnB.

Lån 1 er et Nibor-lån med 3,4 flytende rente. Dette løper til 2036.

Lån 2 er et ordinært annuitetslån med 4,8 % rente. Dette løper til 2029.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 16.3.2015
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Hanne Kristin Berg/s/ Jens Alex Amundsen/s/ Christian Fredrik Malterud/s/

Mona Myrvold/s/ Lise Rønningen/s/

Til sameiermøtet i Østre Kragstogen Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Kragstogen Sameie, som viser et underskudd på kr 7 825 341. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per 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

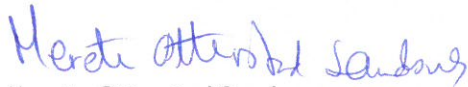
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 22. mars 2015

BDO AS



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

5959 - ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 114 124	8 684 129	9 122 857	9 548 000
Innbetalinger, sikringsskap		825 965	39 308	0	2 600 000
Salg anleggsmidler		0	40 860	0	0
Andre inntekter	3	232 799	100 091	100 000	650 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 172 888	8 864 388	9 222 857	12 798 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-708 104	-675 945	-762 960	-769 460
Styrehonorar	5	-270 000	-220 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	13	-105 967	-105 967	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-16 119	-15 709	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-207 338	-200 320	-204 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-296 006	-114 762	-125 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-11 940 819	-779 715	-7 058 500	-7 656 000
Forsikringer		-723 256	-672 013	-710 600	-760 000
Kommunale avgifter	9	-1 268 080	-1 208 400	-1 268 100	-1 508 000
Energi/fyring		-704 888	-853 742	-1 200 000	-1 000 000
Kabel-/TV-anlegg		-598 086	-602 570	-620 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-540 313	-508 114	-503 500	-485 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 378 976	-5 957 257	-12 822 660	-13 458 460
DRIFTSRESULTAT		-7 206 088	2 907 130	-3 599 803	-660 460
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	249 978	269 810	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-869 231	-822 021	-946 000	-951 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-619 253	-552 211	-846 000	-851 000
ÅRSRESULTAT		-7 825 341	2 354 919	-4 445 803	-1 511 460

Udekket tap

7 825 341

5959 - ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE
BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	656 635	762 602
SUM ANLEGGSMIDLER		656 635	762 602
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		112 280	28 513
Kundefordringer		292	50 148
Kortsiktige fordringer	14	29 928	13 295
Driftskonto i OBOS-banken		192 394	1 044 256
Innestående i andre banker		517 150	504 976
Sparekonto i OBOS-banken		2 454 337	5 380 278
SUM OMLØPSMIDLER		3 306 381	7 021 466
SUM EIENDELER		3 963 016	7 784 068
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-23 320 464	-15 495 123
SUM EGENKAPITAL		-23 320 464	-15 495 123

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 457 218	22 570 108
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 457 218	22 570 108

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		260 653	236 487
Leverandørgjeld		238 196	231 567
Skyldig til offentlige myndigheter	17	53 357	45 385
Påløpte renter		87 420	48 487
Påløpte avdrag		121 847	84 522
Annen kortsiktig gjeld	18	64 788	62 636
SUM KORTSIKTIG GJELD		826 262	709 084

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**3 963 016****7 784 068**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.3.2015,
 STYRET FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

HANNE KRISTIN BERG/s/ JENS ALEX AMUNDSEN/s/ CHRISTIAN FREDRIK MALTERUD/s/

MONA MYRVOLD/s/

LISE RØNNINGEN/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.

SKATTETREKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	27 325
Garasjeleie	6 600
Felleskostnader	9 080 199
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 114 124

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Sameiet Kragstegen terrasse	54 000
Nordre Kragstegen Boligsameie	48 800
Nordre Holmkenkollen Boligsameie	52 400
Søndre Kragstegen Boligsameie	43 800
Ref utrykning	10 619
Leie el-bil parkering	5 000
Salg kobber	1 540
Refusjon Kreditor	16 531
Andre inntekter	110
SUM ANDRE INNETEKTER	232 799

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-463 246
Overtid	-34 152
Påløpte feriepenger	-59 688
Fri bolig	-83 010
Naturalytelser speilkonto	83 010
Arbeidsgiveravgift	-131 241
Pensjonskostnader	-17 841
Yrkesskadeforsikring	-1 937
SUM PERSONALKOSTNADER	-708 104

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 2013/2014, og er på kr 270 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 119.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-103 675
OBOS Prosjekt AS	-112 695
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 100
Andre konsulenthonorarer	-44 536
SUM KONSULENTHONORAR	-296 006

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-447 438
Bygningsgebyr	-62 524
Totaltek. Elektroarb.	-6 133 464
Boligenergi. Varmepumpe med mer	-2 935 250
Conrehab. Blikkarbeider, traue, sluk	-920 311
Leie kran	-45 246
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 544 233

Drift/vedlikehold bygninger	-965 068
Drift/vedlikehold VVS	-122 590
Drift/vedlikehold elektro	-17 154
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 538
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 940 819

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-847 221
Feieavgift	-1 459
Renovasjonsavgift	-419 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 268 080

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-34 476
Verktøy og redskaper	-23 852
Driftsmateriell	-52 549
Lyspærer og sikringer	-16 251
Vaktmestertjenester	-23 008
Renhold ved firmaer	-295 098
Snørydding/gressklipping	-25 100
Andre fremmede tjenester	-5 670
Kontor- og datarekvisita	-3 319
Trykksaker	-12 205
Andre kontorkostnader	-1 512
Telefon/bredbånd	-4 993
Porto	-15 583
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 522
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-95
Forsikringer/avgifter biler	-425
Bilgodtgjørelse	-2 001
Reisekostnader	-704
Bank- og kortgebyr	-3 286
Velferdskostnader	-14 666
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-540 313

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 761
Renter av sparekonto i OBOS-banken	129 059
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 919
Renter av driftskonto i DnB	11 314
Andre renteinntekter	140
Utbytte Gjensidige	103 785
SUM FINANSINNETEKTER	249 978

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån DnB	-772 826
Renter lån DnB	-90 937
Gebyr lån DnB	-280
Gebyr lån DnB	-5 095
Andre rentekostnader	-93
SUM FINANSKOSTNADER	-869 231

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2013	741 769	
Avskrevet tidligere	-105 967	
Avskrevet i år	-105 967	
		529 835
Seksjon		
Kostpris	126 800	
		126 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		656 635

ÅRETS AVSKRIVNING**105 967****NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	29 928
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 928

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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB NOR NIBOR

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,40%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 629 892	
Nedbetalt i år	1 017 511	
		-21 552 596

DnB

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,80%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	95 379	
		-4 904 621

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-26 457 217
-----------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-29 928
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 429
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-53 357

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-59 688
Annen kortsiktig gjeld, for mye innbetalt kundereskontro	-5 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-64 788

5. Innkomne forslag

Forslag A) fra styret. Oppgradering av inngangspartiene

Styret vil foreslå for sameiet at inngangspartiene oppgraderes. Inngangspartiene er fra sameiets byggeår, og er nå over 30 år. Det er flere steder veldig slitt. Noen oppganger har selv tatt initiativ til maling og delvis oppgradering, mens andre oppganger har henstilt styret om å ta tak i dette.

Styret vil anbefale at terrakottaveggene beholdes, men at de malte flatene males på nytt. Likeledes anbefales at det legges nytt belegg i trappene og i repotene, samt at det legges nye fliser i inngangsparti. Styret foreslår videre at inngangsdørene til oppgangene skiftes, da disse er til dels trekkfulle og gamle.

Videre foreslår styret at alle entredørene skiftes til nye dører med bedre brannkrav og mer lydisolerte dører, samt FG-godkjent sikkerhetslås. Postkassene skiftes ut med mer moderne postkasser.

Styret har innhentet et grovestimat på hele dette arbeidet, og det er beregnet til 6,5 mill. Dette inkluderer utskifting av entredører for samtlige, og det er fornuftig at alle har like dører med samme kvalitet.

Styret mener at arbeidet bør gjennomføres når likviditeten i sameiet tilsier det, men at det innbetales et kontantbeløp for dører og noe arbeid, slik at vi unngår vesentlig økning i felleskostnadene. Det forventes at arbeidet kan starte høsten 2015.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at styret får fullmakt til å igangsette arbeidet med oppgradering av inngangspartiene, inkludert utskifting av samtlige entredører og utgangsdører, samt velge farger og estetisk uttrykk.

Styret foreslår at sameierne innbetaler et engangsbeløp på kr. 15.000 for dør og noe arbeider, og at de øvrige kostnadene dekkes av driften. Styret får fullmakt til å igangsette arbeidet når det er hensiktsmessig på bakgrunn i sameiets økonomi.

Forslag B) Forslag fra Erik Evenrud,

- 1) Gi sameierne en orientering om hvilken lovanvendelse styret har anvendt for å gå inn i den enkeltes seksjonseier for å montere brannvarslere uten godkjenning av den enkelte sameier?

Lov om eierseksjoner har bl.a. følgende lover om sameieseksjoner.

\$22 Rettslig rådighet.

"Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen."

\$20 Vedlikehold.

"Den enkelte sameier skal holde sin bruksenheten forsvarlig ved like."

Huseierens Landsforbund:

"Seksjonseieren har ansvar for ledninger, utstyr, vann og avløp i sin seksjon"

Styrets innstilling/redegjørelse:

Når det gjelder det rettslige grunnlaget er utgangspunktet at sameiet har HMS-ansvar og må bl.a. sørge for forsvarlig og forskriftsmessig brannsikring av felles eiendom. Det innebærer bl.a. etablering av brannvarsling m.m. Hver leilighet skal bl.a. ha røyk-/brannvarslere. Sameiet kan pålegge den enkelte å sørge for slik brannsikring og har også rett til inspeksjon av røykvarslere m.m. i den enkelte leilighet for å sikre at brannsikringskrav er ivaretatt. I dette tilfelle dreier det seg om montering av et felles varslingssystem, som også innebærer montering av særskilte varslere i den enkelte leilighet. Når et slikt brannsikringssystem er vedtatt monterer den enkelte seksjonseier å gi tilgang for montering av dette i sin bolig. Disse brannvarslerne blir da en del av et felles anlegg. Det følger av eierseksjonslovens § 21 om installasjoner m.m. at sameiet har rett til å ha nødvendige fellesinstallasjoner i den enkelte seksjon og den enkelte sameier plikter å gi adgang til boligen for ettersyn og vedlikehold. Selv om bestemmelsen etter sin ordlyd primært retter seg mot felles rør m.m. er det liten tvil om at dette også omfatter adgang til montering og vedlikehold av for eks. felles brannsikringssystem.

- 2) Forslag til endring/tilføyelse i vedtektene:

"Styret fremlegger på sameiemøte neste års vedlikeholdsplaner med kostnader forbundet med vedlikeholdene. Det fremlegges tilbud fra 3 leverandører med styrets anbefalinger om valg av leverandør."

Styrets innstilling:

Forslaget fremstår som lite praktisk og heller ikke egnet for vedtektsregulering. Det synes også å gripe inn i styrets rett og plikt mht å sørge for forsvarlig vedlikehold og innebære unødvendig ressursbruk forut for budsjettbehandlingen. Årlige avsetninger til vedlikehold er en del av budsjettet. Budsjettet er primært et økonomisk styringsverktøy for styret for å ha dekning for forventede kostnader i løpet av året. I den grad det oppstår avvik fra budsjettet på grunn av uforutsette forhold m.m. må styret kunne endre budsjettet.

Sameiets vedlikeholdsplaner vil naturlig nok variere i omfang og med karakteren av det enkelte tiltak. Tilbudsinnhenting og antall tilbydere bør knyttes opp mot hvert enkelt tiltak, og bør normalt skje i nær tilknytning til gjennomføringen. Det er ikke gitt at ett hvert tiltak forutsetter 3 leverandører. Ved mer omfattende tiltak vil erfaringsmessig også mulige tilbudsgivere vegre seg for å gi tilbud før dette er endelig besluttet og klart for gjennomføring, hvilket ikke alltid er tilfelle i forbindelse med en generell budsjettbehandling.

Forslaget fremstår som nevnt på denne bakgrunn som lite praktisk. Det er naturlig nok opp til sameiermøtet, men det anbefales at lovens normalordning følges ved at sameiermøte vedtar de økonomiske rammebetingelsene, men at gjennomføring av vedtatte tiltak m.m., overlates til det valgte styret.

Styrets innstilling:

Det mottatte forslaget anbefales ikke vedtatt

Forslag C) fra Erling Sævrøy, Holmenkollveien 70C

Vi ønsker følgende saker behandlet og belyst på sameiermøtet:

1. Fullstendig redegjørelse for tomtosalget som styret ønsker å gjennomføre.
Styret fikk inntil 100.000 til arbeidet med videre utredning av salg.
Hva er gjort og hvem har vært involvert, enten intert eller eksternt fra.

I svar fra Oslo kommune, Plan og -bygningsetaten datert 9. desember (adressert til Tine Jordbræk) sies følgende:

"Ifølge saksframstillingen til gjeldende reguleringsplan samt senere bebyggelsesplan og byggesaker er allerede eiendommen fullt utnyttet. I tillegg ligger ønsket fradelt tomt utenfor regulert grense for bebyggelse og skal derfor ikke bebygges.
En eventuell søknad om fradeling krever dispensasjon. Dispensasjon krever en grunngitt søknad, se pbl § 19-1. Det fremgår av pbl § 19-2 at en dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. En konkret vurdering vil først foretas når det foreligger en søknad om deling, inklusive grunngitt søknad om dispensasjon, og eventuelle naboprotester m.m. er vurdert.
Ønsket fradeling krever omfattende dispensasjoner. Etter vår foreløpige vurdering kan ikke en slik omfattende dispensasjon godkjennes i en delingssøknad. Før en eventuell fradeling må området omreguleres."

Hvorfor var ikke denne vurderingen innhentet av styret før styret igangsatte prosessen med salg?

Og hvordan forholder styret seg til dette?

Vi ber også styret legge frem forslag til hvordan sameiet selv kan utnytte tomten til beste for alle. Styret bør innhente innspill fra sameierne og i tillegg til å komme med egne forslag.

Hvis styret fremdeles ønsker å selge tomten ber vi om at hele tomten som ønskes solgt merkes opp, inkludert innkjøringen. Styret må redegjøre for hvor stort areale det totalt sett er snakk om, hva gevinsten evt vil være, hva gevinsten er tenkt brukt til, evt skattemessige forhold og hvorvidt Obos eller obos-eide selskaper har uttrykt interesse for å kjøpe tomten.

2. Fullstendig redegjørelse for sameiets økonomiske situasjon og en overordnet plan for oppgradering og vedlikehold.
Styret har argumentert med at sameiet har dårlig økonomi (bl.a. som begrunnelse for tomtosalg) mens det ikke er synlig i tidligere årsmøter og dokumenter at det er situasjonen.
Vi ber derfor styret om en fullstendig gjennomgang av økonomien og et forslag til en overordnet plan for oppgradering og vedlikehold i prioritert rekkefølge. Samt en begrunnelse for prioriteringene.

3. Redegjørelse for beslutning og arbeid med traueene.
Hvordan kan det ha seg at et selskap uten dokumentert fagkompetanse får oppdraget med beslag på traueene?
Arbeidet er ikke fagmessig gjennomført (bare spør en blikkenslager med fagbrev eller fagfolk med kompetanse på betongarbeid). Vi har flere ganger etterlyst dokumentasjon på fagkompetanse (altså gyldige fagbrev), det har vi ikke fått. Vennligst legg frem dette hvis det finnes. Var dette oppdraget ute på anbud?
Og ikke minst, hva kostet jobben totalt sett?

4. Lekeplassene.
Styret ser ut til å ha besluttet å samle lekeplassene på ett sted. Dere

skriver selv i styreprotokoll at "lekearealene samles på ett sted, påvist av Inge og Mona. Alle lekeplassene på området flyttes eller fjernes". Hvor kommer den ideen fra? Har dere spurt sameierne? Det bør svært mange småbarnsfamilier i sameiet så dette må forankres i sameiermøtet. Vi ber styret tegne et kart over hvor alle lekeplasser skal være, bakgrunnen for valgene og hva lekeplassene skal inneholde. Det er ikke holdbart med bare en lekeplass, styret må planlegge med flere lekeplasser i sameiet og vi ber om forslag som viser det.

5. Retningslinjer for styrearbeid.

Vi ber om at styret legger frem etiske retningslinjer for styrearbeid i ØKS.

6. Parkeringsplassen.

Vi gjentar at vi må finne en løsning for parkeringsplassen ved Joker. Styret må finne en løsning som sikrer at parkeringsplassen brukes av sameiet og de som handler på Joker, ikke av folk som parkerer for hele dagen. F.eks. maks 3 timer gratis. Pengene må forøvrig tilfalle sameiet og ikke parkeringsselskapet. Vi ber styret om konkret forslag til løsning her.

Til slutt en generell oppfordring:

Saksdokumentene til fjorårets sameiermøte var ganske "tynne". Vi opplevde saksfremleggene som ufullstendig beslutningsgrunnlag. Vi ber derfor om at styret denne gang i større grad redegjør for sakene som skal behandles i saksdokumentene som sendes ut på forhånd.

Vennlig hilsen
Erling Sævrøy
70c

Styrets innstilling

Styret mener at alle sakene som tas opp er det redegjort for i det er redegjort for alle forholdene i årsberetningen. Dette gjelder også arbeidet med salg av tomt, som er omtalt i beretningen. Styret fremlegger saker til behandling på sameiermøte for å få aksept for videre arbeid, og styret har ikke ressurser til å forberede saker for endelig beslutning, men har bedt sameierne om fullmakt til å arbeide videre med salg av tomt. Dette har sameiermøte godkjent. Endelig beslutning vil vi komme tilbake til når saken er ferdig behandlet.

Styret mener at det er redegjort for den økonomiske situasjonen, arbeidet med traueene, mm i årsberetningen. Reparasjon av traueene har vært nødvendig for å utsette behovet for utskiftning.

Styret har vedtatt etiske retningslinjer som ligger på sameiets nettsider.

Styret vil ta innspillet vedr. parkeringsplassen foran Joker med i det videre arbeidet vedr bruk av parkeringsplassene.

Forslag til vedtak:

Det mottatte forslaget realitetsbehandles ikke.

12.03.2015

ARBEIDET I VALGKOMITEEN 2015

Medlemmene i valgkomiteen har i denne perioden vært: Anne Dundas Røe, Anna Christine Hansen og Anne Moe. Arbeidet i komiteen har vært mindre tidkrevende enn tidligere. Dette fordi flere kandidater har takket ja til gjenvalg. Fra 20. januar til 9. mars i år har vi i alt hatt 3 møter.

For å få tak i styre- og varamedlemmer har vi brukt telefon og sendt e-poster. Ny kandidat er intervjuet. Vi stiller enstemmig bak forslagene.

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

Kragstogen 12.03.2015

Anne Dundas Røe

Anna Christine Hansen

Anne Moe

OVALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Hanne Berg Tromsøgata 7

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henrik Gjerding Holmenkollveien 72 E

Lise Rønningen Holmenkollveien 76 B

Christian Fredrik Malterud Holmenkollveien 78 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mona Myrvold Lillebergveien 3

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Rolf Torgersen Holmenkollveien 74 A

2. Vibeke Hauan Holmenkollveien 70 A

3 Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Dundas Røe Holmenkollveien 76 A

Anna Christine Hansen Holmenkollveien 80 A

Anne Moe Holmenkollveien 80 C

I valgkomiteen for Østre Kragaskogen Sameie

Anne Moe

Anne Dundas Røe

Anne Moe

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 garasjeplass. 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 82976510. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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 kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2014 Nye varmtvannsberedere og installering av varmepumpe
- 2014 Oppgradering av elektrisk anlegg med seriekoblede brannvarslere
- 2014 Skifte av leegger 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

LANGTIDSBUDSJETT 2013-2017

(Alle tall som nevnes er i 1.000 kroner)

Det daværende styret fikk utarbeidet et langtidsbudsjett og en ENØK-rapport med bistand fra OBOS prosjekt AS høsten 2012. Denne ble lagt frem på sameiermøte i 2013, og er grunnlaget for styrets prioriteringer og arbeid i perioden. Det er naturlig at det utarbeides vedlikeholdsplaner hvert 5. år, slik at det er et forsvarlig vedlikehold i sameiet.

Langtidsbudsjettet er veiledende, og vil være under løpende justering og oppdatering etter hvert som tiltakene prioriteres og gjennomføres. Prisstigning og kostnadsbehov vil være grunnlag for justering og økning av fellesutgiftene i perioden, og dermed være grunnlag for de prioriteringene som styret må foreta.

1. Elektro og tele

Oppgradering av hovedtavler. Skrusikringer og gamle effektbrytere er ikke i henhold til dagens forskrifter. 130 sameiere benyttet tilbudet om oppgradering av egen sikringssskap.

2. Telecom og automatisering

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

3. Asfaltering

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

Kostnad beregnet til kr. 1.100' før MVA i 2012. Her må vi komme tilbake med nytt prisestimat.

4. Bygningsteknisk

Til tross for at Sameiet i 2010 gjennomførte delvis utskifting av panel og malte flere blokker utvendig, er det et faktum at dette er en løpende oppgave. Det er også flere blokker som gjenstår. Styret mener at det i løpet av kommende 5-års periode må påregnes en ny gjennomgang.

Beregnet kostnad er kr. 1.800' før MVA i 2012. Her må vi komme tilbake med nytt prisestimat.

5. Øvrige kostnader

I oversikten er det lagt inn løpende oppgaver som kan eller ønskes gjort i perioden. Styret har valgt å ta dem med her, da det må sees i sammenheng med økonomien fra år til år.

Det vil bli utarbeidet ny tilstandsanalyse i 2016, slik at styret er forberedt på de kommende vedlikeholdsoppgavene fom 2017.

Nedenfor følger langtidsbudsjettet som ble behandlet på sameiermøte i 2013. Flere av tiltakene er gjennomført. Det vises til årsberetningen.

BUDSJETT 2013-2017* Fra styrets forslag til sameiermøte i 2013.

(alle tall inklusive MVA)

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

Likviditetsoversikt:

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

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

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

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