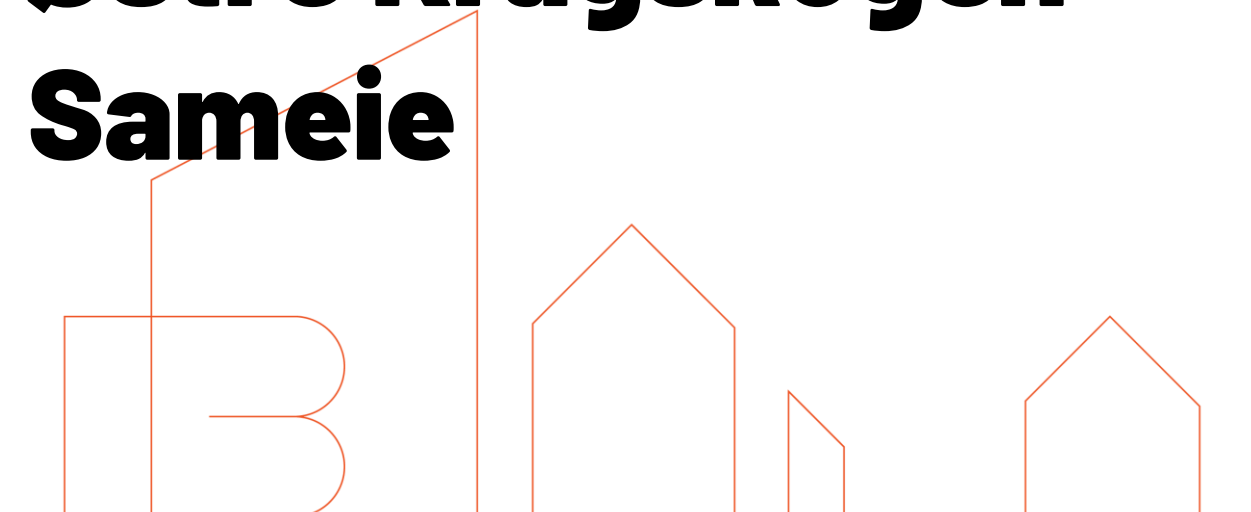




Årsmøte 2020

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Østre Kragstogen Sameie



Styrets oppgaver

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

Styrets oppgaver er:

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

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

Til seksjonseiere i Østre Kragstegen Sameie

Velkommen til årsmøte. Grunnet Korona-situasjonen ser styret det vanskelig å avholde årsmøte og samtidig overholde myndighetenes anbefalinger om smittevern.

Årsmøtet avholdes uten fysisk oppmøte, ved å benytte en digital avstemmingsfunksjon på vår hjemmeside. Dette fordrer at eierne som ønsker å avgi stemme må logge seg inn. Årsmøte avholdes den 17. juni kl 18.00 og avstemningen vil foregå i forkant mellom 13.06.2020 og 16.06.2020.

For å ivareta dere som ikke har en epostadresse oppført i vårt beboerregister, vil dere få et skjema i postkassen som manuelt fylles ut og leveres tilbake til styret.

Har du ikke logget deg på hjemmesiden vår tidligere, men har en epostadresse og ønsker å kunne delta på avstemningen digitalt eller du får ikke logget deg inn på hjemmesiden vår www.bo.oksameie.no, send en epost til regnskap@boalliansen.no, så sender vår forretningsfører deg en invitasjon for innlogging på hjemmesiden.

For å ivareta at eierne kan stille spørsmål eller komme med kommentarer/protokolltilførsler, foregår denne «møteformen» over flere dager, men det vil være den siste dagen når stemmer telles opp og protokollen skrives som regnes som møtedato.

Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen og evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen sendes til styrets e-post: styret@oksameie.no eller legges i styret postkasse utenfor styrerommet, gavlveggen 78 v/gangbro. innen 10.06.2020 kl. 20.00.

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer/-leder, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil fortløpende legge ut alle innkomne spørsmål og svar som en nyhetssak på våre hjemmesider www.bo.oksameie.no og www.oksameie.no, og senest innen 12.06.2020 kl. 20.00.

Årsmøte åpnes for avstemming 13.06.2020, dere vil ha mottatt beskjed om at avstemningen er åpnet og en link for innlogging. Dere som ikke er oppført med epostadresse vil få svarskjemaet i postkassen inkludert evt. spørsmål og svar.

Det er kun mulig å sende inn et svarskjema per leilighet. Innsendt skjema kan ikke angres. Ved at eierne logger seg inn på hjemmesiden, vil styret få en oversikt over hvem som har vært med og stemt, men de ser ikke hva hver enkelt eier faktisk har stemt på de forskjellige forslagene til vedtak.

Avstemningen avsluttes 16.06.2020 kl. 23.59. For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse (utenfor styrerommet, gavlveggen 78 v/gangbro) innen samme tidspunkt. Har du fått fullmakt, så må denne sendes styret på mail eller vedlegges stemmeseddelen.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den 17.06.2020 kl. 18.00.

Kontakt oss på styret@oksameie.no eller per telefon på 982 19 347 om det er noe dere lurer på i forbindelse med dette.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

med vennlig hilsen
Styret i Østre Kragstegen Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Dato: 17.06.2020 kl. 18.00
Uten fysisk oppmøte

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder, styret foreslår styreleder som møteleder.
- Status for fremmøte, fremkommer av antall innleverte stemmesedler.
- Valg av protokollfører, styret foreslår Elisabeth Fjeld fra Boalliansen Forvaltning.
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder), styret foreslår at styremedlem/seksjonseier Kjell-Magne Rystad undertegner protokollen.
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2019 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP for 2019 OG BUDSJETT FOR 2020

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 3.159.708,- godkjennes. Resultatet dekkes av egenkapital.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.
Budsjett for 2020 tas til etterretning.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Den årlige godtgjørelsen på kr 270.000,- har stått uendret i mange år og foreslås økt til kr 300.000,-. Styret foreslår at det i tillegg bevilges et ekstraordinært honorar på kr 200.000,- for siste arbeidsår, på grunn av den meget spesielle arbeidssituasjonen enkelte styremedlemmer har hatt med de store prosjektene som er i gang.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 500.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2019 til ordinært årsmøte i 2020. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer iht innsats og ansvar.

5) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkommet forslag.

6) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer til styret. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Oslo, 25. mai 2020

Ole Christian Rynning
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2019 og forslag til budsjett 2020
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Orientering om sameiets drift
- Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene
- fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2019 FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Østre Kragstogen Sameie er registrert Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971527587, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo Kommune.

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

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Ole Christian Rynning	2019	2
Styremedlem	Øystein Pytte	2019	2
Styremedlem	Lars-Kristian Bjerk	2018	2
Styremedlem	Kjell-Magne Rystad	2018	2
Styremedlem	Andreas Sangnes	2019	2
Varamedlem	Unni Slattum Wester	2019	2
Varamedlem	Steffen Strand	2019	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Torhild Hexeberg, Ruth Hanne Rosvoll og Eldar Vistad har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 10 styremøter, og 12 møter i utvalgene, behandlet 37 nye saker av større art og omfang og en rekke henvendelser, løpende saker og rutinesaker som vi har valgt å ikke opprette egne saker for. Det aller vesentligste styrearbeidet har i år vært planlegging, prosjektering og styring av de store vedlikeholdsprosjektene vi utfører iht. fjorårets årsmøte og langtidsplan.

Styret har også i år mottatt mange henvendelser fra beboere, meglere, ført dialog med naboer, advokater, forretningsførere, forsikringsselskap og entreprenører.

Styrets organisering

Styret har i år som i fjor delt arbeidet i tre 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. I tillegg har vi hatt arbeidsutvalget hvor styreleder og utvalgslederene forbereder øvrige saker til behandling i styremøtene. Vaktmester har deltatt i en del byggutvalgsmøter.

Blant de viktigste sakene vi har behandlet/gjennomførte i 2019:

Innkjørsel

Øvre innkjørsel og parkeringsplass v/Joker ble ferdig rehabilitert i 2019 etter planen. Det er fortsatt noen mindre problemer med justering av varmekablene vi jobber med leverandør å få utbedret.

To nye lekeplasser

I tillegg til "Kroken" har nå lekeplassene mellom 74-72 «Oasen» og foran 70 «Utsikten» blitt rehabilitert og oppjustert til dagens HMS-krav med nye apparater.

Grøntområder

Vi har jobbet med plan for ytterligere forbedring av området. Gartneravtalen er vurdert på nytt da vi ikke var helt fornøyd med resultatene. Trær på området som ble vurdert som skadet og/eller farlige ble hugget. Vi har for første gang på mange år fått gjennomført uttynning av skogen i samarbeid med kommunen. Dette har ført til noe bedre vekstforhold for skogbunnen og bedre lysinnslipp for enkelte beboere.

Garasjestrøm / Elbil-lading

Det ble installert nytt anlegg i garasjene som muliggjør 32A 2fas 230V lading. Anlegget er lastbalansert for å møte eventuell vekst i antall biler. Prosjektet ble gjennomført til budsjettet pris og har fungert tilnærmet feilfritt siden godkjenning. Sameiet har også mottatt tilskudd fra Oslo Kommune.

Garasjer / betongrehabilitering

Prosjekt for rehabilitering av betong ble startet før årsskiftet. Det ble avdekket noe mer omfattende skader i 80-garasjen enn forventet, dette førte til noe mindre forsinkelser i første fasen, men ikke store kostnadmessige endringer for sameiet men ellers ser det ut som leverandøren har klart å ta inn den tapte tiden. Prosjektet går fortsatt iht. tid og budsjett og forventes ferdigstilt i løpet av mai 2020 som planlagt.

Viktige HMS-tiltak

Farlige trær er felt. Lekeplasser er oppgradert til gjeldende HMS-krav.

Planlegging av større vedlikeholdsarbeider

Styret har jobbet mye med prosjekter iht. langtidsplanen. Vi jobber med prosjektering, tilbud og avtaler for flere prosjekter som skal igangsettes så snart vi kan i tiden framover.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har en ansatt vaktmester i 100% stilling.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig takkontroll
- Thermofotografering i tavlerom
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Kontroll og utbedring av røyk luker i trapperom
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 227 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 27/2237 og har følgende adresse: Holmenkollveien 70-80.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdifsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2020 var det 4 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 6 seksjoner i sameiet (4 av disse seksjonene er næringsseksjoner).

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2019:

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning. Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 9 – Egenkapital.

Inntekter

Samlede driftsinntekter i 2019 var kr 11.710.919,-. Dette er kr 255.919,- bedre enn budsjettet, noe som skyldes økning i innbetalte felleskostnader på kr 191.157,- samt økning i diverse inntekter på kr 64.762,-.

Kostnader

De samlede driftskostnader i 2019 var kr 14.216.463,-. Dette er kr 1.148.537,- lavere enn budsjettet og skyldes at totale prosjektkostnader ligger kr 1.132.016,- lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat er et samlet underskudd på kr 3.159.708,- som foreslås dekt av egenkapital.

Konto	Tekst	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)	Budsjett 2020
3	Sum driftsinntekter	-11 710 919	-11 455 000	255 919	-11 867 348
5	Lønn og personalkostnader	1 031 268	1 000 000	-31 268	1 316 796
6 / 7	Driftskostnader	5 730 148	4 990 000	-740 148	5 866 378
66	Reparasjon og vedlikehold	7 455 047	9 375 000	1 919 953	16 148 900
6 / 7	Driftskostnader	14 216 463	15 365 000	1 148 537	23 332 074
	Driftsresultat	2 505 544	3 910 000	1 404 456	11 464 726
8	Finansinntekt/-kostnad	654 164	650 000	-4 164	1 474 990
	Resultat før skatt/eord.poster	3 159 708	4 560 000	1 400 292	12 939 716

Andel prosjekter	7 107 984	8 240 000	1 132 016	15 035 000
Resultat ekskl. prosjekter	-3 948 276	-3 680 000	268 276	-2 095 284

Resultat i minus tilsvarer et overskudd.

På forrige årsmøte ble det lagt frem et totalbudsjett som viste et overskudd på kr 3.680.000,- for året 2019. Dette budsjettet inneholdt ingen prosjekter. Kun vanlig årlig drift av Sameiet.

Dette budsjettoverskudd ble brukt som argument for at Sameiet hadde økonomi til å oppta nye lån for å sette i gang de store prosjektene som styret mente var nødvendig.

Tabellen ovenfor viser alle hovedtall fra årets regnskap, hvor det fremgår at det er brukt Kr 7.107.984,- i rene prosjekter. Dersom årets regnskapsunderskudd trekkes fra prosjektene, gir dette kr 3.948.276,- som blir årets overskudd av den rene driften, altså noe bedre enn budsjettet. Da er lånerentene kostnadsført med kr 777.000,-. Nedbetaling av gjeld er foretatt med kr 1.525.000,- (note 10), slik at den løpende drift bidro med et vesentlig beløp til Sameiets likviditet.

DISPONIBLE MIDLER:

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

Styret fikk fullmakt til å ta opp et lån på inntil 30 millioner kroner. Lånet ble innvilget av Handelsbanken i løpet av sommeren, og 10 millioner minus kostnader ble utbetalt i august 2019. Resten av lånet kommer til utbetaling i mars 2020.

I balansen per 31/12-2019 fremgår det at Sameiet hadde en samlet kontantbeholdning på over 10 millioner. Det betyr at et beløp tilsvarende hele det nye lånet forelå på bankkontoen ved årsskiftet.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 9.545.721,- per 31.12.19.

	2019	2018
Varelager og forskudd til leverandører	0	0
Kortsiktige fordringer	834 209	33 391
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	430 794	241 424
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10 635 971	4 552 359
Sum omløpsmidler	11 900 974	4 827 174
Leverandørgjeld	1 254 428	435 628
Skattetrekk og andre trekk	29 601	0
Skyldige offentlige avgifter	25 469	8 672
Annen kortsiktig gjeld	1 045 754	241 511
Disponible midler	9 545 721	4 141 363

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2020:

Styret fremlegger budsjett for 2020 til orientering.

Tallene fremkommer i høyre kolonne i resultatregnskapet for 2019.

Felleskostnader

Felleskostnadene økes med 3 % fra 1. januar i tråd med den generelle kostnadsutviklingen.

Drift og vedlikehold

Budsjett 2020 er basert på at de løpende utgifter skal gi et overskudd på kr 2.095.284,-. Da er alle rentekostnadene for gamle og nye lån tatt med. Overskuddet skal dekke avdrag på gjeld, slik at lån ikke skal brukes til å nedbetale lån. Det endelige beløp for 2020 vil være klart så snart resten av lånet blir utbetalt, og antas å ligge på størrelse med budsjettet overskudd. Det er ikke regnet med endringer i lånerenten i løpet av driftsåret.

I budsjettet er det lagt inn et beløp på kr 15.035.000,- i prosjektkostnader. Dette fremgår av note 4 i regnskapet. Arbeidet er allerede i gang med å definere og kostnadsberegne to store prosjekter, men hvilke prosjekter som settes i gang i 2020 vil i stor grad avhenge av kapasitet i så vel styret som hos samarbeidende parter.

Forsikring, kommunale avgifter og energi/fyring

De fleste driftsutgifter er justert med en forventet prisendring i løpet av året.

Kommunale avgifter er økt i tråd med prisvarsler fra kommunen.

Lån/langsiktig gjeld

Se note 10.

Østre Kragstogen Sameie

Resultatregnskap


Konto	Tekst	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)	Budsjett 2020
3600	Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond	1	-11 083 980	-11 275 137	-11 355 000	-79 863	-11 609 826
3602	Innkrevd andel grasje	2	-3 620	-7 395	0	7 395	-7 200
3603	Innkrevd andel parkering	2	0	-27 121	0	27 121	-28 800
3604	Innkrevd andel strøm	2	0	-4 472	0	4 472	-2 400
3609	Reduksjon seksjon i eget eie (vaktmesterleilighet)	2	38 052	0	0	0	53 991
3620	Annen leieinntekt	2	0	-39 194	0	39 194	-43 113
3900	Annen driftsrelatert inntekt	2	-427 384	-287 476	-100 000	187 476	-140 000
3901	Inntekt ladestasjoner	2	0	-70 125	0	70 125	-90 000
3	Sum driftsinntekter		-11 476 932	-11 710 919	-11 455 000	255 919	-11 867 348
5000	Lønn til ansatte		486 191	513 276	480 000	-33 276	584 200
5002	Overtid		31 828	14 001	20 000	5 999	20 000
5092	Feriepenger		61 862	63 273	60 000	-3 273	0
5093	Feriepenger over 60 år		0	175	0	-175	0
5210	Fri telefon		0	3 660	0	-3 660	4 392
5230	Fril losji og bolig		79 548	78 408	0	-78 408	77 231
5290	Motkonto for gruppe 52		-79 722	-82 068	0	82 068	-77 231
5330	Styrehonorar		270 000	270 000	270 000	0	500 000
5390	Annen oppgavepliktig godtgjørelse		174	0	0	0	0
5395	Annen oppgavepliktig godtgjørelse, ikke arbeidsgiveravgiftspliktig		0	750	0	-750	1 710
5400	Arbeidsgiveravgift		134 299	128 159	122 000	-6 159	171 094
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger		0	8 946	8 000	-946	0
5420	Innberetningspliktig pensjonskostnad		17 906	20 803	20 000	-803	20 000
5421	AFP-pensjon		11 795	11 886	15 000	3 114	12 000
5800	Refusjon av sykepenger		-8 754	0	0	0	0
5920	Yrkesskadeforskring		2 155	0	5 000	5 000	3 400
5952	Innberetning OTP/AFP		0	29 583	0	-29 583	32 000
5953	Motkonto Innberetning OTP/AFP		0	-29 583	0	29 583	-32 000
5	Lønn og personalkostnader	3	1 007 282	1 031 268	1 000 000	-31 268	1 316 796
6010	Avskrivning på transportmidler, maskiner og inventar		105 967	105 967	105 000	-967	0
6200	Elektrisk energi		747 642	777 678	700 000	-77 678	863 300
6201	Elektrisitet el-biler		0	74 096	0	-74 096	85 400
6300	Leie lokale		7 820	1 500	10 000	8 500	5 000
6320	Renovasjonsavgift		543 308	589 724	590 000	276	616 900
6321	Vann- og avløpsavgift		947 944	1 087 908	1 040 000	-47 908	1 202 100
6322	Feieavgift		1 683	1 683	0	-1 683	1 600
6360	Renhold		325 875	423 350	330 000	-93 350	453 900
6370	Vaktmestertjenester		20 138	0	0	0	0
6380	Heistelefonkostnader		3 230	3 483	0	-3 483	0
6381	Skadedyrarbeid		13 575	19 410	15 000	-4 410	50 000
6490	Annen leiekostnad		1 320	0	0	0	0
6491	Containerleie		27 356	36 845	50 000	13 155	40 000
6510	Verktøy og redskaper		769	0	10 000	10 000	10 000
6540	Inventar		0	3 365	0	-3 365	0
6550	Driftsmateriale		22 440	8 815	20 000	11 185	20 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr		0	0	5 000	5 000	5 000
6701	Honorar revisjon		16 456	3 500	20 000	16 500	20 600
6705	Forretningsførerhonorar		231 863	190 000	200 000	10 000	195 700
6720	Honorar for økonomisk rådgivning		0	39 325	0	-39 325	20 000
6725	Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget		88 127	53 500	75 000	21 500	75 000
6770	Felleskostnader vaktmesterleilighet		0	0	0	0	10 878
6790	Annen fremmed tjeneste		42 400	13 110	50 000	36 890	25 000
6791	Konsulenttjenester		22 368	0	75 000	75 000	50 000


Konto	Tekst	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Avvik (B-R)	Budsjett 2020
6793	Teknisk rådgivning		0	520 176	0	-520 176	250 000
6800	Kontorrekvisita		13 505	655	5 000	4 345	2 000
6810	Data/EDB-kostnad		3 461	41 770	0	-41 770	43 000
6815	Internett / TV		562 973	964 956	935 000	-29 956	992 600
6820	Trykksak		4 755	0	15 000	15 000	10 000
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l		0	0	5 000	5 000	2 500
6890	Annen kontorkostnad		7 956	0	5 000	5 000	2 500
6900	Telefon/bredbånd		5 513	3 676	10 000	6 324	7 500
6940	Porto		11 352	13 342	20 000	6 659	20 000
7000	Drivstoff		8 252	11 635	10 000	-1 635	15 000
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		1 700	1 285	0	-1 285	5 000
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		685	340	0	-340	0
7395	Velferdskostnader		10 657	10 369	15 000	4 631	12 000
7020	Vedlikehold transportmidler		0	0	25 000	25 000	25 000
7400	Kontingent, fradragsberettiget		0	1 723	0	-1 723	2 000
7430	Gave, ikke fradragsberettiget		3 008	5 105	0	-5 105	6 000
7500	Forsikringspremie		615 945	664 761	635 000	-29 761	698 000
7501	Andre forsikringer		0	4 850	10 000	5 150	5 100
7710	Årsmøter		0	6 725	0	-6 725	7 000
7740	Øredifferanser		0	3 266	0	-3 266	0
7751	Eiendomsskatt		500	1 422	0	-1 422	2 000
7770	Bank og kortgebyrer		5 799	8 212	5 000	-3 212	5 000
7771	Fakturagebyr		0	1 475	0	-1 475	0
7790	Annen kostnad		0	-1 716	0	1 716	3 800
7799	Rydding i reskonto		0	139	0	-139	0
7830	Tap på fordringer		0	16 945	0	-16 945	0
7831	Endring i avsetning tap på fordringer		0	15 779	0	-15 779	0
6 / 7	Driftskostnader		4 426 340	5 730 148	4 990 000	-740 148	5 866 378
6600	Drift/vedlikehold bygninger		564 489	1 009 018	2 675 000	1 665 983	13 975 000
6601	Drift/vedlikehold VVS		28 309	66 565	50 000	-16 565	410 000
6602	Drift/vedlikehold elektro		103 497	363 226	2 445 000	2 081 774	50 000
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg		135 996	2 205 340	2 680 000	474 660	1 302 000
6605	Drift/vedlikehold brannsikring		0	84 561	20 000	-64 561	76 400
6608	Drift/vedlikehold fyringsanlegg		30 040	43 202	50 000	6 798	35 000
6610	Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		25 000	78 057	25 000	-53 057	80 500
6611	Drift/vedlikehold garasjeanlegg		145 168	3 488 523	1 405 000	-2 083 523	65 000
6613	Periodisk vedlikehold (avsetn. Vedl.h.fond)		0	0	0	0	0
6614	Egenandel forsikring/skade		26 000	20 000	25 000	5 000	25 000
6616	Reparasjon og vedlikehold utstyr		58 029	7 741	0	-7 741	10 000
6617	Snørydding/gressklipping/grønn skjøtsel		73 521	113 505	0	-113 505	120 000
6680	Reparasjon og vedlikehold annet		0	-24 690	0	24 690	0
6690	Større vedlikeholdsarbeid og investering		2 748 813	0	0	0	0
66	Reparasjon og vedlikehold	4	3 938 862	7 455 047	9 375 000	1 919 953	16 148 900
6 / 7	Driftskostnader		9 372 483	14 216 463	15 365 000	1 148 537	23 332 074
	Driftsresultat		-2 104 449	2 505 544	3 910 000	1 404 456	11 464 726
8050	Annen renteinntekt		-82 410	0	0	0	0
8051	Renteinntekter bank		-19 927	-47 559	0	47 559	-20 000
8070	Annen finansinntekt		0	-86 874	0	86 874	-86 000
8150	Annen rentekostnad		8 845	239	0	-239	0
8151	Renter lån		663 736	776 963	650 000	-126 963	1 575 990
8170	Annen finanskostnad		0	11 395	0	-11 395	5 000
8	Finansinntekt/-kostnad	5	570 244	654 164	650 000	-4 164	1 474 990
	Resultat før skatt/eord.poster		-1 534 204	3 159 708	4 560 000	1 400 292	12 939 716


Inntekter vises i minus og kostnader i pluss. Resultat i minus tilsvare et overskudd.


Balansen

Kto.gr.	Tekst	Note	2019	2018
10	Immaterielle eiendeler o.l.		0	0
11	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	126 800	126 800
12	Transportmidler, inventar og maskiner o.l.		0	105 967
13	Finansielle anleggsmidler		0	0
	Sum anleggsmidler		126 800	232 767
14	Varelager og forskudd til leverandører		0	0
15	Kortsiktige fordringer		834 209	33 391
17	Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.		430 794	241 424
	Sum varer og fordringer	7	1 265 003	274 815
19	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	10 635 971	4 552 359
	Sum omløpsmidler		11 900 974	4 827 174
	Sum eiendeler		12 027 774	5 059 941
20	Egenkapital	9	-20 271 610	-17 111 639
	Sum egenkapital		-20 271 610	-17 111 639
21	Avsetning for forpliktelser		0	0
22	Annen langsiktig gjeld	10	29 944 131	21 485 769
23	Kortsiktige konvertible lån, obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
24	Leverandørgjeld	11	1 254 428	435 628
25	Betalbar skatt		0	0
26	Skattetrekk og andre trekk	11	29 601	0
27	Skyldige offentlige avgifter	11	25 469	8 672
29	Annen kortsiktig gjeld	11	1 045 754	241 511
	Sum gjeld		32 299 384	22 171 580
	Sum gjeld og egenkapital		12 027 774	5 059 941
	Totalt balanse		0	0

 Legally signed by
Øystein Pytte
03.04.2020

 Legally signed by
Lars-Kristian Bjerk
03.04.2020

 Legally signed by
Ole Christian Rynning
03.04.2020

 Legally signed by
Andreas Sangnes
03.04.2020

 Legally signed by
Kjell-Magne Rystad
05.04.2020

Østre Kragaskogen Sameie

Oslo, 03.04.2020

Ole Christian Rynning
Styreleder

Lars-kristian Bjerk
Styremedlem

Andreas Owren Sangnes
Styremedlem

Kjell-Magne Rystad
Styremedlem

Øystein Pytte
Styremedlem

Noter Østre Kragstogen Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

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

Note 1 – Felleskostnader

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

Note 2 – Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønn og personalkostnader

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2018/2019, samt lønnskostnader til vaktmester.

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

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 7.455.047,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*). Sameiet har ført prosjektregnskap på følgende prosjekter i 2019;

Pnr	Prosjekt tekst	B2019	B2020	B2021	B2022-25	Sum budsjett i perioden	R2019-2025	Avvik (B-R)
01	Lekeplasser	1 200 000				1 200 000	1 221 453	-21 453
02	Fellesareal (skog)	255 000				255 000	223 125	31 875
03	Innkjørsel	700 000				700 000	834 577	-134 577
04	Infrastruktur EL-bil	1 930 000				1 930 000	1 864 304	65 696
05	Garasjeport	80 000				80 000	71 601	8 399
06	Hengedekke 80 garasjen	1 500 000				1 500 000	1 690 242	-190 242
07	Utbedring av kjeller (skille- og bakvegger)	1 250 000	1 250 000			2 500 000	0	2 500 000
08	Taktekking		3 750 000			3 750 000	0	3 750 000
09	Rehab terrasser og balkonger	250 000	8 000 000	7 750 000		16 000 000	302 700	15 697 300
10	Uteområder v/ 70 og flaggstangen.	150 000	850 000			1 000 000	52 434	947 566
12	Takventilasjon	75 000	675 000			750 000	0	750 000
13	Nye benker		150 000			150 000	0	150 000
14	Utskiftning av panel på gavl + bod terrasse	850 000			12 150 000	13 000 000	824 349	12 175 652
15	Utskiftning rekkverk balkong				2 500 000	2 500 000	0	2 500 000
16	Ny front boder 1.etasje				1 000 000	1 000 000	0	1 000 000
17	Røykluker				600 000	600 000	0	600 000
18	Garasjetak (ny isolering)				1 600 000	1 600 000	17 800	1 582 200
19	Uteområder (asfalt, kantstein, bedd osv.)				5 000 000	5 000 000	5 400	4 994 600
20	Belysning garasje				350 000	350 000	0	350 000
21	Nedgravd søppelsystem				1 500 000	1 500 000	0	1 500 000
22	Innvendige rørstammer (26 stk)				4 628 000	4 628 000	0	4 628 000
23	Tekke kulvert mellom blokker		60 000			60 000	0	60 000
	Spyle rør		300 000			300 000	0	300 000
	Sum	8 240 000	15 035 000	7 750 000	29 328 000	60 353 000	7 107 984	53 245 016

Note 5 - Finansinntekt og -kostnad

Rente- og finansinntekter utgjør kr 134.443,-, mens rente- og finanskostnader utgjør 788.597,-, hvorav 776.963,- gjelder rentekostnader på lån.

Note 6 - Anleggsmidler

	Boliger - vaktmester-leilighet (snr.2)	Traktorer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	126 800	741 769	868 569
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	-741 769	-741 769
Bokført verdi per 31.12	126 800	0	126 800
Årets avskrivning	0	-105 967	-105 967
årets avskrivning i %	0 %	-14 %	

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

Note 7 - Varer og fordringer

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser eller forskuddsinnbetalinger vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør 31.570,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på 51.376,-.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til Tv/internett, serviceavtale garasjeanlegg og forsikring.
- Fordringer med forfall senere enn 12 måneder er kr 15.799,- som er avsatt til tap.

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

Sameiet har 10.635.971,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

nr.	Konto	bankkto.nummer	Regnskap 2019	Regnskap 2018
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.93642	233 981	349 780
1921	Sparekonto Handelsbanken	9493.05.93669	10 373 231	0
1950	Skattetrekkskonto	9493.05.93650	28 759	0
1922	Driftskonto OBOS-banken	9820.17.77003	0	1 770 436
1923	Sparekonto OBOS-banken	9820.17.20400	0	2 432 143
			10 635 971	4 552 359

Note 9 – Egenkapital

Sameiet har en negativ egenkapitalen på 20.271.374,- korrigert for faktisk resultat 2019.

Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak.

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Inngående balanse	-17 111 639	-15 577 435
Fra årets resultat	-3 159 708	-1 534 204
Faktisk egenkapital hittil i år	-20 271 347	-17 111 639

Note 10 – Langsiktig gjeld

Långiver: Handelsbanken.

Lånummer 9493.70.34444, 9493.70.34436 og 9493.70.37621

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

Årlig rentesats: 3,2 % / 3,2 % / 3,2% fra 29.10.2019

Utbetalingsdato: 28.09.2018 / 28.09.2018 / 16.08.2019

Dato siste termin: 30.06.2029 / 30.04.2036 / 30.08.2044.

Sameiet refinansierte sin gjeld i Handelsbanken i 2018, samt tok opp et nytt lå i 2019.

IB 2019	21 485 769
Nytt låneopptak 2019	9 983 698
Nedbetalt i år	-1 525 336
Sum lån	29 944 131

Note 11 – Annen kortsiktig gjeld

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.19.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- 29 Annen kortsiktig gjeld; Skyldige feriepenger, påløpte renter lån, utfakturerte felleskostnader med forfall 1. januar 2020.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østre Kragkogen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østre Kragkogen Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</p>
---	---

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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 regnskapskikk 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 avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-07 13:14:50Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Lading av ladbar bil

Forslagstiller: Kristian Finn, Holmenkollveien 72a

Strømmermarkedet er i endring og det er viktig at sameiet er rustet for å møte disse endringene. Dagens prismodell for lading av ladbar bil belønner lading når strømmen er dyrest. Dermed risikerer sameiet å tape penger. Det forslås dermed en endring i beregning av strømpris for lading av ladbar bil fra monterte ladebokser. Målet er å sikre at sameiet alltid har en fast inntekt pr kWh uavhengig av strømpris og periode på året.

Resultatet er at sameier belønnes for å lade når strømmen er billigst (ofte på natten) og må beregne å betale mer når strøm- og effektkostnad er som høyest (ofte tidlig morgen og ettermiddag/tidlig kveld). Det oppfordres dermed til å stille inn bilen til å lade om natten eller når prisen er lavest.

Prisen for lading foreslås definert med tre elementer: Påslag + faktisk strømpris + skatter/avgifter

Forslag til vedtak:

Pris på ladestrøm for ladbar bil fra egen ladeboks skal kun bestå av følgende tre elementer:

1. Påslag på 25 øre inkl mva pr kWh. Dette skal dekke alle kostnader for å kjøpe inn strømmen, fakturere strømmen, samt gi en fortjeneste til sameiet.
2. Faktisk kostpris pr kWh skal beregnes etter a. Punkt b. kan kun brukes frem til at a. er teknisk gjennomførbart:
 - a. Faktisk kostpris skal beregnes som snittpris pr time som oppgitt av strømleverandør pr kWh i den perioden hvor strømmen er brukt. Prisen skal være spotpris.
 - b. Faktisk kostpris skal beregnes som snittpris av spotpris pr måned som oppgitt av Nord Pool i kWh i den perioden hvor strømmen er brukt.
3. Påslag for alle direkte kostnader som skatter, energiledd og avgifter pr kWh. Ingen faste kostnader tilkommer.

Fakturering skjer etterskuddsvis en gang pr måned og fortrinnsvis som avtalegiro eller som en del av felleskostnadene. Styret kan vurdere om det skal settes et minimumsnivå for fakturering. Fakturaen skal være tydelig og vise samlet forbruk i perioden. Spesifisering av forbruk skal sendes på forespørsel uten ekstra kostnad om den ikke medfølger fakturaen.

For ordens skyld påvirker dette ikke kostnad for å få en ladeboks montert eller bruk av strøm fra de ordinære stikkontaktene tilknyttet hver parkeringsplass.

Man kan finne snittpris (spotpris) på strøm på følgende nettside (husk å velge valuta «NOK» og område «Oslo»). Merk at prisen oppgis pr 1000 kWh:

<https://www.nordpoolgroup.com/Market-data/Dayahead/Area-Prices/NO/Monthly/?view=table>

Styrets kommentar:

Styret har valgt en prissetting av bruk av garasjestrøm til (165 øre per kWt) hvor vi baserer oss på:

- SSB sin årlige gjennomsnittspris på strøm (123 øre per kWt) ved første fastsettelse.
- Påslag til leverandør av faktureringsløsning og måling - EVbox AS (25 øre per kWt).
- Et mindre påslag for sameiet (17 øre/kWt).

Det sistnevnte påslaget er tenkt både som sikkerhet for at sameiet ikke subsidierer brukere samt at brukere dekker en del av kostnadene som medføres av bruken og vedlikehold av den nye infrastrukturen.

Per skrivende stund er gjennomsnittsprisen for 4. kvartal 2019 112,3 øre / kWh (<https://www.ssb.no/elkraftpris>). Styret vurderer periodisk prissetting av strøm i felles infrastruktur og planlegger neste justering etter sommeren.

EVbox håndterer fakturering og måling av forbruk i vårt anlegg. EVbox har ovenfor styret bekreftet at det jobbes med mekanismer for å kunne knytte prisen tettere opp mot markedets svingninger, samt enklere å kunne justere priser i perioder - men at det er uvisst når dette kan være klart for sameiet. EVBox tilbyr i dag kun en mulighet å justere ned kapasiteten til hele anlegget i toppene. Sistnevnte løsning ville medført at ladehastigheten ble dårligere når strømmen er som dyrest. Denne opsjonen har styret valgt å ikke benytte seg av da det innebærer et dårligere tilbud for brukerne av systemet.

Styret har videre i 2019 reforhandlet strømavtalen og byttet til Fjordkraft i høst 2019 for bedre betingelser. Således kan det hende at gjennomsnittsprisen sameiet betaler er noe lavere enn gjennomsnittet. Uansett er til styrets kjennskap prisen sameiere i Østre Kragstogen betaler for strøm i underkant av gjennomsnittet for tilsvarende sameier i området.

Styret har ikke kapasitet til å administrere en løsning som medfører økt arbeidsbelastning. Det er en svært betydelig arbeidsbelastning på styret i dag for andre store og viktige oppgaver og styret ønsker derfor å fortsette dagens løsning.

Styrets anbefaling er at forslaget avvises fordi det vil kreve mer administrasjon, forhandling av leverandør, og ikke er sikkert det vil spare noe vesentlig. Styret har ikke kapasitet til å gjennomføre dette ønsket i kommende styreår uten å prioritere ned andre større prosjekter som styret anser som viktigere og mer kostnadsbesparende for sameiere.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

A. Leder som ikke er på valg:

Navn: OLE CHRISTIAN RYNNING

Adresse: 74A
E-post:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: ANDREAS SANGNES

Adresse: 80c
E-post:

Navn: ØYSTEIN PYTTE-BEDTOM

Adresse: 70A

Navn: AULØSNING NÅ ETTER

E-post:

1 ÅR *

Adresse:

E-post:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: LARS-KRISTIAN BJERK

Adresse: 80A

Navn: KJELL-MAGNE RYSTAD

E-post:

* Navn: ANNE-LISE FLEDDUM IÅR

Adresse: 74D

E-post:

Adresse: 74D

E-post:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: KJETIL GRANUM HELGESEN

Adresse: 80c

2. Navn: STEFFEN STRAND

E-post:

Adresse: 70A

E-post:

D. Som valgkomite foreslås:

Navn: TØRHILD HEXEBERG

Adresse: 70A

Navn: RUTH HANNE ROSVOLL

E-post:

Adresse: 72D

Navn: ELGAR VISTAD

E-post:

Adresse: 76D

E-post:

Dato: 9/3.2020 / Valgkomiteen Østre Kragstogen Sameie

Tørhild Hexeberg

Hann Rosvold

Eldar Vistad

Orientering om sameiets drift

Styret

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

Vaktmester

Sameiet har egen vaktmester Inge Lyngedal, som kan kontaktes på telefon 934 93 870 eller e-post inge.lyngedal@gmail.no. Dersom det ønskes at vaktmester skal utføre tjenester, må seksjonseier påregne å måtte betale for dette selv, dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Renhold

Sameiet har avtale med et renholdsselskap når det gjelder ukentlig renhold i alle inngangspartier og trappeganger.

Parkering

Hver seksjon har egen parkeringsplass. Denne følger seksjonen ved salg. Sameiet har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/sylindere

Send inn ditt navn, adresse, telefonnummer, seksjonsnummer, systemnummer og nøkkelmerke til regnskap@boalliansen.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Forsikring med poisenummer SP2391085. Forsikringen dekker bygninger 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.

Alle skader meldes fortrinnsvis til vaktmester som befarer skaden og rekvirere takstperson og/eller melder skaden til forsikringssselskapet.

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.

Garasjestrøm

Ved all bruk av strøm som trekker mer enn 5A (ca.1000W) kontinuerlig, må veggboкс benyttes. Veggboкс bestilles hos EVboкс, som også fakturerer for bruk.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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 elektriske anlegg og lekeplassutstyr. Styret skal også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesterens helse og sikkerhet. Ved kjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer HMS.

Energimerking

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

TV /Internett

Sameiet har kollektiv avtale med Get. Avtalen inkluderer 50 valgfrie TV-kanaler og 50/50 mbit Internett.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene

2019

Infrastruktur for lading av elbil i garasjer (enfas 32A, 230V)
Fornyelse og isolering av lavblokker (videre fra 2018)
Oppussing parkeringsplasser og hovedinnkjørsel
Betongrehabilitering av 80-blokka (påbegynt 78-)
Rehabiliterert og oppusset lekeclass 74/76
Rehabiliterert og oppusset lekeclass 70

2018

Fornyelse og isolering av nordøstvendt fasade på lavblokker
Skiftet ut de fleste garasjeporter
Nytt fibernett med kollektiv avtale om internert-tilgang
Ny gartneravtale for rydding og oppgradering av ytre arealer
Bygget om lekeklassen «KROKEN»
Byttet ut alle brannslukningsapparater
Oppgradert programvare brannanlegg
Renset felles ventilasjonsanlegg

2016

Oppussing av oppganger, maling, gulvbelegg og nye dører

2014

Nye varmtvannsberedere og innstallering av varmepumpe
Oppgradering av elektriske anlegg, seriekoplet brannvarslere
Skifte av levegger i endeleilighetene

2013

Utbedring og nytt beslag blomstertrau
Utskifting av gjerde og ny trapp

2012

Skiftet deler av panel på bodvegg
Kjøp av ny traktor
Skiftet motor til garasjeport

2011

Beboere malte selv tak/vegger egne terrasser
Hugget trær mot Holmenkollveien

2010

Nytt tregjerde rundt eiendommen

2009

Installert to brannmeldere pr. oppgang

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Østre Kragstogen Sameie den 17.06.2020.

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

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

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



BOALLIANSEN
FORVALTNING



Autorisert regnskapsførerselskap
Adresse Tomtegata 17, N-3015 Drammen
Kontnr. 9493.05.84805

+47 453 70 271
regnskap@boalliansen.no

Foretaksregisteret
NO 919 083 859 MVA

WWW.BOALLIANSENFORVALTNING.NO