

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2009

Ordinært sameiermøte i Kragstegen Terrasse Sameie, avholdes tirsdag 21. april 2009, kl. 18.00 i Voksen Kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og en eller to sameiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2008

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2008

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Anne Brym (OA2D) om Varig Vern av Skogen / Styrets motsvar.
 - B) Forslag fra styret vedr vern av Kragstegen
 - C) Styrehonorar
 - D) Beredskapsplan
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 17. Mars 2009
Styret i Kragstegen Terrasse Sameie

Prikken Ring Gulowsen /s/

Trond K Hasund /s/

Elisabeth Tombre Neergaard /s/

Kjell Corneliusen /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Prikken Ring Gulowsen	Olav Aukrusts Vei 4 B
Styremedlem	Trond K Hasund	Olav Aukrusts Vei 8
Styremedlem	Elisabeth T. Neergaard	Olav Aukrusts Vei 12
Styremedlem	Kjell Corneliussen	Olav Aukrusts Vei 4 D

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Terje Bjørø	Arnulf Øverlands Vei 266
Varamedlem	Odd Blixland	Olav Aukrusts Vei 6

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 4 styremedlemmer er det 2 kvinner og 2 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har en ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 148 seksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984852266.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer :
27 – 2239.

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

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

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiets vaktmester er Oddgeir Jørgensen.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 100 000 775. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i DnBNOR. Se balansen og note i regnskapet.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt

omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en total kunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

KABEL-TV

GET er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Opprinnelig avtale med LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet. Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11 %.

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2008** Et sykkelstativ til er satt opp vis-a-vis # 14 / mellom # 2D og 2E.
Brann-instrukser er hengt opp på alle oppslagstavler.
Brannmeldere er montert i garasjen ved alle hovedfordelings skap av strøm, samt ved alle brannsentralene.
Taklamper er skiftet i alle sykkelboder i lavblokkene.
Det er gravd brønner for vannavrenning i garasjene; 1 v/ hovedport og 3 v/kulverter.
Kulvertene er ferdig utbedret (mot lekkasje)
Trappehusene i garasjene er platet og malt.
Nye inspeksjonsluker for stoppekraner er montert i garasjen.
Det er nytt skilt v/innkjøring til området (nordre del av P-plassen)
Det er ny bom, den gamle var nedkjørt! (Husk; ikke kjøring på området)
Vi har beiset 1.etg. alle langblokkene.
Sykkelboden v/4D er innredet med stativ.
I skrivende stund er 9 av 12 takvifter nå byttet med nye som har frekvens-styring og tidsur. De siste 3 er forsinket p.g.a. sneen.
Klemsikringsmekanismen på alle tre garasjeportene er skiftet.
Videosystemet i garasjen er oppgradert med ny PC og programvare (uten kostnad for oss).
Det er i (skrivende stund) skiftet 7 stoppekraner i denne styreperioden.
Nye postkasser er satt opp og/eller bestilt for OA14 og OA4C – vi håper at flere oppganger vil følger....!?!?
- 2007** Takviften på # 16 er skiftet for å spare strøm og minske bråket (fra den gamle). Den nye er med tids-ur. Vi vil evaluere denne etter en tids bruk for å se om flere bør skiftes.
Det er grøftet og lagt stein langs lavblokkene som en fortsettelse på det som ble gjort sommeren 2006 langs høyblokkene.
Garasjekulverter – se egen rapport fra Byggekomiteen lenger ut i heftet.
Garasjeplassene er merket opp og det er laget oversikt over disse. Utendørs parkeringsplasser er også merket opp.
Trappehus i garasjen er platet.
Det er skiftet totalt 7 stoppekraner i denne styreperioden.
Oppgangene i # 16, 2C og 2F er pusset opp. Alle disse har også nå nye postkasser, noe vi sterkt anbefaler.
Nytt lekestativ ble montert høsten 2007.
Det er fjernet 4 trær som var til fare for hus og beboere.
Nye søppel-/avfallskasser ute.
7 ekstra papirsøppel-containerer i søppelrommene.
Det er skaffet returpunkt for glass og metall på P-plassen.
- 2006** Re-asfaltering av veier, gårdsplasser og inngangspartier. (Re-asfaltering av kjørevei mellom garasjene gjenstår foreløpig).
Nye avrenningskummer v/langblokkene "underjordiske" med varmekabel i avrenningsrør.

Rehabilitering av grøntanlegg og utskifting av sand i sandkasser. (Nytt lekestativ blir montert våren 2007). Fornyet betongrehabilitering i garasjene med etablering av katodisk beskyttelse på betongarmeringen. Montering av fartsdempere i garasjene.

- 2005 Utskifting av hovedrørføringer for vann til og fra berederrrom og i den vestre garasjen. Montering av tilbakeslagsventiler for alle blokker, som bedrer varmtvannstilførselen. Rehabilitering av sameiets bygninger og el-anlegg som følger:
 Grundig inspeksjon av all betong med gjennomgripende reparasjon av alle konstaterede betongskader og overflatebehandling av all betong med vanntett dekke (membran) (med unntak av betong på marknivå og garasjene). Garasjene gjennomgikk betongutbedring i 1998.
 Reparasjon/utskifting av blomstertrau og bodelementer.
 Nye levegger på terrasser
 Utskifting av alt panel på gavler og inngangssider samt skadet panel på terrassesiden. Utbedring av mangelfull utlekting.
 Kantinramming av vinduer
 Omtrekking av alle tilbyggstak
 Alle synlige tilbyggstak, med ett unntak, har fått panelkledning.
 Utbedring av beslagløsninger og nedløp
 Estetisk og vedlikeh.mes. overflatebeh. av alle synlig flater, vinduer, beslag m.v.
 Rehabilitering av søppelrommene med nytt gulvbelegg og nye utadslående ståldører.
 Nye inngangsdører, sportsboddører i langblokkene, ny panel på sykkelboddører i småblokkene
 Nytt hovedfordelingsskap/nye stigeledn. i småblokkene. Langblokkene fikk dette i år 2000.
 Sikringsskap m/automatbrytere, jordfeilsikring på hver kurs samt overspenningsvern til alle seksjoner.
 Utvidelse av innkjørsel og ny asfalt i kjørevei i garasjen samt noen andre utbedringer på gårdsplasser (gjenstår å utjevne fartsdempende forhøyninger utvendig kjørevei samt utbedre asfaltering mot inngangspartier).
 Fjerning av trær som bidrar til skader på sameiets bygningsmasse, på sameiets og kommunens eiendom (etter innhenting av kommunens samtykke).
- 2004 Sameiets arkiver ryddet og systematisert i mer hensiktsmessige arkivskap (herunder bygningstegninger og byggesaker)
 Skiftet låser på kontor, berederrrom og verktøybod.
 Avtale inngått med OBOS Prosjekt om prosjektering og byggherreansvar for planlagt rehabilitering. Plan- og byggekomite opprettet.

Parkeringsplassens vestsida sikret med sviller.
Utsifting av PCB-holdig armatur i garasjene.

- 2003 Hele varmtvann-hovedanlegg utskiftet Hydroforanlegg (trykkforsterker) installert slik at samliga nå skal ha et stabilt trykk, og samtidig skal varmtvannet nå frem til hver leilighet raskere. Installasjonen krevde et eget pumpehus som er oppført mellom 2A og 4D.
To av garasjeportene fått ny elektronikk
Badet i vaktmesterleil. totalrenovert
Sameiets hovedstoppekran utskiftet, i tillegg skiftet ut stoppekraner i ti leiligheter.
Skiftet takduk på de to gjenværende tak over inngangen til nr. 6 og 10, i tillegg til inspeksjon og vedlikehold av samtlige tak.
Totalutskift. av hele dørcalling-anlegg
Skiftet øverste del av gavlvegg i nr.4A pga.råte
- 2002 Beising utsatte gavlvegger/bodvegger
Utbedring avløp fra balkonger
- 2001 Nytt vaktmester-/styrekontor og WC-installasjon i verksted.
Varmekabler garasjeinnkjørsel
Betongutbedring av fasader og balkonger
Planting hekk mot barnehagen
- 2000 Utsifting takplater garasje
Nye stigeledninger el-anl. langblokkene
Delvis utskifting stoppekraner
- 1999 Taktekking 2A-B, 2C-D,2E, 4C-D, 16
Nye lysmaster på parkeringsplass
Oppgradering Kabel-TVanlegg
Oppgradering lekeanlegg
Utbedring vanntilførsel
- 1998 Beising av gavlvegger og baksidefasader
Utsifting av takteking i nr 6, 8, 10,12,14, 4 A-B
Rehabilitering betong i garasjen

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden, og vi planlegger ett til før Årsmøtet.

Elisabeth T. Neergaard har i hovedsak vært ansvarlig for referater fra styremøter.

Kjell Corneliussen har vært ansvarlig for hjemmesiden vår, og den blir til stadighet oppdatert – også med nye fotografier.

Trond Hasund har vært ansvarlig for HMS, samt daglig kontakt med vaktmester Jørgensen. Det har skjedd svært meget på HMS-fronten, og mye av dette vil man også finne på hjemmesiden (www.skt.no).

Prikken Gulowsen har hatt ansvar for innkallelser til styremøter, byggesaker, kontrakter og avtaler, regnskap og finans, kontakt med Bo & Trivsel, samt "daglig drift"/korrespondanse, etc.

Det har bare vært 4 rundskriv/oppslag i perioden, da det meste av felles informasjon nå går ut via E-mail. **Det er derfor ønskelig at enda flere sender sine E-adresser til Styret: styret.skt@gmail.com.**

I forbindelse med komprimeringsbilen vi hadde i høst, forsøkte vi også for første gang å sette ut spesielle/egne kasser for farlig avfall. Forskjellige kasser for forskjellig type avfall. Det virket som om det var et populært tiltak, men vi tar gjerne tilbakemelding på om dette er noe vi bør fortsette med, eller om alle nå har tømt sine "farlige lagre" for en stund.

Varmtvannet blir målt ukentlig, for å følge med både på vannforbruk (og der igjen evt. lekkasjer i rørsystem etc.) samt forhindring av legionella. Se hjemmesiden for mer info.

Det har vært 2 dugnader i perioden. Se også eget referat fra Bo & Trivsel lenger bak i heftet.

Vi fikk også i år delta på Julegrantenning oppe hos Østre. Denne gang hadde vi egen representant med i komiteen (Monika Nygård). Vi håper på frivillige til slik jobb til neste Jul.

Vi tegnet ny elektrikeravtale i April i fjor, (rett etter Årsmøtet) med Storm Elektro AS på Vinderen. Med avtale blir vi prioritert hvis noe haster.

Vi minner om at **Securitas** kan tilkalles ved f.eks.: husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer, følelsen av utrygghet. **Tlf. 22 97 10 90.** Vi har betalt for dette i vår avtale.

Fellesutgiftene vil ikke bli regulert i 2009. Jeg beklager meget at denne informasjonen falt ut i halvårsrapporten, den sto i kladden.

Vi har fått 2 nye oppgangstillitsvalgte; Gerd Gulbrandsen i 4C og Kjell Corneliussen i 4D.

Byggesaker: Z. Hussain i OA16 har fått sin ferdigattest. Styret er ikke helt enig i at det ferdige produktet er 100% overensstemmende med hva det var søkt om, så her har vi kontaktet Plan og Bygg for hjelp.

M.Nygård/T.Hasund i OA8, har hatt en ganske rask byggeperiode på ca. 4 måneder, for sitt påbygg. Stillaset er allerede nede.

A.B.Christophersen og M.P.Lund i OA2A, 3. og 4. etg., har søkt om (og fått godkjent) å bygge på et tilbygg oppå eksisterende tilbygg på endevegg syd, for å binde leilighetene sammen med en "utvendig" innebygget trapp.

Forsikringsaker: I OA10 har A.Tesaker hatt lekkasje fra E.Baumann i etasjen over. I OA2F har Schou-Nilsen hatt vannskade.

Vi ber alle om å lese: "Forebygging av lekkasjer og lekkasjeskader" på hjemmesiden vår.

Se ellers "REHABILITERING 2008" lenger frem i heftet, for mer informasjon.

Årsrapport fra Byggekomiteen:

Da det ikke direkte er noe å rapportere om, kommer komiteen (v/M.Dokset) heller med en påminnelse/informasjon:

”Vi har fem års garanti på rehabiliteringsarbeidene som ble ferdigstilt i 2005/2006, med garanti løpende fra 30.06.2005. Særlig vil dette være aktuelt, hvis det kan registreres mangler ved betongarbeidene, f.eks. avflassing i balkongrennene. I forbindelse med ny årsbefaring til våren, vil Byggekomiteen ved oppslag varsle om reklamasjonsmuligheten. De reklamasjoner som allerede foreligger, vil bli tatt opp ved befaringen, uten ny henvendelse.”

Årsrapport fra Bo & Trivsel:

Vårdugnaden ble holdt 7. og 8. mai. Det ble som vanlig rakt og ryddet og gjort fint til 17. mai. Alle utekasser ble fylt opp med ny jord og beplantet. Etter endt økt ble den nyinnkjøpte grillen innviet. Det var en vellykket dugnad med god oppslutning.

Høstdugnaden ble utført 18. oktober på tradisjonelt vis og et par nye busker ble plantet ut. Avsluttet med kaffe, øl og grilling av pølser som alltid er like populært.

REGNSKAPET FOR 2008

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 766 894,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2008 var til sammen kr 4 545 915,- mot budsjettet med kr 4 190 000,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra sameierne vedr oppussing oppgang og postkasser.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var på kr 3 758 629,- mot budsjettet med kr 4 095 000,-.

Energi ble budsjettet med kr 600 000,-, mens regnskapet viser kr 419 555,-. Hovedårsaken til avviket var lavere energipriser enn forventet.

Alle takviftene var budsjettet for utbetaling i 2008. Slik ble det ikke. Kun 3 vifter ble faktuert i 2008. Kr 257.000,- til dette er derfor lagt inn i budsjettet for 2009.

Sameiet har en sunn økonomi med god kostnadsstyring.

Revisors honorar for regnskapsåret 2008 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 26.1.2009:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	4,60% under 0,5 millioner
	4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
	5.00% over 2 millioner

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5% og renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2009 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2009.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2009.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 790 000,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 17. Mars 2009

I styret for Kragstogen Terrasse Sameie

Prikken Ring Gulowsen /s/

Trond K Hasund /s/

Elisabeth Tombre Neergaard /s/

Kjell Corneliussen /s/

Til sameiermøte i Kragskogen Terrasse Sameie

Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Kragskogen Terrasse Sameie for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 766 894. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at sameiet har negativ egenkapital pr 31. desember 2008.

Oslo, 17. mars 2009

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 473 600	4 178 004	4 182 000	4 476 000
Andre inntekter	3	72 315	66 130	8 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 545 915	4 244 134	4 190 000	4 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-445 633	-488 330	-486 000	-530 000
Styrehonorar	5	-86 800	-87 765	-87 000	-87 000
Avskrivninger	15	-20 800	-20 800	0	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 213	-4 941	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-26 325	0	0
Forretningsførerhonorar		-131 745	-125 750	-128 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-1 725	-20 703	-20 000	-5 000
Kontingenter		0	-1 300	0	0
Drift og vedlikehold	8	-845 594	-1 709 002	-900 000	-315 000
Forsikringer		-294 787	-270 679	-288 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-661 065	-581 466	-663 000	-687 000
Energi/ fyring	10	-419 555	-378 890	-600 000	-600 000
Kabel- / TV-anlegg		-210 575	-219 405	-282 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-635 137	-647 884	-636 000	-703 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-3 758 629	-4 583 240	-4 095 000	-3 641 000
DRIFTSRESULTAT:		787 286	-339 106	95 000	845 000
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	120 183	66 649	50 000	70 000
Finanskostnader	13	-140 575	-158 574	-145 000	-125 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-20 392	-91 926	-95 000	-55 000
ÅRSRESULTAT		766 894	-431 032	0	790 000
Overføringer:					
Udekket tap			-431 032		
Reduksjon udekket tap		766 894			

BALANSE

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		10 103	10 103
Leiligheter/ lokaler	14	115 100	115 100
Varige driftsmidler	15	61 733	82 533
SUM ANLEGGSMIDLER		186 936	207 736
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		20 089	23 074
Kortsiktige fordringer	16	69 737	193 834
Driftskonto i OBOS		212 707	553 073
Innestående bank		9 020	1 372
Sparekonto i OBOS		1 919 243	1 111 137
SUM OMLØPSMIDLER		2 230 796	1 882 490
SUM EIENDELER		2 417 732	2 090 226
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 704 960	-2 471 854
SUM EGENKAPITAL		-1 704 960	-2 471 854
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	17	2 654 778	3 083 554
Annen langsiktig gjeld	18	1 056 000	1 056 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 710 778	4 139 554
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		115 457	134 456
Leverandørgjeld		104 098	88 166
Skyldig offentlig myndigheter	19	33 549	32 245
Påløpne renter		32 805	37 946
Påløpne avdrag		86 534	85 670
Annen kortsiktig gjeld	20	39 470	44 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		411 914	422 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 417 732	2 090 226

Pantstillelse	21	0	227 213
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008

STYRET FOR KRAGSKOGEN TERRASSE SAMEIE

PRIKKEN RING GULOWSEN

TROND K HASUND

ELISABETH TOMBRE NEERGAARD

KJELL CORNELIUSSEN

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	383 028
Utleiegebyr	16 740
Lån vinduer	70 908
Felleskostnader	3 164 004
Trappevask	323 232
Lån	24 528
Avdrag	494 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 476 480

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 473 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Barnehagens andel av skilt	4 770
Vedlikeholdsbidrag fra barnehage	7 800
Innbetaling postkasser, oppussing oppganger	59 745
SUM ANDRE INNTEKTER	72 315

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-319 058
Overtid	-9 200
Påløpne feriepenger	-39 470
Fri bolig	-44 148
Naturalytelser	44 148
Arbeidsgiveravgift	-71 029
Pensjonskostnader	-5 075
Yrkesskedeforsikring	-1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-445 633

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillt kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr 86 800

I tillegg har styret/komiteer/utvalg fått julegaver for kr 2331 jfr. note 11

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 5 213
og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 725
SUM KONSULENTHONORAR	-1 725

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Protector AS	-288 363
Ødegård og Lund AS	-2 500
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-290 863
Drift/vedlikehold bygninger	-235 194
Drift/vedlikehold VVS	-26 861
Drift/vedlikehold elektro	-88 838
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-82 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-116 382
Kostnader dugnader	-4 467
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-845 594

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-424 798
Feieavgift	-3 075
Renovasjonsavgift	-233 192
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-661 065

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-419 555
SUM ENERGI / FYRING	-419 555

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-790
Container	-15 665
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 757
Verktøy og redskaper	-11 268
Driftsmateriell (maling, vaskeutstyr, hageredskap etc)	-47 142
Lyspærer og sikringer	-8 835
Vaktmestertjenester	-7 050
Renhold ved firmaer	-318 863
Andre fremmede tjenester	-139 236
Kontor- og datarekvisita	-5 715
Trykksaker	-5 137
Aviser, HMS-abonnement	-5 442
Møter, kurs, oppdateringer mv	-356
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 331
Andre kontorkostnader	-4 828
Telefon/bredbånd	-17 889
Porto	-9 797
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 337
Vedlikehold biler/maskiner osv	-21 061
Bankgebyr	-1 746
Velferdskostnader	-894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-635 137

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	9 776
Renter av sparekonto i OBOS	108 106
Renter av konto i DnB NOR	45
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 245
Underkurs	10
SUM FINANSINTEKTER	120 183

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken renter lån	-3 822
DnB NOR renter lån	-136 334
Gebyrer Husbanken	-120
Gebyrer DnB NOR	-300
SUM FINANSKOSTNADER	-140 575

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	115 100
SUM LEILIGHETER	115 100

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 33

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2006	104 000	
Avskrevet tidligere	-29 467	
Avskrevet i år	-20 800	
		53 733
Innskudd garasje		
Tilgang 2001	8 000	
		8 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		61 733
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-20 800

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskudd	69 737
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	69 737

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2009, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2009.

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2009.

Renter 31.12.08: 4,80%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2003	-149 881	
Nedbetalt tidligere	61 902	
Nedbetalt i år	9 774	
Innfridd i år	78 205	
		0

DNB NOR

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2015.

Renter 31.12.08: 4,75%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2005	-3 776 500	
Nedbetalt tidligere	780 925	
Nedbetalt i år	340 797	
		-2 654 778
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-2 654 778

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 056 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 056 000

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-17 663
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 886
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-33 549

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-39 470
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 470

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 0 sikret ved pant.

Sak A Forslag fra Anne Brym vedr vern av Kragaskogen

fra Anne Brym

til Styret i Kragaskogen
Kragaskogen <styret.skt@gmail.com>

dato 20.feb.2009 13:12

emne Sameiermøtet 21.april 2009

Hei,

herved melder jeg vern av Kragaskogen inn som sak på sameiemøtet.

Jeg mener at styret skal arbeide målrettet for vern av Kragaskogen - at det skal være en prioritert oppgave for styret.

Styret bør ta initiativ til opprettelsen av Foreningen Kragaskogens venner - som har til formål å beskytte og bevare skogen.

Det har vist seg at det er vanskelig å samle folk til "dugnad" for dette. Styret bør gjøre et vedtak på at vi ønsker bevaring av skogen. Det er mulig å leie inn en som kan gå over og sette ned artsmangfoldet og "telle" trærne. Videre kan vi melde oss in i Norges Naturvernforbund avd. Vestre Aker som sameie.

Vennlig hilsen Anne Brym

SAK B) Motforslag fra styret

17. Mars 2009 — Styrets motforslag:

Styret er i utgangspunktet helt enige i forslaget om at skogen bør vernes. Men vi kan ikke se at vi har tid til å ta dette som en prioritert oppgave. Vi foreslår heller at Anne Brym, som selv ledet en av de to tidligere gruppene/komitåene som sist jobbet med dette og faktisk fikk stoppet utbygging av skogen, enten

- 1) selv leder en slik forening (hun sitter sikkert med masse materiell/kontakter o.l.).
Vi har også Tor Morten Hauge's ringperm på kontoret, om samme.

eller

- 2) hun er med på å finne frem til deltagere i en slik forening.

Vi føler at det mest korrekte ville være 1 person fra hvert Sameie rundt skogen, samt muligens 1 person fra Sandvolleyballklubben. (Vi har sendt ut en foreløpig føler til ØKS samt Sandvolleyballklubben, og har i skrivende stund, fått positiv feed-back fra sistnevnte.)

(Artsmangfoldet i skogen vil vi også tro at Friluftsetaten el.l. sitter inne med info om.)

Prikken Gulowsen for
Styret

Sak C) Styrehonorar

Styrehonorar for 2009 (2009/2010).

Tidligere Styre, v/Magnus Dokset tok opp Styrets honorar på årsmøtet i April 2007. Forslaget da var å øke honoraret til Kr 325.000,- for et samlet Styre, som på den tiden besto av 5 medlemmer. Dette ble nedstemt, men det ble fattet et vedtak om at dette skulle taes opp igjen som et punkt på agendaen i April 2008, hvor da tallene skulle underbygges/sammenlignes med andre. Dette ble dessverre glemt, og resultatet er at på ett eller annet vis har honoraret gått *ned!*?

Vi kommer nå igjen — ett år for sent — med følgende forslag og informasjon:

Navn	2006 pr. boenhet	2007 pr boenhet	2008 pr boenhet	2009 pr boenhet	Tot. for SKT hvis 871,60 pr boenhet i 2009
SKT	585,80	593,00	586,50	?	Kr 128.996,80
ØKS		689,00 (150')	756,90 (=165')	871,60 (= 190')	
OBOS info			1000,00 er vanlig.		

I SKT har honoraret ved en inkurie ikke en gang blitt indeksregulert, men gått *ned* fra 2007 til 2008.

Som dere vil se av tabellen over, så ligger vi langt under hva ØKS har eller OBOS informerer at andre har.

Styret vil at det stemmes over nytt honorar til enten

- Samme som ØKS (pr. enhet) = totalt Kr 128.996,80): Kr 129.000,00.
- OBOS's forslag (pr enhet) = totalt Kr 148.000,00.
- En totalsum tilsvarende 2 G = Kr 140.512,00

Alle 3 forslag å forstå med automatisk indeksregulering.

Det er også mulig det vil være lettere å få folk interessert i styrearbeid, om honoraret økes.

Sak D) Beredskapsplan

Beredskapsplan.

Styret ønsker å lage en beredskapsplan for aktuelle hendelser i sameiet. I den forbindelse ønsker vi å kartlegge:

1. Antall og navn på beboere i hver seksjon for å kunne lage gode evakuering lister.
2. Utleide seksjoner
3. Beboere med spesielle behov for hjelp i en evakuerings situasjon

Dette vil kunne gi hjelpemansskaper rask oversikt ved en eventuell hendelse, og kan redde liv. Folkeregisteret er tilgjengelig for hjelpemansskaper, men dette tar tid, og er nødvendigvis ikke utfyllende selv om alle er pliktig til å melde fra om bosteds adresse.

Vi ser at noen vil kunne føle dette som unødvendig og krenkende.

Dette er ikke noe vi er pålagt å ha, men vil være til stor hjelp for alle ved en aktuell hendelse. Alle opplysningene må oppbevares og behandles konfidensielt. Tilgjengelig bare for medlemmer i Styret og vaktmester.

Styret er helt avhengig av at sameiere/kontaktpersoner i oppgangene melder tilbake til styret slik at listene til enhver tid er å jour.

Sameiermøte stemmer over om vi skal ha lage en beredskapsplan med overnevntepersonopplysninger eller ikke.

(Styret står enstemmig bak en slik plan dette til info.)

Oslo, 17.Mars 2009 - Trond Hasund, HMS ansvarlig

VALGKOMITÉENS INNSTILLING:Styret 2008:

Prikken Gulowsen — styreleder
 Trond Hasund — medlem
 Kjell Corneliussen — medlem
 Elisabeth T. Neergaard — medlem

Terje Bjøro — vara
 Odd Blixland — vara

Bo & Trivsel 2008:

Kathe Stray
 Jane Hveding
 Ida Kristine M. Wøien
 Mona Gustafsson
 Camilla Myhrberg

Bvggekomitéen (fortsetter)

Magnus Dokset
 Trygve Stray
 Christian Stokke
 Sverre Almsengen
 Oddgeir Jørgensen

Valgkomitéen (fortsetter)

Christian Stokke
 Liv Nørstenes
 Sverre Almsengen

Valgkomitéen innstilling 2009

gjenvalg
 gjenvalg
 gjenvalg
 ønsker ikke gjenvalg – ny:
 Sigmund Sandal, OA 6
 gjenvalg
 gjenvalg

gjenvalg
 gjenvalg
 gjenvalg
 gjenvalg
 har flyttet, B&T har ikke
 bedt om erstatning

