

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



Torsdag 28. april 2005, kl. 18.00

1. KONSTITUERING

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

2. Årsberetning for 2004/2005.

3. Årsregnskap for 2004.
Herunder revisors beretning.

4. Forslag.(se vedlegg)

5. Budsjett for 2005

6. Valg

Vel møtt !
Hilsen Styret.

RIV HER ↑

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

Navn: _____

Adresse: _____

Representert ved fullmakt til: _____



Østre Kragstegen Sameie

Styrets årsberetning for 2004/2005

Styret har i perioden bestått av:

Formann	Odd Moe
Nestformann	Tonje Nohr Smedstad
Styremedlem	Egil Hexeberg
Styremedlem	Mona Wille Paulsen
Varamedlem	Torleiv Borgundvaag
Varamedlem	Anders Read

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

Styrets arbeidsoppgaver

Det er avholdt 9 styremøter i løpet av perioden og med totalt 59 beslutningssaker. I tillegg kommer referatsaker og andre henvendelser som er behandlet fortløpende. I tillegg har man hatt regelmessig kontakt og møter med forretningsfører, vaktmester og faste leverandører. Det har også vært gjennomført møter med OBOS Prosjekt AS og BM Overflateteknikk AS i forbindelse med sluttoppgjør for fasadeentreprisen. Videre har styret hatt møter og kontakt med de oppnevnte utvalg og beboerne i sameiet.

Vedlikehold

Takene på langblokkene er nå skiftet. Dette prosjektet var kostnadsrammet til ca. 1,7 millioner eks mva. Styret vil i løpet av året oppdatere vedlikeholdsplanen og gjøre tiltak i henhold til denne.

Ny belysning

Vi har lenge arbeidet med ny belysning på sameiets område, samt å søke en så god kvalitetssikring som mulig med hensyn til lampenes plassering.

Webside, informasjon og skilting

Styret har etablert et eget nettsted for sameiet på domenet www.oksameie.no/ der man finner oppdatert informasjon om det meste som er relevant for sameierne, og de som ønsker å bosette seg i området. Styret har også sendt ut to KragstegenBulletin i perioden.

Det har vært gjennomført en oppgradering av porter og bommer.

Refinansiering av sameiets lån

Refinansiering av sameiets lån m.h.t. gjennomføring av de resterende takene på langblokkene. Vi har reforhandlet vårt lån hos DNB Nor og gjort dette om til et indekslån knyttet opp mot NIBOR med en fast margin på 0,75 %, som er meget konkurransedyktig og har allerede generelt gevinst for sameiet.

Forhold knyttet til tomt, næringsarealer og energi.

Styret har gjennomført en oppmåling av tomten for sameiet. Det vil i løpet av året bli gjort en vurdering av aktuelle disposisjoner knyttet til tomtegrensene og om det er aktuelt å overta næringsarealer som er i sameiet. Det vil være aktuelt med et ekstraordinært sameiemøte i denne forbindelse., hvis styret går inn for en realitetsbehandling. Styret har også initiert et energiprojekt som bl.a. skal se på utskifting av bedereder og aktuelle energiøkonomiseringstiltak.

Økonomi

Utgifter:

Utgiftssiden domineres av postene offentlige avgifter, strøm og avskrivninger.

Vedlikehold har i hovedtrekk bestått av generelt vedlikehold med på kr. 194 336,00, uteanlegg på kr. 91.188,- og garasjeanlegg på kr. 90 741,00. Imidlertid er den største posten rehabilitering av tak med kr. 2 067 076,00.

Resultatet av årets drift er et overskudd på kr. 523 730,00 mot fjorårets på kr. 896 828,00. Dette skyldes at spesielt utgifter til vedlikehold, kabel-tv og offentlige avgifter har økt. I tillegg til dette er avskrivningene økt i forbindelse med økte investeringer.

Finans:

Netto finansposter viser en utgift på kr. 500 784,00 mot kr. 815 206,00 i 2003. Reduksjonen skyldes nedgang i rentesatsen på lån og overgang til indeks regulert låneforhold (Nibor lån)

Disposisjoner:

Resultat før disposisjoner er et overskudd på kr. 55 019,00 mot netto overskudd på kr. 81 622,00 i 2003. Styret foreslår at årets overskudd tillegges selskapets egenkapital.

Balanse:

Eiendeler:

Boligselskapet hadde pr. 31.12.04 kr. 1 052 122,63 innestående på driftskonto, og kr. 3 244 517,00 på plasseringskonto, samt på forvaltningskonto kr. 21 847,30.

Anleggsmidler:

Anleggsmidler er pr. 31.12.04 på kr. 18 571 762,00 etter at avskrivninger er foretatt. Beløpet skyldes den store rehabiliteringen som er gjennomført.

Gjeld og Egenkapital:

Gjeld:

Boligselskapet har tatt opp lån, saldo er kr. 19 256 250,00 som gjelder den gjennomførte og vedtatte rehabilitering av fasadene på alle blokkene.

Egenkapital:

Egenkapitalen er øket i løpet av 2004 til kr. 3 238 654,00.

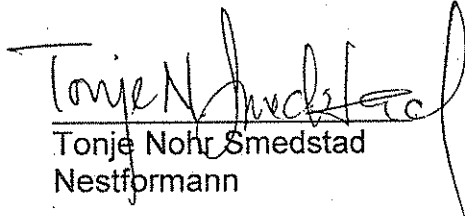
Se forøvrig vedlagte regnskap og budsjett.

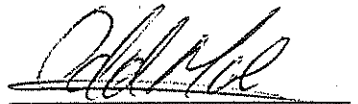
Vedtakk:

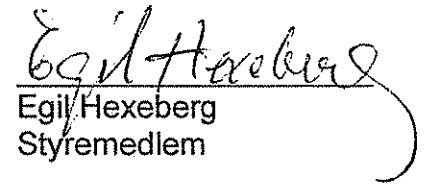
Styret har enstemmig besluttet å godkjenne det fremlagte årsregnskapet og anbefaler Sameiemøtet å gjøre det samme.


Oslo den 5. mars 2005

Styret i Østre Kragstogen Sameie


Tonje Nohr Smedstad
Nestformann


Odd Moe
Formann


Egil Hexeberg
Styremedlem


Mona Wille Paulsen
Styremedlem

Østre Kragstogen Boligsameie

Resultatregnskap

	Note	2004	2003
Driftsinntekter			
Husleieinntekt		4 554 090	4 338 588
Annen driftsinntekt		513 896	542 261
Sum driftsinntekter		<u>5 067 986</u>	<u>4 880 849</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	554 403	497 503
Avskrivning		525 000	422 658
Vedlikeholdskostnad		394 209	202 166
Annen driftskostnad	2	3 070 644	2 861 694
Sum driftskostnader		<u>4 544 256</u>	<u>3 984 021</u>
Driftsresultat		<u>523 730</u>	<u>896 828</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		52 083	161 753
Rentekostnad		552 867	976 959
Netto finansposter		<u>-500 784</u>	<u>-815 206</u>
Ekstraordinære poster			
Miljøutvalg		<u>32 073</u>	-
Årets resultat		<u>55 019</u>	<u>81 622</u>

Østre Kragstogen Boligsameie

Balanse pr. 31. desember

	Note	2004	2003
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomt, bygg m.m.		0	17 938 062
Avskrivninger			-1 475 061
Sum varige driftsmidler		0	16 463 001
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Til gode fra sameierne		18 571 762	16 463 001
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Utestående husleier		27 029	14 974
Forhåndsfakturerte tjenester		-	-
Debitorer		506 354	215 408
Sum fordringer		533 383	230 382
Bankinnskudd og kontanter		4 343 238	1 893 270
Sum omløpsmidler		4 876 621	2 123 652
Sum eiendeler		23 448 383	18 586 653
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		3 238 654	3 183 635
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 256 250	14 922 935
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldig forskuddtrekk og arb.giv.avg		26 005	23 383
Skyldig feriepenger		37 584	30 790
Leverandørgjeld		630 867	201 190
Forskuddsbetalte husleier		219 679	197 797
Annen kortsiktig gjeld		39 344	26 923
Sum kortsiktig gjeld		953 479	480 083
Sum gjeld		953 479	480 083
Sum egenkapital og gjeld		23 448 383	18 586 653

Østre Kragkogen Sameie

Noter til regnskapet for 2004

Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelser

	2004	2003
<i>Lønnskostnader</i>		
Lønnskostnader	375 312	333 707
Folketrygdavgift	61 091	60 796
Godtgjørelser til Styret	118 000	103 000
Sum	554 403	497 503
Gjennomsnittlig antall ansatte	1	1

Godtgjørelser

Revisor

Revisjonshonoraret for 2004 utgjør kr. 17.360,-

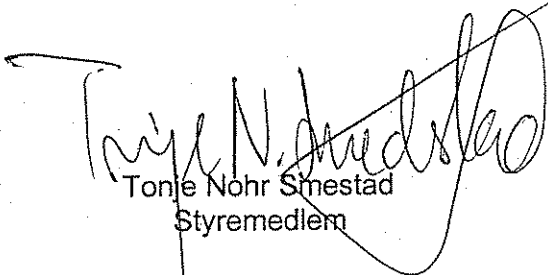
Note 2 - Andre driftskostnader

5060	Bilgodtgjørelse	2 780	3 210
5300	Honorar forretningsfører	165 828	165 828
5305	Honorar andre	33 627	98 941
5310	Honorar revisor	17 360	8 680
5495	Utgifter PC vaktmester	4 149	11 636
6000	Strømutgifter	789 318	827 781
6105	Forsikringspremier	279 115	245 300
6120	Offentlige avgifter	875 998	773 782
6710	Kontorrekvisita	4 724	1 290
7020	Admin husleie/BBS	21 200	21 200
7030	Ligningsopplysninger	11 100	11 100
7040	Kopiering/trykksaker	25 487	19 320
7050	Telefonutgifter	11 354	5 929
7055	Telefonutgifter styret	12 000	12 000
7060	Portoutgifter	11 229	5 397
7070	Spesialoppdrag	71 684	35 385
7220	Jern- og malerverer	40 332	54 037
7235	Containerleie	22 437	28 984
7240	Ekstra renovasjon	31 250	53 007
7370	Bensin	2 754	5 843
7380	Møter	15 740	18 422
7390	Andre kostnader	19 761	10 634
7400	Renhold oppganger	261 516	309 142
7410	Vakthold	60 896	58 682
7520	Kabel-TV	172 118	76 164
7521	Kabel-TV tillegg 2003	56 961	-
7890	Tap på krav Krag's arvinger	49 926	-
	Sum Driftskostnader	3 070 644	2 861 694

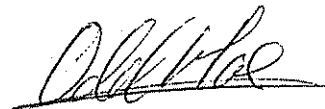
Østre Kragstogen Boligsameie

Oslø,

2005




Torgeir N. Smestad
Styremedlem



Odd Moe
Styreleder



Egill Hexeberg
Styremedlem



Mona Wille Paulsen
Styremedlem



Gård og grunn as
Forretningsfører

Til sameiemøte i Østre Kragsskogen Sameie

Forslag fra sameiemøte i fjor, som ønsket en mulighet for å kunne nedbetale sin (seksjonens) andel av vår fellesgjeld, og dermed reduksjon av den månedlige andel fellesutgifter/husleie.

Altså den rene månedlige husleie med unntagelse av trappevask, motorvarmer, og eventuelt andre avtalte tillegg.

Nedbetaling av andel fellesgjeld i Østre Kragsskogen Sameie baseres også på sameiebrøken ifølge våre vedtekter.

Styret har etter oppdrag og mandat fra ordinært sameiemøte 28. april 2004, fått utarbeidet en nedbetalingsmodell og logistikk for en frivillig innbetaling av andel fellesgjeld.

Hver enkelt sameiers andel av fellesgjelden pr. 31.12. i foregående år, blir omregnet ved hjelp av sameiebrøken til den enkeltes seksjon.

Beløpet faktureres seksjonseier, som etter innbetaling vil motta nye "husleiegiroer" med ny husleie gjeldende fra og med 1.juli samme år.

Fellesgjelden var som kjent pr. 31.12.2004 på kr.19.256.250,00.

Styrets begrunnelse til gjennomføring av sameiemøtets ønske er:

At det årlige tilbudet fra Østre Kragsskogen Sameie må administreres slik at innbetaling av slike beløp MÅ være på sameiets konto senest innen 01.juni i innbetalingsåret for å få det med i forarbeidene til husleieproduksjon for 2.nd halvår, og i samsvar med reskontrobokføring og ajourhold i sameiets regnskap, samt våre inkassorutiner.

De sameiere som har innbetalt sin andel fellesgjeld mottar nye "husleiegiroer" med nedsatt beløp i henhold til informasjon på sameiets faktura.

Ønske fra sameiemøte i fjor vil kort og gått gå ut på at sameierne frivillig kan innfri sin andel fellesgjeld en gang pr. år, og det blir i mai måned.

Styret foreslår at de samlede innkomne nedbetalingsmidler, senere blir benyttet til å foreta en ekstraordinær nedbetaling av vår fellesgjeld pr. 30 juni hvert år.

Styret i Østre Kragaskogen Sameie

29.03.2005

Ønsker følgende forslag fremlagt til votering på sameiemøte.:

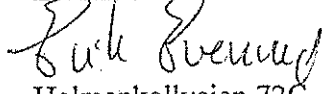
” Støyskjerm settes opp i Holmenkollveien fra Holmenkollveien 70 og frem til bussholdeplassen- resterende del settes opp senere, etter erfaring fra første del av støyskjerm.”

Begrunnelse for forslaget:

Planlagt bebyggelse i øvre del av Holmenkollen, samt mulig skiflygningsanlegg i Rødkleva, sistnevnte vil også bli markedsført som turistattraksjon. Begge delene vil medføre økt biltrafikk i Holmenkolleiveien.

Med vennlig hilsen

Erik Evenrud



Holmenkollveien 72C

Mobil 92 80 80

Styrets begrunnelse for videre saksbehandling:

Vi har kartlagt at det er ønskelig med støyskjerming mot Holmenkollveien, og at flere gjerne kunne tenke seg dette som en høyt prioritert sak.

Våre myndigheter setter imidlertid så spesielle krav til utførelse m.m., noe som betinger store kostnader og et meget spesielt utseende.

Når interessen allikevel er så stor, er vår konklusjonen at sameiemøtet gir Styret i oppdrag å se nærmere på mulige løsninger for eksempel støydempende vinduer til de fasader som vender ut mot Holmenkollveien, samt at resultatet av et slikt arbeid legges frem for et senere sameiemøte.

BUDSJETTFORSLAG FOR 2005
ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

11.10.2004
Revidert 30.03.2005

HUSLEIEENDRING: 0,0 %
FRA OG MED: 01.01.2005

KONTONR.	KONTONAVN	BUDSJETT
INNTEKTER		
3010	HUSLEIEINNTEKTER	4 772 000,00
3020	INNTEKTER PARKERING	14 000,00
3025	INNTEKTER MOTORVARMER	58 300,00
3070	INNTEKTER RENHOLD (135)	357 000,00
3080	INNTEKTER VK.TJENESTER	55 000,00
3900	ANDRE INNT. KRAGS ARVINGER	70 000,00
8070	RENTEINNTEKTER	12 000,00
	SUM INNTEKTER	5 338 300,00
	LÅN I SP. NOR	0,00
	SUM DISPONIBELT:	5 338 300,00
FASTE KOSTNADER INKL. M.V.A.		
5010	LØNN VAKTMESTER 11 MND	280 000,00
5020	LØNN VIKAR/OVERTID	35 000,00
5050	OPPARBEIDEDE FERIEPENGER	32 100,00
5300	HONORAR FORRETNINGSFØRER	166 700,00
5310	HONORAR REVISOR	13 900,00
5320	HONORAR STYRE	125 000,00
5400	ARBEIDSGIVERAVGIFT	66 600,00
6000	STRØM	845 600,00
6025	STRØM / MOTORV.ANLEGG	38 500,00
6105	FORSIKRINGER	303 900,00
6120	OFFENTLIGE AVGIFTER	934 500,00
6600	AVSKRIVNING / AVDRAG GJELD	525 000,00
7020	HUSLEIE/BANK/BBS	26 000,00
7030	LIGNINGSOPPLYSNINGER	13 800,00
7040	KOPIERING/TRYKKSAKER	18 600,00
7050	TELEFONUTGIFTER	6 000,00
7055	TELEFONUTGIFTER STYRET	3 000,00
7060	PORTO	10 000,00
7240	EKSTRA RENOVASJON	30 000,00
7380	MØTER	15 000,00
7390	ANDRE KOSTNADER	45 000,00
7400	RENHOLD OPPGANGER	361 700,00
7410	VAKTHOLD PARKERING	12 000,00
7520	UPC KABEL TV AVGIFTER	82 000,00
7980	INTERIMSKONTO LÅN	0,00
8110	RENTER OG BANKPROVISJON	600 000,00
8140	BANKKOSTNADER	6 000,00
	SUM FASTE KOSTNADER	4 595 900,00
VARIABLE KOSTNADER INKL.M.V.A.		
7070	SPELALOPPDRAG / BYGGHERRADMIN.	150 000,00
7220	JERN OG MALERVARER	51 100,00
7500	VEDLIKEHOLD GENERELT	420 000,00
7510	VEDLIKEHOLD UTEANLEGG	105 000,00
7525	REHABILITERING GARASJEANLEGG M.	1 500 000,00
7526	REHABILITERING VANN OG AVLØP M.V	500 000,00
7515	SERVICE TRAKTOR	16 300,00
8940	STYRING AV EGENKAPITALEN	0,00
	SUM VARIABLE KOSTNADER	2 742 400,00
TOTALE KOSTNADER INKL. M.V.A.		7 338 300,00
2940	OVERFØRT FRA TIDL.OPPSPART	(2 000 000,00)
RESULTAT		0

Valgkomitéens innstilling til styre og øvrige tillitsvalgte
fra og med 28. april 2005

Formann: Odd Moe	HK 76A	<i>ikke på valg</i>
Styremedlemmer:		
Egil Hexeberg	HK 70A	På valg (<i>tar gjenvalg</i>)
Tonje Nohr Smedstad	HK 80B	ikke på valg
Mona Wille-Paulsen	HK 70D	ikke på valg
Nominert til styre:		
Hanne Rosvoll	HK 72 D	<i>ny kandidat</i>
Varamedlemmer:		
Torleiv Borgundvaag	HK 76C	ikke på valg
Anders Read	HK 76C	ikke på valg
Valgkomité:		
Bibbi Birch	HK 76C	ikke på valg
Julie Mathiesen	HK 72D	har flyttet
Torhild Hexeberg	HK 70A	ønsker å trekke seg
Grøntutvalget:		
Anne Sofie Troye Nielsen	HK 72C	På valg (<i>tar gjenvalg</i>)
Vera Vistad	HK 76D	På valg (<i>tar gjenvalg</i>)
Leif Gunnar Graverholt	HK 72 A	På valg (<i>tar gjenvalg</i>)
Merete Lütken	HK 72 E	På valg (<i>tar gjenvalg</i>)
Miljøutvalget:		
John-Terje Lie	HK 80 G	ønsker å trekke seg
Tonje Nohr Smedstad	HK 80B	ikke på valg
Cecilie W. Hansen	HK 76 C	ikke på valg

Oslo, den 6.4.2005

Valgkomiteen i Østre Kragstogen Sameie

Torhild Hexeberg
(sign.)

Bibbi Birch
(sign.)

Årsrapport fra Grøntutvalget til Generalforsamlingen 28.04.05

Grøntutvalget har hatt 14 møter i denne perioden hvor vi har diskutert:

- Planlegging av siste års fremdriftsplan
- Legge tilrette for høst og vår dugnad
- Plan for "generell trepleie" med flere befaringer sammen med vaktmester, hvor vi vurderte hugging av skadede trær
- Reduserte flere bed foran ingangene til lavblokkene, la duk og torv for å holde ugresset unna
- Ved den øverste lekeplassen ble det bygget opp i bakkant mot skråningen for å hindre at jorden skle ned
- Nye prydrær/busker ble plantet istedenfor bjerkene som ble hugget
- Alle utebenkene ble pusset opp og nytt utebord ble innkjøpt foran 72D
- Enkelte kantstener er fjernet for å lette plenklipping
- Grøntutvalget leverte forslag til mandat. Dette ble diskutert med styret og ble godkjent i februar 2005
- Med hensyn til planlegging for utearealet, har vi i vestentlig grad fulgt OBOS prosjektets oppsett, og vil fortsette med dette i kommende sesong

Grøntutvalget v/ Anne Sofie Troye Nielsen

Miljøutvalget 2005

I 2005 ble det arrangert 2 tilstelninger i sameiet.

17. mai spilte Voksen skole musikkorps i tradisjonen tro, til flaggheising utenfor 78.

Første helgen i desember ble det arrangert juletefest utenfor Holmenkollveien 78, med gløgg, loddtrekning, tenning av julegran og julenisse. Voksen skole musikkorps spilte også her med oppstart ved Holmenkollveien 70 påfulgt av fakkeltog opp til Holmenkollveien 78.

Det var stort oppmøte på begge arrangementene, både fra ØKS og fra området rundt. Populære tiltak vi håper å kunne fortsette med.

Med vennlig hilsen
Tonje Nohr Smedstad