

Til seksjonseierne i Østre Kragstogen Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. april 2018 kl. kl. 18.00 i Voksen Kirke.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie
avholdes tirsdag 24. april 2018 kl. 18.00 i Voksen Kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Chr. Fredrik Malterud om endring av husordensreglene
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26/3 2018
Styret i Østre Kragstogen Sameie

Ole Christian Rynning/s/ Lars-Kristian Bjerk/s/ Lasse Eriksen/s/

Martin Sæther Hagen/s/ Øystein Pytte/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Christian Rynning	Holmenkollveien 74 A	2017-2019
Styremedlem	Lars-Kristian Bjerk	Holmenkollveien 80 A	2017-2018
Styremedlem	Lasse Eriksen	Holmenkollveien 80 A	2017-2019
Styremedlem	Martin Sæther Hagen	Holmenkollveien 72 B	2016-2018
Styremedlem	Øystein Pytte	Holmenkollveien 70 A	2017-2019
Varamedlem	Siri Wergeland	Holmenkollveien 74 A	2017-2018
Varamedlem	Unni Slattum Wester	Holmenkollveien 70 D	2017-2018

Valgkomiteen

Torhild Hexeberg	Holmenkollveien 70 A
Ruth Hanne Rosvoll	Holmenkollveien 72 D
Eldar Vistad	Holmenkollveien 76 D

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen 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 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Holmenkollveien 70 - 80

Gårds- og bruksnummer :

27 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 Kragaskogen Sameie har en ansatt vaktmester.

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 50 saker og en rekke henvendelser, løpende saker og rutinesaker. Styret har også i år mottatt mange henvendelser fra beboere, meglere og ført dialog med naboer, advokater, forretningsfører og entreprenører.

Styrets organisering

Styret har i år delt arbeidet i to utvalg for å behandle de forholdsvis store og omfattende sakene effektivt. Miljøutvalget har fortrinnsvis jobbet med nærmiljøet, gangveier, trær, parkering, mv; utvalget for bygg og teknisk har jobbet med vedlikehold av fasader, fellesanlegg, oppganger, elektrisk og garasjeanlegget. Utvalgene har hatt forberedt saker til behandling i styremøtene. Vaktmester har deltatt i en del byggutvalgsmøter. Vi har i år hatt et aktivt styre og vi er svært tilfredse med sammensetningen.

Konfliktnivå

Det har vært et relativt lavt konfliktnivå i sameiet i år og sameiere har samarbeidet godt både seg i mellom og med styret. Styret har forsøkt å oppfordre til dialog, og alle henvendelser har blitt tatt på alvor ved første stund. Det ser ut til å ha fungert bra, og vi har fått tilbakemeldinger om at sakene er løst og utbedret.

Henvendelsene som har kommet inn har stort sett vært på grunn av kattehold, hunder, røyk, støyende bygging, generell tilstand av område, søppelhåndtering ved oppussing og håndtering av oppgangsprosjektet.

Det er viktig at alle samarbeider om å følge vedtekter og husordensreglene. Styret ser at det meste fungerer bra, selv om vi alle i blant kan trenge en liten påminnelse.

Langtidsplan for vedlikehold

Vi har som meldt på fjorårets sameiemøte fokusert betydelig på å utforme en ny langtidsplan for vedlikehold av sameiet. Mange oppgaver er allerede identifisert og igangsatt og budsjettet. Flere av tiltakene er igangsatt.

Blant sakene som jobbes med i første omgang er oppussing av innkjørsel, lekeplasser, gangveier, betongrehabilitering, oppgradering av garasjeanlegg og ladestrøm for elbil i garasjer og parkeringsplass, ventilasjon, fasader, tak og annet teknisk vedlikehold.

Oppganger og Totaltek

Vi har også hatt noe oppfølging av saker fra tidligere år. Spesielt har vi omsider fått ferdigstilt oppgangene og Totaltek AS sin konkurs i mars 2015 er etter forhandlinger godkjent som levert og går nå over i en garantifase. Vi gjennomfører nå en termografering av anlegget for å avdekke evt. mangler før vi går i gang med oppgradering av garasjestrøm.

Det meldes fortsatt noen mindre mangler for oppgangsprosjektet. Dette er imidlertid ikke mer enn påregnelig i et så stort oppussingsprosjekt.

Avtaler

Styret har reforhandlet flere av avtalene gjennom året. Get er full i gang med å oppgradere infrastrukturen fra det gamle kabeltv-anlegget til fiber, og vi satser på å være ferdige i løpet av våren. Vi er i ferd med å etablere ny gartneravtale, parkeringsavtale, vedlikeholdsavtaler for fellesanlegg og porter. Styret har også inngått rammeavtaler som tar sikte på å gi sameiet bedre betingelser og konkurranseposisjon. Avtalene er del av vårt

arbeide for å effektivisere og redusere kostnader, hovedfokus er å få ned totale omkostninger, slik at midlene kan benyttes nødvendig oppussing.

Ny eierseksjonslov

Tilrettelegging for ny eierseksjonslov og nye vedtekter er i gang. Sameiet har engasjert advokat for å bistå i prosessen. Når dette er klart til sameiets behandling vil det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling for å få etablert de nye vedtektene. Vi sikter mot å ikke innføre noen vesentlige endringer, men det er noen lovpålagte krav som sameiet nå må ta stilling til etter den nye loven, og dagens vedtekter er ikke fullt compatible.

HMS

Styret har gjennomført flere HMS-runder i år og iverksatt flere tiltak. Nytt i år er at vi har informert alle sameiere om forhold innad i sine leiligheter, og tydeliggjort beboerens ansvar.

Det største enkelttiltaket var innkjøp av nye brannslukkere. Ellers er det utført en rekke mindre forbedringer og det gjenstår noen mindre forbedringspunkter som vil tas hånd om i forbindelse med oppussingsprosjekter på sameiets fellesarealer og lekeplassene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 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 2017 var til sammen kr 11 172 419.

Dette er kr 3 581 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 12 828 301.

Dette er kr 377 327 høyere enn budsjettet og skyldes i delvis noe høyere kostnader til oppussing av oppganger og konsulentkostnader, samt at avskrivning traktor ikke var hensyntatt i budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 353 474 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 3 644 805.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 100 000 til større vedlikehold i henhold til vedlagte langtidsbudsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet økt med ca 6%.

Lån

Østre Kragstogen Sameie har 2 lån i OBOS-banken.

Lånene er begge annuitetslån med flytende rente pt. 3,1% og løper til hhv 2029 og 2036. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Østre Kragstogen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østre Kragstogen Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 5. april 2018
BDO AS



5959 - ØSTRE KRAGSTOGEN SAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 022 324	10 855 702	11 026 000	11 026 000
Andre inntekter	3	150 095	2 055 180	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 172 419	12 910 881	11 176 000	11 176 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-569 465	-707 077	-722 500	-719 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	13	-105 967	-105 967	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 509	-17 443	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-225 883	-219 890	-226 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-211 252	-347 270	-40 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-7 524 823	-2 559 801	-7 417 318	-8 610 000
Forsikringer		-564 001	-639 952	-566 000	-598 000
Kommunale avgifter	9	-1 397 051	-1 409 504	-1 408 656	-1 494 500
Energi/fyring		-729 465	-678 797	-600 000	-690 000
Kabel-/TV-anlegg		-590 045	-624 471	-625 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-619 841	-575 155	-560 500	-588 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 828 301	-8 155 326	-12 450 974	-13 914 500
DRIFTSRESULTAT		-1 655 882	4 755 555	-1 274 974	-2 738 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 642	402 011	0	0
Finanskostnader	12	-724 233	-841 010	-765 000	-765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-697 591	-438 998	-765 000	-765 000
ÅRSRESULTAT		-2 353 473	4 316 557	-2 039 974	-3 503 500
Overføringer:					
Udekket tap		2 353 473			

5959 - ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	338 734	444 701
SUM ANLEGGSMIDLER		338 734	444 701
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 356	92 286
Kundefordringer		23 954	157 485
Kortsiktige fordringer	14	753 786	13 196
Driftskonto OBOS-banken		1 937 166	2 348 782
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 705	27 631
Innestående i andre banker		0	527 215
Sparekonto OBOS-banken		2 415 904	5 621 479
SUM OMLØPSMIDLER		5 173 872	8 788 073
SUM EIENDELER		5 512 606	9 232 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-18 645 844	-16 292 370
SUM EGENKAPITAL		-18 645 844	-16 292 370

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 629 382	23 931 936
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 629 382	23 931 936

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		190 431	204 311
Leverandørgjeld		1 080 718	1 216 347
Skyldig til offentlige myndigheter	17	33 047	50 977
Påløpte renter		61 779	4 054
Påløpte avdrag		108 707	0
Annen kortsiktig gjeld	18	54 385	117 520
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 529 067	1 593 209

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 512 606	9 232 774
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26/3 2018,
 STYRET I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Ole Christian Rynning/s/ Lars-Kristian Bjerk/s/ Lasse Eriksen/s/
 Martin Sæther Hagen/s/ Øystein Pytte/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HØVEDREGEL 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

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	26 064
Garasjeleie	7 980
Felleskostnader	10 988 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 022 324

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon snøbrøyting/gressklipping/strøing	131 302
Tilbakeført krav, innt.ført 2016	-1 500
Strøm el-biler 2017	14 000
Korrigeringer på reskontro	6 256
Korrigering skadeoppgjør	37
SUM ANDRE INNETEKTER	150 095

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-460 350
Overtid	-13 721
Påløpte feriepenger	-54 385
Fri bolig	-81 360
Naturalytelser speilkonto	81 360
Arbeidsgiveravgift	-113 791
Pensjonskostnader	-19 970
AFP-pensjon	-10 614
Yrkesskadeforsikring	-2 125
Refusjon sykepenger	105 492
SUM PERSONALKOSTNADER	-569 465

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 270 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 509.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-49 209
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 069
Andre konsulenthonorarer	-132 974
SUM KONSULENTHONORAR	-211 252

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS, rehab. Oppganger	-6 774 377
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 774 377
Drift/vedlikehold bygninger	-194 515
Drift/vedlikehold VVS	-19 004
Drift/vedlikehold elektro	-152 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 350
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-413
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 989
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 729
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 375
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-1 014
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 524 823

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-405
Vann- og avløpsavgift	-902 857
Feieavgift	-1 795
Renovasjonsavgift	-491 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 397 051

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Container	-46 462
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 259
Verktøy og redskaper	-4 829
Driftsmateriell	-14 621
Lyspærer og sikringer	-12 063
Vaktmestertjenester	-45 300
Renhold ved firmaer	-316 380
Snørydding/gressklipping	-62 813
Andre fremmede tjenester	-30 503
Kontor- og datarekvisita	-11 798
Trykksaker	-5 414
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-139
Telefon/bredbånd	-3 117
Telefon u/mva	-1 486
Telefon, annet	-3 409
Porto	-17 248
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 601
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 782
Bank- og kortgebyr	-4 775
Velferdskostnader	-6 043
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-619 841

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 263
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 495
Kundeutbytte Gjensidige	313
Andre renteinntekter	1 096
SUM FINANSINNEKTER	26 642

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån OBOS-banken		-590 297
Renter lån OBOS-banken		-132 836
Gebyr lån OBOS-banken		-550
Gebyr lån OBOS-banken		-550
SUM FINANSKOSTNADER		-724 233

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2013	741 769	
Avskrevet tidligere	-423 868	
Avskrevet i år	-105 967	
		211 934
Seksjon 2, vaktmesterbolig		
Kostpris	126 800	
		126 800
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		338 734

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-105 967
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)		753 786
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		753 786

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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**

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,10 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-19 599 988	
Nedbetalt tidligere	84 848	
Nedbetalt i år	1 018 176	
		-18 496 964

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,10 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016	-4 440 315	
Nedbetalt tidligere	23 519	
Nedbetalt i år	284 378	
		-4 132 418

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-22 629 382****NOTE: 17****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-24 705
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 342

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-33 047****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-54 385
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 385

LANGTIDSBUDSJETT 2018-2022

Styret mottok våren 2017 en tilstandsrapport utarbeidet av Selvaag Prosjekt AS. Den tar særlig for seg den bygningstekniske situasjon for hele sameiet, og konkluderer med at det vil være nødvendig med til dels store utbedringer i årene fremover. Rundt regnet antyder rapporten en investering på opp mot kr. 50 millioner kroner de kommende 10 år.

Styret er så heldig å ha styremedlemmer med bygningsteknisk kompetanse. En gjennomgang av tilstandsrapporten har resultert i at styret på flere punkter ønsker en kontroll ved å hente inn en ny rapport. Denne er ikke klar når dette skrives. Basert på det materiale styret har, er det satt opp et langtidsbudsjett for 5-årsperioden 2018-2022. Den totale rammen for perioden er satt til kr. 22,1 millioner, og inkluderer en sterk satsing på det ytre vedlikehold med oppgradering av fellesområdet vårt, lekeplassene og innkjørslene.

Det er viktig å presisere at langtidsbudsjettet er veiledende. Det skal ikke vedtas, men skal illustrere hvordan styret tenker og prioriterer, og hvorfor. Budsjetter vil bli løpende justert og oppdatert etter hvert som prosjektene er utarbeidet i detaljer og kostnadsrammene er godkjent.

Det viktigste så langt er at styret viser hvordan det er mulig å finansiere totale investeringer på i alt kr. 22,1 millioner ved hjelp av årlige driftsoverskudd og likviditet på i alt 16,9 millioner, samt annen finansiering. Sistnevnte viser at det er behov for å skaffe kr. 5,2 millioner gjennom for eksempel kortsiktig låneopptak, økt årlig felleskostnad eller ekstraordinær innbetaling fra sameierne. Dette vil styret komme tilbake til etter hvert som planene konkretiserer seg.

Langtidsbudsjett 2018-2022 (alle tall i 1.000 kroner)

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>Totalt</u>
<u>Prosjekter</u>						
Lekeplasser	400	500	400	500		1.800
Fellessareale	500	500	500	500	500	2.500
Innkjørsler	300	100				400
Betonganalyse	50					50
Garasjetak	1.000					1.000
Røykgassluker	600					600
Asfaltering		500	2.000			2.500
Forstøtningsmur	50					50
Trepanelfasader	50	500	500	500	500	2.050
Garasjeporter	150					150
Uspesifisert	5.000	1.600	1.500	1.800	1.100	11.000
<u>Prosjekter totalt</u>	<u>8.100</u>	<u>3.700</u>	<u>4.900</u>	<u>3.300</u>	<u>2.100</u>	<u>22.100</u>
Finans. fra drift 2018	4.000	2.800	2.600	2.400	2.100	13.900
Likviditet fra 2017	3.000					3.000
<u>Finansieringsbehov</u>	<u>1.100</u>	<u>900</u>	<u>2.300</u>	<u>900</u>		<u>5.200</u>
<u>Finansiert totalt</u>	<u>8.100</u>	<u>3.700</u>	<u>4.900</u>	<u>3.300</u>	<u>2.100</u>	<u>22.100</u>

I årsbudsjettet for 2018 det lagt inn en total ramme på kr. 8,1 millioner, hvorav kr. 3,1 er spesifisert. Etter hvert som nye prosjekter blir ferdig utredet og kalkulert, vil de bli lagt inn i årsplanen og dekket av posten uspesifisert.

1. Lekeplasser

Sameiet har i alt 4 lekeplasser/møteplasser. Disse tilfredsstill ikke dagens forskrifter.

Styret anser at disse plassene har en så stor verdi også rent sosialt, at de ønskes ombygget og tilpasset et bredere bruksmønster. Nåværende lekeplasser er av ulik størrelse, og det tas sikte på å ombygge en plass hvert år med start i 2018.

Total investering kr. 1,8 millioner.

2. Fellesarealet

Fellesarealet skal være et rekreasjons-, aktivitets- og friområde for alle aldersgrupper. Det forutsetter en miljømessig oppgradering hvor alt som heter planter, busker, hekker og trær blir ivaretatt av faglig personale. Fremmed vekster i forhold til norsk fauna fjernes og fritt voksende småplanter og bær i skogbunnen tas vare på. Styret har derfor inngått en avtale med et profesjonelt gartnerfirma med total ansvar i samarbeid med det nyetablerte Miljøutvalget.

Total investering kr. 2,5 millioner.

3. Innkjørsler

Våre to innkjørsler er det første bilde sameiet gir besøkende. Det dreier seg om ny beplantning og praktisk tilrettelegging for inn- og utkjøring. Spesielt nordre innkjøring må bygges om slik at det tas hensyn til trafikk i begge retninger samt til fotgjengere. Det innebærer også en skjerming for beboere nærmest innkjøringene.

Total investering kr. 400.000.

4. Betonganalyse

Våre bygninger har stor betongflater både i form av fasader og søyler i garasjeanlegget. Det er nå tydelig tegn på avskalling med muligheter for rust i armering. Dette ønsker styret å få klarlagt gjennom en egen betonganalyse. Når resultatet foreligger, vil en eventuell igangsetting i 2018 finansieres gjennom posten «uspesifisert» i budsjettet. Foreløpig kalkyle indikerer en sum på kr. 1 million for betongrehabilitering og overflatebehandling i garasjeanlegget alene.

Total investering kr. 1,050 millioner.

5. Garasjetak

Deler av taket i garasjeanlegget har ikke plater som kan forhindre at isolasjon drysser eller faller ned. Styret vil vurdere hvordan et mer tidsmessig taktekke bør utformes i hele anlegget.

Total investering kr. 1 million.

6. Røykgassluker

I alle bygg er det røykgassluker, som er en sikring mot røyk i tilfelle brann. Disse lukene betjenes kun manuelt i dag. Alle luker tenkes skiftet ut med nye kupler og automatisk åpningsmekanisme.

Total investering kr. 600.000

7. Asfaltering

Asfaltering har stått på programmet i mange år. Styret mener det nå er på tide å legge ny asfalt for å heve både standard og det rent estetiske. Det vil være nødvendig med et omfattende forarbeid før asfalten kan legges. Flere steder ligger helningen på gangveiene feil slik at overflatevannet renner feil med risiko at det renner inn i boder og oppganger. Inngangspartiet ved 2-3 blokker må også rettes opp. Budsjettmessig er beløpet lagt i både 2019 og 2020. I det første året tenkes lagt nye nedløpsrør og dessuten at det viktigste arbeidet med lekeplasser er gjort før ny asfalt legges i 2020.

Total investering kr. 2,5 millioner.

8. Forstøtningsmur

Gjelder drenering og fuktsikring av betongmur.

Totalinvestering kr. 50.000.

9. Trepanelfasader

Dette er en stor og usikker post. Høsten 2017 ble det fjernet busker og kratt som vokste tett inn mot trepanelet. Det viste seg da at store deler av vår fasade er sterkt skadet og til dels råttent. Store flater

må skiftes ut. I skrivende stund har ikke styret full oversikt over omfanget, men det avsatt et beløp hvert år fremover.

Total investering kr. 2,050 millioner

Styret finner det naturlig også å vurdere en fullstendig rehabilitering av alle fasader ved å skifte til ny bekløding. Dette kan spare sameiet for store vedlikeholdsutgifter i årene fremover.

Vi kan da stå overfor en investering i størrelsesorden kr. 25 millioner, og dette vil naturlig nok kreve en helt annen form for finansiering.

11. Uspesifisert

Styret har altså valgt å sette opp beløp i budsjettet som ikke er spesifisert hverken i prosjekt eller kostnad. Vi vet også at takbelegget må undersøkes nærmere, og at særlig en av blokkene kan kreve tiltak i løpet av perioden. Vi snakker i så fall om et beløp i størrelsesorden 7 millioner på dagens prisnivå.

Belåning

Til slutt skal det nevnes at vår totale belåning ved siste årsskiftet var på i underkant av 23 millioner. Ved utløpet av 5-årsperioden vil lånene samlet ligge på ca. 16 millioner.

I et sameie på vår størrelse bør dette ikke være avskrekkende tall. Det gir tvert imot muligheter til å finansiere større investeringer gjennom nye låneopptak. Styret har ingen planer om dette i dag, men med de utfordringer som ligger foran, bør muligheten ikke utelukkes.

5 A Forslag endring av husordensregel 6.2

Hei,vi bor i nr 78e, dvs rett inn øvre innkjøring til sameiet vårt. Trafikken inn og ut av sameiet vårt er økende og til sjenanse, da biler kjører inn og ut til alle tider,samt leveranse til Jokerbutikken som sender sine lyskastere inn i leiligheten,som vekker våres barn.Itillegg er det mye støy og eksos som er sjenerende. Vi har også en del trafikk fra 78cde 3 meter fra terrassedøren med direkte innsyn som passerer til søppelsjakt. Vi ønsker derfor å etablere en vintergrønn hekk på tvers for å skjerme oss mot dette.

Vi ønsker derfor at sameiet/styret endrer husordensregel 6.2:

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 veggliv. Det kan ikke beplantes på tvers.

Endre siste setning til :

Det kan beplantes hekk på tvers.

Dette må godkjennes av styret der det kan dokumenteres at innsyn/sjenanse er tilstede.

mvh,

C.Fredrik Malterud

Styrets innstilling:

Den aktuelle sameiers plassering gir direkte lys inn i leiligheten fra trafikk. Styret vurderer allikevel at det vil bli svært vanskelig å vurdere hva som defineres som innsyn/sjenanse øvrig på en rettferdig måte, og anbefaler på denne bakgrunn å ikke åpne for denne typen hekk. Tidligere sameiemøter har forbudt tversgående hekk jfr. husordenreglene § 6.2 første punkt.

Styret jobber med planlagt oppgradering av innkjørselspartiet, og vil i den sammenheng anlegge en høy eviggrønn hekk langs innkjørselen. Dette vil forhåpentligvis skjerme tilstrekkelig mot sjenerende billys.

Forslag til vedtak:

Det mottatte forslaget avvises.

5959 Østre Kragstogen Sameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: *ikke på valg*

Navn: OLE CHRISTIAN RYNNING Adresse: Holmenkollun. 74A
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: LASSE ERIKSEN Adresse: Holmenkollun. 80A
E-postadresse:
Navn: ØYSTEIN PYTTE Adresse: Holmenkollun. 70K
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: LARS-KRISTIAN BJERK Adresse: Holmenkollun. 80A
E-postadresse:
Navn: KJELL-MAGNE RYSTAD Adresse: Holmenkollun. 74 D
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: VINNI SKATTUM WESTER Adresse: Holmenkollun. 70D
E-postadresse:
2. Navn: HENNING GUNDERSEN Adresse: Holmenkollun. 76D
E-postadresse:

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: TORHILD HEXEBERG Adresse: Holmenkollun. 70A
E-postadresse:
Navn: RUTH HANNE ROSVOLL Adresse: Holmenkollun. 72D
E-postadresse:
Navn: ELDAR VISTAD Adresse: Holmenkollun. 76D
E-postadresse:

Dato: 14/3.18 I valgkomiteen for Østre Kragstogen Sameie

[Signature]

[Signature]

[Signature]

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 93 870. 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 85872653. 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 22868398, 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

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 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Oppussing av oppganger med malearbeider, nytt belegg og utskiftning av dører.

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