

Innkalling til SAMEIERMØTE 2004 med dagsorden

Årsberetning 2003 - Regnskap 2003 - Budsjett 2004
Øvrige forslag



SGT's 30-årsfest
1973 - 2003



Sameiet Grefsen Terrassehus

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2004

Ordinært sameiermøte blir avholdt i SAMEIESTUEN, Grefsen Terrassehus 2. etg.
mellom blokk C og D,

Torsdag 29. april 2004 kl. 18.30

Møtet starter PRESIS. Registrering og utdeling av stemmesedler fra kl. 18.00.

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 2003/2004
- Regnskap 2003 og budsjett 2004
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Forslag til ordinært sameiermøte 29. april 2004

Sameier som IKKE kan være med på sameiermøtet kan gi fullmakt til en annen, også styret.

Fullmakt til styret legges i styrets postkasse på kontoret inngang B/C.

FULLMAKT

UNDERTEGNEDE EIER AV SEKSJON NR i Sameiet Grefsen Terrassehus gir herved

.....fullmakt til å avgi stemme for meg ved sameiermøte

den 29. april 2004.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN

PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 29. APRIL 2004

1. Valg av ordstyrer.
2. Godkjenning av innkalling.
3. Godkjenning av dagsorden.
4. Valg av protokollfører og 2 sameiere til å underskrive protokollen.
5. Valg av tellekorps.
6. Styrets årsberetning 2003/2004.
7. Årsregnskap 2003 / Revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 2004.
9. Årsberetning og regnskap for barnehagen.
10. Ansvarsfrihet for styret.
11. Valg av styret i henhold til vedtektene.
 - a. Forslag 1 fra styret – om vedtektsendring § 10
12. Valg av revisor.
 - a. Forslag 2 fra styret – om valg av ny revisor.
13. Forslag 3 fra styret – om langtidslagring i tilfluktsrom.
14. Forslag 4 fra styret – om nedbetaling av gjeld.
15. Forslag vedrørende skilt i reposene – Gylseth
 - a. Styrets kommentar til forslaget
16. Diverse forslag for uteområdet – Bang-Larssen
 - a. Styrets kommentar til forslaget

17. Forslag til regulering av baktomta

- a. Forslag om å utsette behandlingen av reguleringen til et eget ekstraordinært sameiermøte –
Helbostad, Andersen og Brodal

- b. Forslag ⁵~~4~~ fra styret – regulering av baktomta til boligformål

- c. Forslag om å beholde baktomta til grøntområde – Baklund

- d. Forslag om å regulere baktomta til grøntareal - Gylseth

- ¹³~~20~~. Forslag om dekning av utgifter i forbindelse med eget forslag til årsmøtet – Baklund

- a. Styrets kommentar til forslaget

6. STYRETS ÅRSBERETNING 2003/2004

1. STYRETS SAMMENSETNING HAR I PERIODEN VÆRT

| Navn: | Funksjonstid: |
|--|---------------|
| Styreleder Reidar Skjøthaug | 1994 - 2004 |
| Styremedlem Kjell Huslid | 1992 - 2004 |
| Styremedlem Nina Sundqvist | 1997 - 2004 |
| Styremedlem Birgitte Wendelbo Johansen | 2003 - 2004 |
| Styremedlem Hallvard Lunde | 2002 - 2004 |
| Varamedlem Mona Majgaard | 2002 - 2004 |
| Varamedlem Espen Rosén Olsen | 2002 - 2004 |

2. GENERELT OM SAMEIET OG STYRETS ARBEID

Det er i SGT utarbeidet og vedtatt etiske regler og retningslinjer for det daglige styrearbeidet, definert som etiske regler for medlemmer av Styret og deltagerne i de forskjellige utvalg og komiteer. Styret er av den oppfatning at alle styrets medlemmer følger dette regelverket.

I tillegg har Styret vedlikeholdt internkontrollsystemet ihht. helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften av kgl.res 6. desember 1996)

Ihht. regnskapslovens §3-3 omfattes SGT av likestillingsloven. Det oppfordres derfor ved valg til en lik fordeling av kjønn i styret, komiteer og utvalg. SGT's styre består av 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann.

SGT følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. SGT har 2 ansatte – en renholder og en servicetekniker + 14 ansatte i Barnehaugen. SGT følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved evt. nyansettelser.

Sameiet består av 5 bygninger med tilsammen 360 seksjoner og Nordhagan Alders- og Sykehjem. Eiendom har gårdsnr 75 og bruksnr. 117/1075. Sameiet ligger i Oslo Kommune.

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

Styret er av den oppfatning at virksomheten ikke skader det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap

2.1 Styrets sammensetning og ansvarsområder

Som tidligere år har også varamedlemmene vært aktive i styrearbeidet på lik linje som styremedlemmene. Dette har medført en bedre arbeidsfordeling for alle. Både styre- og varamedlemmene har hatt definerte ansvarsområder.

Styret har god og variert faglig bakgrunn. Samarbeidet har fungert meget godt både innad i styret, i forhold til ansatte, styresekretær, de frivillige gruppene og vår forretningsfører - OBOS Eiendomsforvaltning. Revisor har vært Solhøj Revisjon AS. Det er også styrets oppfatning at samarbeidet og forholdet til den enkelte sameier fungerer godt.

Arbeidsområdene har vært som følger:

| | |
|----------------------------------|--|
| Styreleder Reidar Skjøthaug | Forsikring/økonomi, diverse vedlikeholdsprosjekter, Kontaktperson for ansatte, HMS/Intern Kontroll, Leder av alle møter. |
| Styremedlem Kjell Huslid | Styret informerer, utvendig og innvendig vedlikehold, ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter. Vinduer østfasade. |
| Styremedlem Nina Sundqvist | Barnehagen (Samarbeidsutvalget), sosiale aktiviteter, Sameiets Hjemmeside på Internett, WEB-redaktør. |
| Styremedlem Hallvard Lunde | Økonomi, vedlikeholdsprosjekter |
| Styremedlem Birgitte W. Johansen | Barnehagen, Sameiestuen, sosiale aktiviteter, kontaktperson miljøutvalg |
| Varamedlem Mona Majgaard | Kontaktperson trim/tennis, kontaktperson Beredskapsgruppen sosiale aktiviteter |
| Varamedlem Espen Rosén Olsen | Sameiestuen, dugnader, kontaktperson miljøutvalg, sosiale aktiviteter (begrenset deltagelse da han er flyttet ut av SGT) |

2.2 Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 10 ordinære og 3 ekstraordinære styremøter. Styret fører referatene selv. Etter godkjenning er referatene sendt til forretningsfører og revisor.

Det er gjennomført informasjonsmøter ifm. tomten på baksiden av blokkene, samt i det konsultative rådet ifm. vedlikeholdsprosjektet på vestfasaden. I tillegg har det vært endel møtevirksomhet i forbindelse med ulike vedlikeholdsprosjekter og anskaffelser.

I tillegg har styret eller enkelte styremedlemmer deltatt på ulike seminarer innen boligforvaltning, forsikring og preventivt vedlikehold.

Medlemmer av styret har deltatt på kurs i barnehagestyring.

2.3 Andre arbeidsoppgaver

Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS v/Lisbeth Klomsæt har utført styresekretær funksjonen. Styresekretæren har kontortid 2 dager i uken og funksjonen har etter det styret kjenner til fungert meget bra. De fleste henvendelser kommer nå inn via e-post.

2.4 Informasjon

Styret er av den oppfatning at god kommunikasjon er essensielt for å skape et godt bomiljø. Vi anser at god muntlig og skriftlig informasjon bygger en gjensidig forståelse for hvilke saker styret arbeider med og hvilke beslutninger som er tatt i styremøtene.

I denne styreperioden er fire utgaver av "Styret Informerer" utgitt. Dette er et rundskriv som distribueres til sameierene ved at den legges utenfor dørene. For seksjonseiere som har oppgitt tilskriveadresser til styreskontoret, sendes den i posten. Hensikten er å holde sameierne orienterte om generelle og mer aktuelle saker i tilknytning til sameiets drift.

Sameiet har sin egen hjemmeside på internett (www.grefsenterrassehus.com). Foruten å ha all statisk informasjon liggende – vedtekter, husordensregler, nyttige telefonnumre – så har siden en mer dynamisk del med mer nyhetspregede saker og oppslag. Dette året har vi hatt 147 "nyheter" og det er registrert mer enn 46.000 besøk. Det siste året har sameierene blitt mer aktive til å gi uttrykk for sine meninger på

sidens gjestebok. Det setter styret stor pris på! Styret har også brukt siden til å få svar på på ulike spørsmål ved bruk av spørreundersøkelser. Papirkopier av hjemmesiden henges rutinemessig opp på oppslagstavlene og i vaskerommene.

Det var med stolthet web-redaksjonen mottok OBOS-prisen med kr 10.000 i førstepremie for beste hjemmeside i 2003. Styret takker webmaster Helge Øverås for alt arbeidet som er nedlagt på frivillig basis.

Elektronisk post

Styret mottar flere og flere henvendelser gjennom elektronisk post. Samtidig vet vi at internettbruken i Norge er stor. Styret har derfor satt igang et arbeid med å kartlegge hvilke sameiere som ønsker å få informasjon ved bruk av e-post og internettilgangen i sameiet. Frem til nå har 130 seksjoner svart på spørreundersøkelsen. Styret oppfordrer resten av sameierne til å svare på de seks enkle spørsmålene, og levere disse til styrekontoret så snart som mulig.

Presse

I forbindelse med 30 års jubileet har SGT blitt positivt omtalt gjennom artikkel i "Talefoten".

2.5 Tilfluktsrommene

I følge vedtektene kan tilfluktsrom benyttes til lagring av terrassemøbler, sykler og bilhjul. Alle gjenstander skal merkes med dato og seksjonsnummer. Umerkede gjenstander blir fjernet. (Se Sameieboken seksjon 2 side 2-2). I årevis har beboere hensatt møbler, piano, vaskemaskiner, tørkeskap, tilhengere, lamper, ski og staver, bilhjul, koffert, pappesker med ukjent innhold, etc. Ordningen har utviklet seg i retning av langtidslagring. Mange gjenstander synes aldri å bli tatt i bruk igjen. Det viser seg også at beboere setter igjen gamle gjenstander i den hensikt at de skal fjernes som "lopper" eller "søppel". Dette er en ordning som Sameiet har tillatt ved at Styret har organisert loppehenting og kassering.

Det er styrets mening at det er beboeren selv som skal organisere henting av egne "lopper" istedenfor bare å sette gjenstanden i tilfluktsrommet med merking "loppe". Det har vist seg flere ganger at loppemarkedet ikke har funnet "loppene" brukbare, og gjenstandene måtte kasseres på Sameiets regning!

Styret vil foreslå å innføre en ordning med årlig avgift for å "langtidslagre" gjenstander i tilfluktsrommene.

2.6 Oppfølging av leverandører/håndverkere

Styret utøver en sterk kvalitets- og kostnadskontroll av leverandører og håndverkere for å sikre at vi får de varer og tjenester som vi har bestilt. Styret har valgt å holde tilbake hele eller deler av betalingen, for å ha et pressmiddel. Dette virker etter noen tid. Resultatet har vært at vi ved flere anledninger har oppnådd prisavslag og spart Sameiet for mange penger.

2.7 TV-anlegget

Styret har fornyet avtalen med Canal Digital (tidligere Telenor AVIDI). I tillegg har vi inngått en prøveavtale med samme leverandør om en utvidet grunnpakke, som sikrer oss gunstigere priser på internett via TV-kabelen. Avtalen er et prøveabonnement de 6 første månedene og kan termineres etter denne perioden. En evt. terminering vil bety en noe høyere pris for hver enkelt som er tilknyttet internet via TV-kabelanlegget.

3 PERSONALE

Sameiet har/har hatt følgende personer ansatt:

| | |
|-----------------|---|
| Servicetekniker | Jon Arild Sæther, (heltid), ved ferieavvikling har Vaktmestersentralen vært engasjert |
| Renholder | Elamrani Bouchta, (heltid) |
| Barnehagen, | barnehagens ansatte, totalt 15 ansatte/13 årsverk. |

4 ØKONOMI OG REGNSKAP

Sameiets forretningsfører i 2003 har vært OBOS Eiendomsforvaltning (OEF). OEF ble valgt som forretningsfører høsten 2002, etter at Advokatfirmaet Klomsæt & Co i juni samme år sa opp sitt mangeårige engasjement. OBOS Eiendomsforvaltning har også ført Sameiets regnskap i 2003. Styret er så langt godt fornøyd med den kvalitet og service OEF har levert. Revisor har vært Solhøj Revisjon AS.

Driftsinntekter og –kostnader

Sameiets husleieinntekter i 2003 var på kr. 7.185.194 mot kr. 6.807.835 i 2002. I januar 2003 startet innbetalingene til Sameiets vedlikeholdsfond knyttet til oppussingen av Vestfasaden. Totalt er det betalt inn kr. 5.258.180 til fondet. Samlet gir dette en inntekt på kr. 12.738.253. Husleien ble ved årsskiftet 2002/2003 økt med 2,5 prosent. Dette er i samsvar med Sameiets retningslinjer om å øke fellesutgiftene i tråd med økningen i Sameiets kostnader.

Totale driftskostnader var i fjor på 6.267.135 mot kr. 6.752.452 i 2002. Budsjetterte drifts-kostnader i 2003 var på kr. 6.613.000. Regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr. 6.177.849. Eks. vedlikeholdsfondet er Sameiets overskudd i 2003 på kr. 919.669.

Driftsresultatet eksklusiv vedlikeholdsfondet, viser et overskudd på kr. 1.212.938 mot kr. 553.136 i 2002. Budsjettert overskudd for 2003 var kr. 779.000.

Det positive avviket på kr. 379.938 i forhold til budsjett skyldes hovedsakelig lavere personalkostnader (160.271), tilbakeføring av tidligere avsatte midler til styrehonorar (165.000), underforbruk på posten "konsulentonorarer" (45.997), lavere utgifter knyttet til "drift og vedlikehold" (note 7) (78.199), lavere avskrivninger (100.000) og noe lavere forsikringspremie (82.544). Samlet forbedrer disse positive avvikene driftsresultatet med kr. 632.011.

De største negative avvikene i regnskapet for 2003 er kostnader knyttet til barnehagen (138.075), som i all hovedsak skriver seg fra byggingen av et vernetak over barnehagens terrasse. Dette prosjektet skulle vært fullført i 2002, men ble ikke ferdig før i fjor. For posten "elektrisk energi" har vi et overforbruk i forhold til budsjettet på kr. 161.804. Ifølge OEF inkluderer posten "elektrisk energi" kr. 346.000 avsatt til fakturaer påløpt i 2003, men som forfalt til betaling i år. Dette ble trolig ikke gjort i fjor og gjør kostnadene knyttet til elektrisk energi noe høyere i 2003. På grunn av ulike avregningsmetoder og felles måleravlesning for hele Sameiet (Sameiets energiforbruk er det som er til "overs" etter at alle målerne til sameiets seksjoner er avlest og avregnet) har det vært vanskelig å finne ut hva som er et normalt strømforbruk for Sameiet. For 2004 er det budsjetter med 640.000 i felles strømutgifter for Sameiet. Totalt utgjør de negative avvikene kr 299.159.

Differansen mellom de positive og negative avvikene utgjør kr. 332.852 i positiv retning. Restbeløpet (47.086) som forklarer hele det positive avviket på kr. 379.938 skyldes ubetydelige avvik fordelt på flere poster.

Avskrivninger

Store rehabiliteringsprosjekt (som f.eks heiser og hageanlegg) belastes ikke driftsregnskapet direkte på linje med vanlig løpende vedlikehold, men føres opp i balansen og avskrives over tid. Avskrivningene ble i 2003 på kr. 960.000. Det er i 2003 ikke kostnadsført noe som skal avskrives.

Lån og kapitalkostnader

Sameiet refinansierte tre tidligere lån i Fokus Bank og Sparebanken NOR hos OBOS med virkning fra første mars 2003. Til tross for solid betalingsevne og vilje, fikk Sameiet svært dårlige betingelser hos de nevnte banker på grunn av Sameiets manglende evne til å stille sikkerhet. Sameiets rente lå 2-4 prosentpoeng høyere enn om Sameiet hadde kunne stille med sikkerhet. Hos OEF har vi imidlertid fått normale lånebetingelser og har nytt godt av den generelle rentenedgangen i Norge. Siden desember 2002 har Norges Bank senket styringsrenten hele ti ganger, fra 7 til 1,75 prosent p.a. Sameiets lånekostnad hos OEF er redusert fra 7,3 til 3,55 prosent (pr. 5. mars 2004).

Arsberetning 2003 for Sameiet Grefsen Terrassehus, 26. mars 2004, Side 5 av 12

Netto finanskostnader utgjorde i 2003 minus 293.269 mot budsjettet på minus kr. 431.000. Differansen skyldes lavere finanskostnader og høyere renteinnekter. I 2003 reduserte Sameiet den langsiktige lånegjelden fra kr. 7.756.641 til kr. 6.810.955.

Rentenedsettelsene er imidlertid ikke bare positivt for Sameiet, siden det gir lavere avkastning på vedlikeholdsfondet.

Likviditet og finansiell stilling

Sameiets arbeidskapital (likvider og kortsiktige fordringer, minus kortsiktig gjeld) utgjorde 2,3 millioner kroner ved utgangen av 2003 (eksklusiv vedlikeholdsfondet). Styret anser Sameiets likviditet som tilfredsstillende. Kasse og bankinnskudd utgjorde ved årets utgang kr. 3.477.383 kroner. I tillegg kommer vedlikeholdsfondet på kr. 5.217.739. Til sammen kr. 8.695.122.

Fremtidsutsikter

2003 har vært et økonomisk "hvileår" for Sameiet. Vi har sluppet unna store ekstraordinære utgifter knyttet til vedlikehold, reparasjoner, ulykker og uhell. Sameiet har tidligere år satt opp en langsiktig økonomi- og vedlikeholdsplan. I sammenheng med at vi får utarbeidet en ny vedlikeholdsplan, vil denne bli oppdatert til å inkludere kommende store vedlikeholds-prosjekter, som den vedtatte oppussingen av Vestfasaden.

På et ekstraordinært sameiermøte 23. oktober 2002 ble det vedtatt at vestfasaden skal få en profesjonell oppussing. Samtidig ble det vedtatt en finansieringsplan, hvor innbetaling til et vedlikeholdsfond skal bidra med 10,6 millioner av den estimerte kostnaden på 15,8 millioner kroner. Hvorvidt det blir aktuelt med låneopptak i forbindelse med rehabiliteringen avhenger av sluttsummen på rehabiliteringen, kommende års resultater og hvorvidt Sameiet setter i gang andre store prosjekt.

I et sameie av vår størrelse vil det alltid være større eller mindre vedlikeholdsprosjekt å gripe fatt i. Østfasaden (baksiden), asfaltering av garasjeanlegget, inneareal, gavlvegger, heiser og tilfluktsrom vil være potensielle "kandidater" de neste fem til ti årene. Styret anser det som god og rettferdig forvaltning å fordele kostnadene til både normalt og ekstraordinært vedlikehold over tid. Et vedlikeholdsfond i kombinasjon med låneopptak vurderes av styret som de beste måtene å løse dette på.

Styret anser Sameiets Grefsen Terrassehus' økonomi for å være tilfredsstillende. Egenkapitalen er tilstrekkelig og forutsetningen for videre drift er tilstede.

5 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Det er ikke utført noe planlagt byggeteknisk vedlikehold, men det er inngått avtale med firma om oppussing av inngangspartiet mellom E og D blokkene. Dette arbeidet ble utsatt inntil det er klarlagt hva som skal skje med lokalene til Oslo Kommune etter at Norhagan flytter ut.

5.1 Dugnad i korridorene og gangene

Miljøgruppen har gjennomført 2 dugnader i korridorer og ganger. Vi gjør oppmerksom på at denne er likestilt med andre dugnader i Sameiet.

5.2 Tagging

Tagging har ikke vært et problem i denne perioden.

5.3 Søppelhåndtering/søppelsjaktene

Det rapporteres fra servicetekniker at det til stadighet er beboere, som *ikke* pakker inn sin husholdnings søppel, før den kastes i søppelsjakten. Det kastes også gjenstander som lysstoffrør, flasker/glass, melkekartonger med innhold, rekeskall, "bærsjebleier" osv. Det er også et problem at pizzakartonger

tvinges inn og setter seg fast. Det er innlysende at arbeidsmiljøet for servicetekniker og beredskapsgruppen er lite trivlig og tildels farlig når dette treffer søppelrommet. Den omtenksomme beboer bringer selv slik søppel til søppelrommet eller glass/papir containerene. **Bygningsavfall, brunevarer, møbler osv. skal bringes av beboerne selv til oppsamlingsplass (Brobekk Gjenbruksstasjon) for denne type avfall.**

6 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1 Terrasselekkasjer

Det er ikke registrert lekkasje fra originale terrassegulv. Fire terrassegulv er blitt rehabilitert med ny membran og fliser. Dette er gulv som tidligere ble rehabilitert (NRS), men der det hadde oppstått lekkasje senere pga. av dårlig utført arbeide.

6.2 Oppussing vestfasade

Planlegging av oppussing av vestfasaden er i gang. Forretningsfører har sendt ut anbudsinnbydelse til flere konsulentfirma. Valg av konsulent vil finne sted til sommeren. Det er ventet at entreprenør vil bli valgt til høsten og oppussingen vil starte opp i 2005. Et konsultativt råd av sameiere er initiert og planleggingen av vestfasade fornyelsen blir gjort i samarbeide med rådet.

6.3 Hageanlegget

Firmaet Park- og Landskapspleie har vedlikeholdt det nye parkanlegget i et par år, men har sagt opp avtalen. Det er inngått ny vedlikeholdsavtale for 2004 med firma Gartninnen Elgethun. Det er utført en del kanthugging av trær på baksiden av blokkene.

6.4 Lansiktig vedlikeholdsplan

OBOS Prosjekt har - på kontrakt - utarbeidet en langtidsplan for vedlikehold av sameiets bygningsmasse.

6.5 Barnehagen

Det er satt opp en overbygging over barnehagens terrasseareal for å verne sovende barn mot vind og vær. En av vinduskarmene i barnehagen på østsiden er rått og blir skiftet ut.

7 EKSTRAORDINÆRT VEDLIKEHOLD

7.1 Tilstandsvurdering – 5-års vedlikeholdsplan

OBOS Prosjekt har på kontrakt utført tilstandsvurdering av boligmassen og listet anbefalte tiltak. Vedlikeholdstiltakene er kostnadsestimert og satt opp i en femårs vedlikeholdsplan.

Tiltakene omfatter bl.a. betongrehabilitering/oppussing av heisetårn og vest/østfasade, vinduer og dører, terrassegulv, VVS anlegg (Vann, ventilasjon og sanitæranlegg), yttertak, elektriske anlegg og asfaltering.

Tilstandsvurderingen gir ingen alarmerende beskjed om vedlikeholdsbehov som ikke Sameiet er kjent med. De store utgifter vil være i forbindelse med betongrehabilitering/oppussing, terrasse-gulv rehabilitering, asfaltering og eventuelt skifte av terrassedører/vinduer på individuell basis.

Kontrakten med OBOS Prosjekt er på kr 121.520 inkl.mva og Husbanken har gitt tilsagn om å refundere sameiet med kr 82.216. // 2.

8 SIKKERHET I ANLEGGET

8.1 HMS og Internkontrollsystem

Alle virksomheter er pålagt å utføre HMS og Intern kontroll ihht. forskrifter gitt i kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Dette gjelder også boligselskaper. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem for oppfølging av brannvern, byggforskrifter ved bygg-anleggsarbeid, lekeplasser og

Styret vurderer barnehagen til å være en ressurs for sameiet. Styret opplever at det er et sterkt engasjement i sameiet for å videreutvikle GTB etter visjonen "Trygghet for livet".

For øvrig vises til barnehagens egen årsberetning.

Styret takker alle barnehagens medarbeidere og representanter i Samarbeidsutvalget for god arbeidsinnsats!

13 SAMEIESTUEN

Sameiestuen er flittig brukt av beboere og eksterne, dog har vi sett en liten nedgang i bruken i forhold til tidligere år. Leieinntektene utgjør kr. 28.133 i 2003 mot kr. 32.185 i 2002

| Ar | Selskaper | Barneselskaper | Dåp/konfirmasjon/ bryllup | Møter | Vin- gruppe | Totalt |
|-----------|----------------------|--------------------|------------------------------|-------|----------------|--------|
| 2000/2001 | 25 hvorav 1 ekstern | 9 hvorav 1 ekstern | 8 hvorav 1 ekstern | 16 | | 58 |
| 2001/2002 | 27 hvorav 3 eksterne | 13 | 4 | 16 | | 60 |
| 2002/2003 | 25 hvorav 4 eksterne | 9 | 8 | 21 | 7 | 70 |
| 2003/2004 | 20 hvorav 2 eksterne | 10 | 4 | 19 | 5 | 58 |

Opptelling av inventaret, som ble gjennomført i vinter, viste store variasjoner og en god del mangler i kjøkkenutrustningen. Det er f.eks. 9 ulike knivtyper, 8 ulike gaffeltyper, 5 ulike rødvingglass og bare 30 kaffekopper.

Styret har lagt inn i budsjettet en oppussing av kjøkkenet til sommeren. Da vil også mer ensartet bestikk, glass og servise bli en realitet.

14 BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen gjør en prisverdig innsats for sameiet. Gruppen består av 6 beboere som stiller opp på tidspunkter og i perioder der serviceteknikker ikke er til stede. Beredskapsgruppen følger en vaktplan slik at hvert medlem har vakt hver 6. uke. De ordner opp hvis heisen står fast, eller det er problemer med søppelsjaktene. De tilkalles hvis vannet må stenges ved vannlekkasje, eller hvis hovedsikringen har gått, og de stiller beredvillig opp og rydder snø når dette trengs. Styret takker beredskapsgruppen for en uvurderlig innsats.

Beredskapsgruppen består av følgende personer: Ole M. Sivertsen, Per E. Stålbrand, Jan U. Hanssen, Stein Heggem, Lasse Aune og Rolf Warløs. Mona Majgaard er styrets kontaktperson til beredskapsgruppen.

Grefsen, den 26. mars 2003

Reidar Skjøthaug/s/ Nina Sundqvist/s/ Kjell Huslid/s/ Birgitte Wendelbo Johansen/s/

Hallvard Lunde/s/

Mona Majgaard/s/

RESULTATREGNSKAP

| | | Regnskap 2003 | Regnskap 2002 | Budsjett 2003 | Budsjett 2004 |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| LEIEINNTEKTER | 1 | 7 185 194 | 6 807 385 | 7 239 000 | 7 386 000 |
| VEDLIKEHOLDSFOND | | 5 258 180 | 0 | 4 997 000 | 2 275 000 |
| ANDRE INNTEKTER | 2 | 294 879 | 498 203 | 153 000 | 380 000 |
| SUM INNTEKTER | | 12 738 253 | 7 305 588 | 12 389 000 | 10 041 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| PERSONALKOSTNADER | 3 | -590 729 | -883 828 | -751 000 | -643 000 |
| AVSKRIVNINGER | | -960 000 | -1 117 104 | -1 060 000 | -809 000 |
| REVISJONSHONORAR | 4 | -16 066 | -15 000 | -25 000 | -35 000 |
| STYREHONORAR | 5 | 0 | 0 | -165 000 | -170 000 |
| ANDRE HONORARER | | -10 000 | 0 | 0 | 0 |
| FORRETNINGSFØR.HON. | | -236 840 | -455 973 | -250 000 | -241 000 |
| KONSULENTHONORAR | 6 | -204 003 | -276 242 | -250 000 | -250 000 |
| KONTINGENTER | | -50 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | 7 | -1 228 801 | -1 769 857 | -1 307 000 | -1 500 000 |
| FORSIKRINGER | | -845 426 | -628 538 | -928 000 | -887 000 |
| FESTEAVGIFT | | -7 502 | -7 502 | -8 000 | -8 000 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | | -659 373 | -642 029 | -658 000 | -747 000 |
| KOSTNADER BARNEHAGEN | 8 | -138 075 | 0 | 0 | 0 |
| ELEKTRISK ENERGI | | -731 804 | -287 611 | -600 000 | -700 000 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | 9 | -638 467 | -668 768 | -611 000 | -640 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 267 135 | -6 752 452 | -6 613 000 | -6 630 000 |
| DRIFTSRESULTAT: | | 6 471 118 | 553 136 | 5 776 000 | 3 411 000 |
| FINANSINNTEKT/KOSTNAD | | | | | |
| FINANSINNTEKTER | 10 | 201 104 | 145 990 | 150 000 | 209 000 |
| FINANSKOSTNADER | 11 | -494 373 | -805 030 | -581 000 | -231 000 |
| RES.AV FINANSINNT/KOSTN. | | -293 269 | -659 040 | -431 000 | -22 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 6 177 849 | -105 904 | 5 345 000 | 3 389 000 |
| OVERFØRINGER: | | | | | |
| OVERFØRT TIL EGENKAPITAL | | 960 110 | 0 | | |
| OVERFØRT FRA EGENKAPITAL | | 0 | -105 904 | | |
| OVERFØRT TIL VEDLIKEHOLDSFOND | | 5 217 739 | 0 | | |

Tilskudd : 72
 Føllemskatt : 63
 135

| | | BALANSE | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| | | 2003 | 2002 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| REHABILITERING | 12 | 6 844 951 | 7 804 951 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | 13 | 1 | 1 |
| VEDLIKEHOLDSFOND | | 5 217 739 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 12 062 691 | 7 804 952 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| LEIERESTANSER | | 80 665 | 106 527 |
| STRØMAVREGNING SAMEIERNE | 14 | 106 969 | 2 178 869 |
| KORTSIKTIGE FORDRINGER | 15 | 11 474 | 19 644 |
| DRIFTSKONTO I OBOS | | 2 930 201 | 0 |
| DRIFTSKONTO I DNB | | 12 899 | 1 969 018 |
| SPAREKONTO I OBOS | | 534 283 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 676 491 | 4 674 058 |
| SUM EIENDELER | | 15 739 182 | 12 479 010 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | 2 380 666 | 1 420 558 |
| VEDLIKEHOLDSFOND | | 5 217 739 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 7 598 405 | 1 420 558 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| PANT- OG GJELDSBREV LÅN | 16 | 6 810 955 | 7 756 641 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 6 810 955 | 7 756 641 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| FORSKUDDSLÆIE | | 560 094 | 96 569 |
| LEVERANDØRGJELD | | 672 784 | 230 038 |
| KASSEKREDITT | | 0 | 5 642 |
| SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER | 17 | 35 242 | 63 751 |
| PÅLØPNE RENTER | | 0 | 32 620 |
| STRØMAVREGNING SAMEIERNE | | 0 | 2 409 840 |
| PÅLØPTE KOSTNADER | | 0 | 218 687 |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD | 18 | 61 702 | 244 665 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 329 822 | 3 301 812 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 739 182 | 12 479 010 |
| PANTSTILLELSE | 19 | 7 732 000 | 2 000 000 |
| KAUSJONSANSVAR | 20 | 100 000 | 100 000 |

OSLO, 31.12.2003

I STYRET FOR GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

REIDAR SKJØTHAUG

HALLVARD SVERRE LUNDE

KJELL HUSLID

NINA SUNDQVIST

BIRGITTE WENDELBO JOHANSEN

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Øivind Aastorp
Forretningsfører

Gro Wøien
Forvaltningskonsulent

NOTE: 1**LEIEINNTEKTER**

| | |
|---------------------------|------------------|
| Fellesutgifter | 6 809 952 |
| TV | 406 080 |
| SUM TEORETISK LEIE | 7 216 032 |

REDUKSJON TEORETISK LEIE

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Barnehagen, korrigert 2002 | -27 556 |
| Ytre vedlikehold, tjenesteleilighet | -3 282 |
| SUM LEIEINNTEKTER | 7 185 194 |

NOTE: 2**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Automatpenger | 37 038 |
| Utleie av sameiestuen | 28 133 |
| Dugnadsgebyr | 34 000 |
| Egenandeler v/skade | 53 014 |
| Skadeoppgjør | 60 954 |
| Jubileumsfesten | 11 040 |
| Leier tidligere år | 13 736 |
| NetCom/Telenor Mobil | 20 480 |
| Nøkkelsalg | 1 030 |
| OBOS, nettpriis | 10 000 |
| Skiltgebyr | 6 220 |
| Tennis | 6 600 |
| Aerobic | 9 550 |
| Trimrom | 2 450 |
| Diverse andre inntekter | 634 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 294 879 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -466 883 |
| Overtid | -2 424 |
| Lønn rengjøringshjelp | -3 585 |
| Annen lønn | -4 600 |
| Påløpne feriepenges | -61 702 |
| Fri bolig vaktmester | -39 459 |
| Motkonto fri bolig | 39 459 |
| Arbeidsgiveravgift | -69 081 |
| Ref. sykepenges | 19 020 |
| Ref. arbeidsgiveravgift v/sykepenges | 2 682 |
| Personalopplæring, kurs | -2 300 |
| Arbeidsklær | -1 857 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -590 729 |

Det har gjennomsnittlig vært 2 ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 33 666 og er i sin helhet knyttet til revisjon.
Årets kostnad er på Kr. 16 066 p.g.a. tilbakeført avsetning tidligere år på Kr. 17.600.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 165 000

Årets kostnad er 0 p.g.a. tilbakeført avsetning tidligere år på Kr. 165.000.

NOTE: 6**KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

| | |
|--|-----------------|
| Styresekretærfunksjon | -148 800 |
| Juridisk bistand | -19 297 |
| OBOS Prosjekt AS | -35 162 |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -744 |
| SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER | -204 003 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Brendmoe & Kirkestuen AS | -247 628 |
| OBOS Prosjekt AS | -32 875 |
| SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD | -280 503 |

| | | |
|----------------------------------|-------------------|---------|
| Drift/vedl.hold bygninger | -80 211 | 422,230 |
| Drift/vedl.hold VVS | -76 668 | |
| Drift/vedl.hold elektro | -22 610 | 65,170 |
| Drift /vedl.hold utvendig anlegg | -60 583 | 232,802 |
| Drift/vedl.hold heisanlegg | -228 842 | |
| Kabel/Tv-anlegg | -407 270 | |
| Drift/vedl.hold vaskerianlegg | -16 028 | |
| Drift/vedl.hold garasjeanlegg | -8 047 | 21,993 |
| Erstatning v/vannskader | -3 565 | |
| Annet vedlikehold | -1 370 | |
| Egenandel forsikring | -42 007 | |
| Kostnader dugnader | -1 097 | |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 228 801 | |

NOTE: 8**KOSTNADER BARNEHAGEN**

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Plan & Bygn.etaten, fasadeendring | -6 420 |
| Elektrisk energi (LOS) | -32 733 |
| Defekt ur | -2 388 |
| Defekte styringsbrytere | -2 974 |
| Elektro arbeid | -4 903 |
| Prov. tetting av batteri | -708 |
| Skjæggestad mek.verksted AS, vernetak | -87 949 |
| SUM KOSTNADER BARNEHAGEN | -138 075 |

Suppl

38.426

80

60

8

1

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------|
| Container | -243 100 | 2 72, 000 |
| Skadedyrarb./soppkontroll | -1 240 | |
| Diverse leiekostnader/leasing | -3 751 | |
| Verktøy og redskaper | -19 153 | |
| Telefon-/kontormaskiner | -1 116 | |
| Driftsmateriell | -4 767 | 63, 412 |
| Lyspærer og sikringer | -9 544 | |
| Vaktmestertjenester | -61 362 | |
| Renhold ved firmaer | -36 341 | |
| Andre fremmede tjenester | -11 996 | |
| Kontor og datarekvisita | -1 553 | |
| Kopieringsmaterieill | -2 288 | |
| Trykksaker | -39 318 | 5 2, 000 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -425 | |
| Møter, kurs, oppdateringer mv | -36 690 | |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -14 997 | |
| Andre kontorkostnader | -12 837 | |
| Telefon | -25 102 | |
| Porto | -13 015 | 22, 000 |
| Drivstoff biler, maskiner osv | -4 121 | |
| Vedlikehold biler/maskiner osv | -9 264 | |
| Bilgodtgjørelse | -3 348 | |
| Reisekostnader | -9 780 | |
| Bank og kortgebyr | -1 612 | |
| Velferdskostnader | -71 748 | |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -638 467 | |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Renter av vedlikeholdsfond | 10 739 |
| Renter av konto i DNB | 1 562 |
| Renter av kontoer i Gjensidige Nor (avsluttet) | 33 653 |
| Renter av sparekonto i OBOS | 126 534 |
| Renter av driftskonto i OBOS | 23 291 |
| Renter av leierestanser | 5 325 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 201 104 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| OBOS, renter lån | -233 477 |
| Fokus Bank, renter lån (innfridd i år) | -61 808 |
| Gjensidige Nor, renter lån (innfridd i år) | -145 902 |
| Gjensidige Nor, renter på lån (innfridd i år) | -50 749 |
| Termingebyr div. lån | -1 024 |
| Andre rentekostnader | -1 413 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -494 373 |

NOTE: 12**REHABILITERING**

| | |
|---------------------------|------------------|
| Kostpris | 13 366 924 |
| Avskrevet tidligere år | -5 561 973 |
| Avskrevet i år | -960 000 |
| SUM REHABILITERING | 6 844 951 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|----------|
| Tennisanlegg | | |
| Kostpris 1984 | 390 970 | |
| Avskrevet tidligere | -390 969 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 |

NOTE: 14**STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

| | | |
|-------------------------------------|----------------|--|
| Utestående v/avregning 2002 | 3 102 | |
| Elektrisk energi , avregning 2003 | 2 513 887 | |
| Innbetalt a konto 2003 | -2 410 020 | |
| SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE | 106 969 | |

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | | |
|-----------------------------------|---------------|--|
| Styrets håndkasse | 2 000 | |
| Egenandel jubileumsfesten | 250 | |
| Egenandel v/skade | 6 074 | |
| Kassaoppgjør desember | 3 150 | |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 11 474 | |

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Renter 31.12.03: 4,0%, løpetid 9 år | | |
| Opprinnelig 2003 | -7 283 000 | |
| Nedbetalt i år | 472 045 | |
| | | -6 810 955 |

FOKUS BANK AS

| | | |
|---------------------------|------------|---|
| Saldo 01.01 | -1 718 191 | |
| Nedbetalt i år (innfridd) | 1 718 191 | |
| | | 0 |

GJENSIDIGE NOR

| | | |
|---------------------------|----------|---|
| Renter v/innfrielse: 8,6% | | |
| Opprinnelig 1998/1999 | | |
| Saldo 01.01. | -878 192 | |
| Nedbetalt i år (innfridd) | 878 192 | |
| | | 0 |

GJENSIDIGE NOR

| | | |
|---------------------------|------------|---|
| Renter v/innfrielse: 8,6% | | |
| Opprinnelig 1999 | | |
| Saldo 01.01. | -1 556 250 | |
| Nedbetalt i år (innfridd) | 1 556 250 | |
| | | 0 |

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|--|
| SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN | -6 810 955 | |
|-----------------------------------|-------------------|--|

NOTE: 17**SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER**

| | | |
|------------------------------------|----------------|--|
| Forskuddstrekk | -22 330 | |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -12 912 | |
| SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER | -35 242 | |

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Feriepenger | -61 702 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift | -32 016 |
| Påløpt styrehonorar | -165 000 |
| Påløpt revisjonshonorar | -17 600 |
| SUM ANNEN KORTS. GJELD | -276 318 |

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 6 810 955

NOTE: 20**KAUSJONSANSVAR**

Sameiet har kausjonert for lån gitt til Grefsen Terrassehus Barnehage stort Kr. 100.000,-.
Rest kausjonsansvar utgjør Kr. 7.537,- pr. 31.12.2003.
Opprinnelig innfrielsesdato er 25.09.2004.

Vedlegg til budsjett 2004

Spesifikasjon av note 7 og 9 budsjett 2004:

| Note 7 | Drift og vedlikehold |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Drift/-vedlikehold bygninger | -240 000 |
| Drift/-vedlikehold VVS | -95 000 |
| Drift/-vedlikehold elektro | -20 000 |
| Drift/-vedlikehold utvendig anlegg | -70 000 |
| Drift/-vedlikehold heiseanlegg | -220 000 |
| Kabel/TV-anlegg | -420 000 |
| Drift/-vedlikehold vaskerianlegg | -20 000 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -20 000 |
| Annet vedlikehold | -5 000 |
| Egenandel forsikring | -240 000 |
| Kostnader dugnader | -20 000 |
| Vedlikehold lokaler | -130 000 |
| Sum note 7 | -1 500 000 |

| Note 9 | |
|---------------------------------|-----------------|
| Container | -250 000 |
| Skadedyrarb./soppkontroll | -2 000 |
| Verktøy og redskaper | -10 000 |
| Telefon-/kontormaskiner | -3 000 |
| Lyspærer og sikringer | -10 000 |
| Vaktmestertjenester | -70 000 |
| Renhold ved firmaer | -45 000 |
| Andre fremmede tjenester | -10 000 |
| Kontor og datarekvisita | -5 000 |
| Kopieringsmateriell | -5 000 |
| Trykksaker | -25 000 |
| Møter, kurs, oppdateringer m.m. | -90 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -15 000 |
| Andre kontorkostnader | -15 000 |
| Telefon | -30 000 |
| Porto | -10 000 |
| Drivstoff biler, maskiner osv | -5 000 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv | -10 000 |
| Bilgodtgjørelse | -5 000 |
| Reisekostnader | -10 000 |
| Velferdskostnader | -15 000 |
| Sum note 9 | -640 000 |



SOLHØI REVISJON AS

Sidse! Solhøi
Torill Solhøi
Statsautoriserte revisorer
Siviløkonomer N.H.H.
Inge K. Nilssen
Ola Eriksen
Marit Faale Næss
Registrerte revisorer

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Revisor/org.nr. 952 011 677
Bankgiro 6129 05 44 6 44

Til Sameiermøtet i

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

REVISJONSBERETNING FOR 2003

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for regnskapsåret 2003, som viser et overskudd på kr 6.177.849. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. 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 revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk 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 internkontrollsystemer. 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 uttrykk for sameiets økonomiske stilling 31. desember 2003 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er i samsvar med lov og forskrifter.

Greåker, 26. mars 2004

Solhøi Revisjon AS

Ola Eriksen

Registrert revisor



ÅRSBERETNING FOR GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

REGNSKAPSÅRET 2003

1. BARNEHAGEN

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2003/2004:

| | |
|----------------|---|
| BLÅ AVDELING | 1 - 3 år : 8 barn med heltidsplass og 2 barn med 60 % plass |
| GUL AVDELING | 1 - 3 år : 9 barn |
| GRØNN AVDELING | 3 - 6 år : 18 barn |
| RØD AVDELING | 3 - 6 år : 18 barn + 1 barn fra 1.01.04 |

Sameiet Grefsen Terrassehus har dette året disponert 29 (30 fra 1.01.04) av plassene.

5 plasser disponeres av Oslo Kommune v/ Bydelsforvaltningen Grefsen Kjelsås i henhold til gammel avtale som er under nedtrapping.

De øvrige 21(hvorav 1 barn av ansatt) er barn bosatt utenfor Sameiet og er tatt inn ved samordnet opptak.

For opptaket for barnehageåret 2004/2005 deltar vi også i samordnet opptak hvilket nå er lovbestemt..

Alle søkere sender søknad til bydelsadministrasjonen på kommunalt søknadsskjema.

Beboere må i tillegg føre på innflyttingsdato i og med at de skal gis prioritering på bakgrunn av boansiennitet.

Vi er pålagt å først ta hensyn til søkere med prioritering 10 (funksjonshemmede) etter kommunens kriterier, før vi kan ta inn søkere fra Sameiet og deretter søsken og andre som har GTB som 1. alternativ.

Til opptaket for inneværende barnehageår var det fra Sameiet 6 søkere som fylte alderskravet, til 8 ledige plasser under 3 år og 0 (1 barn av ansatt) søkere til 3 ledige plasser over 3 år.

Dette innebar at alle søkere fra Sameiet fikk plass.

Det ble derfor tatt inn 6 barn utenfra. 1 småbarnsplass ble gjort om til 2 plasser a 60 % med bakgrunn i søkeres ønske og mulighet til høyere inntekter. Vi hadde dessuten ekstra førskolelærerressurs som gjorde det mulig å øke antall barn med godkjenning i barnehageloven.

Helle Mørstrander er daglig leder av barnehagen, og hun rapporterer til barnehagens eier og samarbeidsutvalg.

Pr. dags dato har barnehagen 13 årsverk og 15 ansatte fordelt på følgende funksjoner:

1 styrer

5 førskolelærere

9 assistenter

Av disse arbeider 7 deltid eller redusert tid.

Fra 1.07.03 gikk vi over til nytt renholdsfirma; Tina's Renhold. Dette er vi brukbart fornøyd med. Samarbeidsutvalget anser ikke at driften av Barnehagen forurensar det ytre miljø.

2. SAMARBEIDSUTVALGET

Samarbeidsutvalget (SU) i Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) har bestått av følgende personer:

| | |
|-------------------------|--|
| Sameiererepresentanter | Nina Sundqvist Birgitte W. Johansen |
| Foreldrerepresentanter | Ole Martin Løvvik, leder Marianne Hauger Ingunn Bergset Trond Dyrkorn |
| Ansattes representanter | Trude Brandal Aina Granaas Grete Bakken Wenche Halmøy |
| Kommunal representant | Ove Rekstad |

Det ble avholdt 8 møter i 2003.

Samarbeidsutvalget har fortsatt arbeidet med sette fokus på temaene kvalitet, trygghet og sikkerhet. Visjonen for barnehagen : "Trygghet for livet" er blitt befestet.

3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 2003/2004

ØKONOMI

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak.

Adb Kompetanse ble erstattet med HBRI A/S som regnskapsfører fra 1.01.04, og har inntil da levert resultatrapporter stort sett for hver måned.

REGNSKAP 2003

Sameiet Grefsen Terrassehus har også dette barnehageåret en nedtrappende avtale med bydel 21 Grefsen Kjelsås, som sier at vi får tilskudd etter tidligere inngått avtale. Bydel 21 kjøpte fra høsten 2003 totalt 5 plasser, alle over 3 år a kr. 15.500 pr. år.

Husleien ble justert med prisindeksen til 205.000,-.

Revisor påpekte i sin beretning for 2002 at barnehagens drift fortsatt er avhengig av resultatforbedring, ytterligere lånefinansiering eller tilførsel av ny kapital så lenge det foreligger en negativ balanse.

1.halvår 2003 fikk vi omsider en avtale med bydel Grefsen Kjelsås om bruk av kommunale satser. Denne avtalen ble ikke videreført for 2. halvår, da kommunen ikke hadde midler til det..

Statstilskuddet økte en god del fra 1.08.03 hvilket medførte at vi kunne holde foreldrebetalingen uendret 2. halvår. Den ble liggende 500,- over høyeste kommunale sats.

Statstilskuddet økte en god del fra 1.08.03 hvilket medførte at vi kunne holde foreldrebetalingen uendret 2. halvår. Den ble liggende 500,- over høyeste kommunale sats.

Lønnsoppgjøret dette året var et mellomoppgjør og medførte ikke store økninger for de ansatte. Det ble brukt noe vikarer til lengre sykmeldinger og når flere på samme avd. var sykmeldt.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 18.202 og da ble en pensjonsinnbetaling belastet premiefondet i Gjensidige NOR Spareforsikring.

Barnehagen har et premiefond med størrelsesorden pr.31.12.03 kr. 41.752,- som ikke fremkommer i balansen i hht. regnskapsregler. Samarbeidsutvalget er derfor av den oppfatning at forutsetningene for videre drift er tilstede til tross for den negative egenkapitalen.

Barnehageforliket som er vedtatt i Stortinget, er et sentralt element i dette. Det er i skrivende stund fortsatt usikkert om forliket gir brukerne lavere betaling. Men det vil nok forenkle rekruttering til ledige plasser.

Vi håper det også vil bidra til å skape større ro rundt barnehagens framtid.

BUDSJETT 2004

Budsjettet måtte settes opp basert på inntekter fra statstilskudd, foreldrebetaling og det som gjenstod av kommunalt tilskudd via avtalen som er under nedtrapping. Fra høsten er det 2 plasser kommunen disponerer og betaler for.

Med bakgrunn i stortingsforliket, økte statstilskuddet noe også for dette året.

Vi økte antall barn med 1 småbarnsplass (100 %) med virkning fra 1.01.04, men begrenset frem til 01.08.2004.

Disse endringene fører til økte inntekter via Statstilskuddet og foreldrebetalingen.

Husleien økes med konsumprisindeks og blir da kr. 210.125 for 2004.

Månedsbetalingen for sameiere ble satt til kr. 3.700,- hvilket er kr. 600,- mer enn høyeste kommunale sats. Prisen for eksterne brukere er den samme som for sameiere.

Kommunen dekker fortsatt søskenmoderasjon i private barnehager.

For perioden 1.01.-30.04.2004 vil foreldrene motta kr. 1.550,- pr. måned i moderasjon for barn nr. 2, dvs. 50 % av høyeste kommunale sats.

I tillegg får foreldre med lavere inntekt enn 600.000,- refundert mellomlegget mellom høyeste kommunale sats og den satsen de ville betalt i kommunal barnehage.

Hvordan oppholdsbetalingen og søskenmoderasjonen blir fra 1.05.04 er avhengig av de vedtak som fattes av politikerne.

Budsjettet er basert på at vi fra 1.08.04 går tilbake til fast fordeling av barn på avdelingene, dvs. 2 x 9 og 2 x 18 barn.

Ut fra dette blir det budsjettert med et overskudd på kr. 4.200 for 2004. Da er det lagt inn en styrking av kapital på kr. 30.000,-

Dette budsjettet er basert på å få dekket inn kr. 3.600,- pr. mnd. i foreldrebetaling fra 1.05.04.

STRAFFEGEBYR

Gebyrordningen ved for sen betaling av oppholdsavgift reguleres årlig i.h.t. inkassoloven. Beløpet er fortsatt kr. 50,-.

ARBEIDSMILJØ

Grefsen Terrasse Barnehage har en grunnstamme i personalgruppen som er stabil. Det er hvert år noe justeringer i assistentgruppen. Noen velger å slutte for å begynne på utdanning til høsten.

Fra høsten vil vi være dekket inn med førskolelærer i 100 % på alle 4 avd.

Ledige stillinger vil bli utlyst nærmere sommeren. En assistent kommer tilbake etter fødselspermisjon og en (+ en vikar) er i fødselspermisjon.

Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og vises fleksibilitet og engasjement.

Det er stadig en kompetanseheving i personalgruppa, både blant førskolelærere og assistenter.

Helle Marstrander avsluttet et videreutdanningskurs på Høyskolen i Oslo(10 vektall)i desember i ”Ledelse av kvalitetsarbeid i barnehagen”.

Vi har hatt noen langtidssykemeldinger gjennom året, og slet en liten periode med å få kvalifiserte vikarer.

Antall sykedager utenom langtidssykemeldinger i 2003 var 85 (fravær pga. syke barn 14 dager er inkludert).

Dette er en nedgang på 24 i forhold til 2002, da tilsvarene tall var 109 (15).

Det er dette året ført fraværstatistikk for barn og ansatte.

Et sammendrag av dette finnes som vedlegg. De to store avdelingene er slått sammen, likedan de to små avdelingene. Fullt belegg av voksne hos store barn skal være 6 barn pr. voksen og hos små barn 3 barn pr. voksen.

Statistikken viser noen fraværstopper og skyldes at det ikke alltid er overensstemmelse med om voksne og barn har fri eller er syke samtidig.

Føring av slik statistikk fungerer tilfredsstillende og vil videreføres.

Vi har med dette systemet kontroll og mulighet til å gripe inn tidlig ved problemer.

Det kunne vært ønskelig å ha en person ansatt på kjøkkenet som kunne laget mat og ryddet, slik vi hadde for en del år siden. Dette ville frigjort personalet slik at de kunne få mer tid sammen med barna og den kunne gått inn som vikar ved sykdom.

PEDAGOGISK INNHOLD

Barnehagen har dette året valgt å sette fokus på musikk – et tema der avdelingene har valgt ulike innfallsvinkel.

Det enkelte barns trivsel i barnehagen er i stor grad avhengig av samspill mellom barnet og barngruppen og mellom barnet og de voksne. Det vil fortsatt bli satt fokus på utvikling av sosial kompetanse, anerkjennelse og barnets utvikling.

Uteliv med fokus på naturen og årstidene er like aktuelt med bruk av Småland, lavvoen og Akebakken.

Noen "resultater" (stort sett i form av bilder) blir presentert på veggene i barnehagens korridor og på hver enkelt avdeling.

For øvrig arbeider vi etter "Rammeplanen for barnehagen" i planlegging, gjennomføring og vurdering av barnehagens innhold.

BRUK AV HJEMMESIDE

Barnehagen bruker sin egen side under Sameiets hjemmeside stadig mer. Det vil bli jobbet videre med utvikling av den og innlemming av internett i barnehagens meldingsrutiner.

DUGNAD

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene til det innvendige vedlikeholdet av lokalene.

Høstdugnaden ble delt opp over 2 kvelder så foreldrene kunne velge den dagen som passet best og i større grad hva slags oppgaver de ville ha.

Dette var vellykket og vil nok gjentas.

UTELEKEPLASSEN

Barnehagens inngjerdet lekeplass er fortsatt for liten i forhold til antall barn, slik at barnehagen fortsatt må bruke lekeplassen/Småland.

Avdelingene er flittige brukere av lavvoen, og det avhjelper trengselen på lekeplassen.

Det ble høsten 2003 gjennomført en kontroll av utelekeplassen med tanke på sikkerheten.

Utbedringer vil bli gjort på dugnaden.

SOMMERSTENGING

Personalet skal fortsatt ha 5 uker ferie og 9 dager tjenestefri med lønn i henhold til tariffavtalen som er undertegnet av eier og representanter for de ansatte.

For å kunne opprettholde en best mulig kvalitet på barnehagetilbudet hele året holdes barnehagen stengt 3 uker i juli: ukene 28, 29 og 30. Dermed kan mye ferie avvikles i stengningsperioden og det blir færre uker igjen å avvikle i barnehagens åpningstid.

Praksisen med påmelding tilsvarende de øvrige feriene vil fortsatt gjelde sommerukene. Det innebærer at den påmeldte tid for barna bestemmer åpningstiden.

Vi viderefører altså praksisen med påmelding høst-, jule-, vinter - og påskeferie samt inneklemte dager.

Dette er gunstig med hensyn til avvikling av ferie og opprettholdelse av kvaliteten.

Juli måned er betalingsfri for foreldrene.

Personalet ønsker å avvikle mesteparten av sin ferie (hjemlet i overenskomst med Oslo kommune) i løpet av sommeren.

Oslo, 24.03.04

Ole Martin Løvvik(sign.)
Leder SU

Helle Marstrander (sign.)
Styrer

**Til Grefsen Terrasse
Barnehage,
Oslo**

REVISJONSBERETNING FOR 2003.

Vi har revidert årsregnskapet for **Grefsen Terrasse Barnehage** for regnskapsåret 2003. Årsregnskapet som viser et årsoverskudd på **kr. 18 202** består av resultatregnskap, balanse og noter. Årsregnskapet er avgitt av barnehagens styrer og leder SU. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk 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 regnskapsestimer, samt vurderinger av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og internkontroll – systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet gir et uttrykk for barnehagens økonomiske stilling pr. 31. desember 2003 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at barnehagens kapital er tapt.

Oslo, 1.april 2004
PARTNER REVISJON DA



Sølvi Løbø Aaker
registrert revisor

Resultatregnskap

Grefsen Terrasse Barnehage

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2003 | 2002 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Offentlig/kommunalt tilskudd | | 2.676.871 | 2.273.635 |
| Foreldrebetaling | | 2.246.005 | 2.194.270 |
| Sum driftsinntekter | | <u>4.922.876</u> | <u>4.467.905</u> |
| Driftskostnader avdeling | | 135.127 | 132.587 |
| Lønnskostnader m.m. | 2 | 4.212.955 | 3.874.493 |
| Avskrivning på driftsmidler | 3 | 5.831 | 5.831 |
| Annen driftskostnad | 2 | 553.754 | 540.344 |
| Sum driftskostnader | | <u>4.907.667</u> | <u>4.553.256</u> |
| Driftsresultat | | <u>15.209</u> | <u>-85.352</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6.137 | 8.298 |
| Annen rentekostnad | | 2.628 | 10.063 |
| Annen finanskostnad | | 516 | 0 |
| Resultat av finansposter | | <u>2.992</u> | <u>-1.766</u> |
| Resultat før skattekostnad | | <u>18.202</u> | <u>-87.117</u> |
| Ordinært resultat | | <u>18.202</u> | <u>-87.117</u> |
| Årsoverskudd (Årsunderskudd) | | <u>18.202</u> | <u>-87.117</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 18.202 | -87.117 |
| Sum overføringer | | <u>18.202</u> | <u>-87.117</u> |

Balanse

Grefsen Terrasse Barnehage

| Eiendeler | Note | 2003 | 2002 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Ventilasjonsanlegg | 3 | 15.867 | 21.698 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>15.867</u> | <u>21.698</u> |
| Finansielle driftsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | <u>15.867</u> | <u>21.698</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 47.144 | 97.052 |
| Andre fordringer | | 116.044 | 0 |
| Sum fordringer | | <u>163.188</u> | <u>97.052</u> |
| Investeringer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 377.562 | 417.091 |
| Sum omløpsmidler | | <u>540.750</u> | <u>514.143</u> |
| Sum eiendeler | | <u>556.617</u> | <u>535.841</u> |

Balanse

Grefsen Terrasse Barnehage

| Egenkapital og gjeld | Note | 2003 | 2002 |
|------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | -154.367 | -172.569 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-154.367</u> | <u>-172.569</u> |
| Sum egenkapital | | <u>-154.367</u> | <u>-172.569</u> |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 7.537 | 17.533 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>7.537</u> | <u>17.533</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 8.529 | 5.198 |
| Skattetrekk og andre trekk | | 334.691 | 333.563 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 360.228 | 352.115 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>703.448</u> | <u>690.877</u> |
| Sum gjeld | | <u>710.985</u> | <u>708.410</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>556.617</u> | <u>535.841</u> |

Oslo 1. april 2004

Ole Martin Løvvik
Leder SU

Helle Marstrander
Styrer

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2003

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende er benyttet for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Utestående fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

| Lønnskostnader | 2003 | 2002 |
|--|------------------|------------------|
| Lønninger | 3 334 400 | 3 140 497 |
| Klesgodtgjørelse | 26 062 | 25 537 |
| Beregnete feriepenger | 401 570 | 421 920 |
| Refusjon sykepenger m.v. | -356 722 | -380 603 |
| Refusjon arbeidsgiveravgift | -50 336 | -53 293 |
| Arbeidsgiveravgift | 518 901 | 463 394 |
| Arbeidsgiveravgift av pål. Feriepenger | 48 887 | 57 085 |
| Yrkesskadeforsikring | 6 276 | 14 320 |
| Kollektiv pensjonsforsikring | 275 244 | 179 041 |
| Vikarer | 8 673 | |
| Bilgodtgjørelse | | 3 020 |
| Opplæring ansatte | | 3 575 |
| | 4 212 955 | 3 874 493 |

Godtgjørelse til daglig leder, - lønn og annen godtgjørelse utgjør kr. 342 431,-.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelser for samtlige ansatte er dekket ved kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle ansatte. Forpliktelsen er ikke balanseført, og den årlige premien anses som årets pensjonskostnad. Akkumulert innbetaling til, og årets avkastning av pensjonspremiefond er ikke ført i regnskapet.

Kostnadsført revisjonshonorar i 2003 utgjør kr.16.120,- hvorav kr 8.680,- til lovbestemt revisjon.

Note 3 - Varige driftsmidler

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Anskaffelseskost ventilasjonsanlegg | 199 920 |
| Akkumulerte avskrivninger | <u>-184 053</u> |
| Bokført verdi 31.12.02 | <u>15 867</u> |

| | |
|----------------------------|--------------|
| Årets ordinære avskrivning | <u>5 831</u> |
|----------------------------|--------------|

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Prosentstatts for avskrivninger | 3 % lineært |
|---------------------------------|-------------|

Note 4 - Bankinnskudd m.v.

Av sum bankinnskudd er kr. 149.222 bundet i form av trekkmidler.

Spesifikasjon til resultatregnskap

Grefsen Terrasse Barnehage

| | 2003 | 2002 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Offentlig/kommunalt tilskudd | | |
| 360000 Statstilskudd/komm.tilskudd | -2.312.676,00 | -1.877.380,00 |
| 360500 Søskensmoderasjon | -149.085,00 | -154.565,00 |
| 360600 Tilskudd Grefsen/Kjelsås | -119.607,00 | -198.666,00 |
| 361500 Tilskudd støtteassistent | -26.383,39 | 0,00 |
| 369000 Støtte ass. Ped.senter | 0,00 | -43.023,52 |
| 3697 Ekstra statsstøtte | -69.120,00 | 0,00 |
| | -2.676.871,39 | -2.273.634,52 |
| Foreldrebetaling | | |
| 365000 Foreldreinnbetalinger | -2.246.005,00 | -2.172.140,00 |
| 369800 2001 Diff. | 0,00 | -2.450,00 |
| 369900 Etterbet bydelen 2001 | 0,00 | -19.680,00 |
| | -2.246.005,00 | -2.194.270,00 |
| Driftskostnader avdeling | | |
| 610000 Kost | 68.157,52 | 70.174,85 |
| 620000 Tegnesaker og rekvisita | 11.603,86 | 10.392,36 |
| 625000 Bøker | 3.433,00 | 2.729,00 |
| 626000 Sosiale aktiviteter | 3.014,00 | -1.241,50 |
| 630000 Uteleker | 18.657,46 | 27.334,47 |
| 640000 Driftskostnader | 30.260,87 | 23.198,24 |
| | 135.126,71 | 132.587,42 |
| Lønnskostnader m.m. | | |
| 501000 Lønninger | 3.334.399,96 | 3.140.497,37 |
| 501500 Klesgodtgjørelse | 26.062,00 | 25.537,00 |
| 508000 Feriepenger | 401.570,12 | 421.919,79 |
| 509900 Vikarer | 8.673,00 | 0,00 |
| 536000 Refusjon sykepenger | -356.722,00 | -380.603,00 |
| 536500 Refusjon arb.g.avgift | -50.336,00 | -53.293,00 |
| 540000 Arbeidsgiveravgift | 518.900,74 | 463.393,56 |
| 540100 Arbeidsgiveravgift av pål. fer | 48.887,44 | 57.085,44 |
| 542000 Premie pensjonsordning | 275.244,00 | 179.041,00 |
| 544000 Yrkesskadeforsikring | 6.276,00 | 14.320,00 |
| 551000 Bilgodtgjørelse | 0,00 | 3.020,00 |
| 552000 Opplæring ansatte | 0,00 | 3.575,00 |
| | 4.212.955,26 | 3.874.493,16 |
| Avskrivning på driftsmidler | | |
| 601000 Avskrivning ventilasjonsanlegg | 5.831,00 | 5.831,00 |
| | 5.831,00 | 5.831,00 |
| Annen driftskostnad | | |
| 621000 Husleie | 204.996,00 | 200.000,00 |
| 622000 Lys, varme og renhold | 174.276,25 | 200.587,33 |
| 624000 Vedlikehold | 7.160,60 | 13.991,12 |
| 624500 Ventilasjonsanlegg | 12.033,00 | 9.201,00 |
| 663000 Honorarer regnskapsføring | 62.333,25 | 42.479,20 |
| 664000 Revisjon | 16.120,00 | 5.742,00 |
| 670000 Kontorrekvisita | 12.188,28 | 0,00 |
| 671000 Trykk/kopi/porto forr.fører | 0,00 | 8.734,47 |
| 675000 Gebyrer og bankomkostninger | 779,50 | 4.707,49 |
| 676000 Aviser og tidsskrifter | 4.223,75 | 2.794,21 |
| 681000 Telefon og porto | 23.494,20 | 19.733,25 |
| 685000 Porto | 1.089,00 | 2.148,40 |
| 710000 Km-godtgjørelse | 1.983,00 | 0,00 |

Spesifikasjon til resultatregnskap

Grefsen Terrasse Barnehage

| | 2003 | 2002 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 731000 Reklame og annonser | 0,00 | 8.556,00 |
| 751000 Forsikringspremie | 3.898,00 | 4.922,00 |
| 777000 Møter og kurs | 24.179,00 | 16.748,00 |
| 783900 Avsetning til delkreder | 5.000,00 | 0,00 |
| 880000 Ørediff | 0,25 | 0,00 |
| | 553.754,08 | 540.344,47 |
| Annen renteinntekt | | |
| 801000 Renteinntekter fra kunder | -1.875,00 | -945,00 |
| 802000 Renteinntekter | -4.262,00 | -7.352,55 |
| | -6.137,00 | -8.297,55 |
| Annen rentekostnad | | |
| 811000 Rentekostnader | 0,00 | 10.063,05 |
| 812000 Rentekostnader | 2.628,07 | 0,00 |
| | 2.628,07 | 10.063,05 |
| Annen finanskostnad | | |
| 814000 Inkassokostnader | 516,48 | 0,00 |
| | 516,48 | 0,00 |
| Avsatt til annen egenkapital | | |
| 898000 Årsoverskudd | 18.201,79 | 0,00 |
| 900000 Årsunderskudd | 0,00 | -87.117,03 |
| | 18.201,79 | -87.117,03 |

Spesifikasjon til balanse

Grefsen Terrasse Barnehage

| | | 2003 | 2002 |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Ventilasjonsanlegg | | | |
| 192500 | Ventilasjonsanlegg | 15.867,00 | 21.698,00 |
| | | 15.867,00 | 21.698,00 |
| Kundefordringer | | | |
| 150000 | Kundefordringer | 18.965,00 | 97.052,00 |
| 150100 | Trygdekontoet | 33.179,00 | 0,00 |
| 158000 | Delkrederavsetning | -5.000,00 | 0,00 |
| | | 47.144,00 | 97.052,00 |
| Andre fordringer | | | |
| 143000 | Forskudd lønn | 8.000,00 | 0,00 |
| 155000 | Andre fordringer | 108.044,00 | 0,00 |
| | | 116.044,00 | 0,00 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | | |
| 101000 | Kassebeholdning | 1000,00 | 1000,00 |
| 102000 | Driftskonto bank | 141.221,91 | 159.133,57 |
| 102500 | Gammel husleiekonto | 0,00 | -149,91 |
| 103100 | Bank 1607 55 53602 | 149.708,30 | 166.757,80 |
| 103200 | Bank 1609 5142862 | 82.241,93 | 40.943,90 |
| 103300 | Bank 1609.04.79869 | 2.277,15 | 7.965,02 |
| 103500 | Bank 6011 05.91279 | 0,00 | 34.065,14 |
| 103600 | Bank 1607.55.53602 | 0,00 | 6.167,87 |
| 104000 | Kasse rød | 209,50 | 394,50 |
| 104100 | Kasse grønn | 382,00 | 356,00 |
| 104200 | Kasse blå | 365,00 | 155,00 |
| 104300 | Kasse gul | 156,50 | 302,00 |
| | | 377.562,29 | 417.090,89 |
| Udekket tap | | | |
| 209000 | Udekket tap | 101.948,06 | 172.569,03 |
| 299000 | Akkumulert underskudd | 52.419,18 | 0,00 |
| | | 154.367,24 | 172.569,03 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | |
| 272000 | Gjeldsbrevlån | -7.537,00 | -17.533,00 |
| | | -7.537,00 | -17.533,00 |
| Leverandørgjeld | | | |
| 240000 | Leverandørgjeld årsoppgjør | -8.529,00 | -5.198,40 |
| | | -8.529,00 | -5.198,40 |
| Skattetrekk og andre trekk | | | |
| 260000 | Forskuddstrekk | -146.712,75 | -164.536,75 |
| 261001 | Påleggstrekk | 1.252,00 | 1.252,00 |
| 262000 | Bidragstrekk | 0,00 | 1.440,00 |
| 265000 | Skyldig faf.kontingent | -9.936,18 | -11.575,47 |
| 277000 | Skyldig arb.g.avgift | -128.501,11 | -110.494,37 |
| 278000 | Pålopen arb.g.avgift | -50.792,98 | -49.648,54 |
| | | -334.691,02 | -333.563,13 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | |
| 294000 | Påløpne feriepenger | -360.227,51 | -352.115,39 |

Spesifikasjon til balanse

Grefsen Terrasse Barnehage

2003

-360.227,51

2002

-352.115,39

Saldobalanse

Klient Grefsen Terrasse Barnehage
Fødselsnr
OrgNr 974 143 674

Antall konti totalt 130
Antall konti i bruk 69

| Kontonr | Kontobetegnelse | Foreløpig 2003 | Oppgjørsposter 2003 | Endelig 2003 |
|---------|--------------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| 101000 | Kassebeholdning | 1000,00 | 0,00 | 1000,00 |
| 102000 | Driftskonto bank | 141.221,91 | 0,00 | 141.221,91 |
| 103100 | Bank 1607 55 53602 | 149.708,30 | 0,00 | 149.708,30 |
| 103200 | Bank 1609 5142862 | 82.241,93 | 0,00 | 82.241,93 |
| 103300 | Bank 1609.04.79869 | 2.277,15 | 0,00 | 2.277,15 |
| 104000 | Kasse rød | 209,50 | 0,00 | 209,50 |
| 104100 | Kasse grønn | 382,00 | 0,00 | 382,00 |
| 104200 | Kasse blå | 365,00 | 0,00 | 365,00 |
| 104300 | Kasse gul | 156,50 | 0,00 | 156,50 |
| 143000 | Forskudd lønn | 8.000,00 | 0,00 | 8.000,00 |
| 150000 | Kundefordringer | 18.965,00 | 0,00 | 18.965,00 |
| 150100 | Trygdekontoet | 33.179,00 | 0,00 | 33.179,00 |
| 155000 | Andre fordringer | 75.000,00 | 33.044,00 | 108.044,00 |
| 158000 | Delkrederavsetning | 0,00 | -5.000,00 | -5.000,00 |
| 192500 | Ventilasjonsanlegg | 21.698,00 | -5.831,00 | 15.867,00 |
| 209000 | Udekket tap | 120.149,85 | -18.201,79 | 101.948,06 |
| 240000 | Leverandørgjeld årsoppgjør | 24.515,00 | -33.044,00 | -8.529,00 |
| 260000 | Forskuddstrekk | -146.712,75 | 0,00 | -146.712,75 |
| 261001 | Påleggstrekk | 1.252,00 | 0,00 | 1.252,00 |
| 265000 | Skyldig faf.kontingent | -9.936,18 | 0,00 | -9.936,18 |
| 272000 | Gjeldsbrevlån | -7.537,00 | 0,00 | -7.537,00 |
| 277000 | Skyldig arb.g.avgift | -128.501,11 | 0,00 | -128.501,11 |
| 278000 | Påløpen arb.g.avgift | -50.792,98 | 0,00 | -50.792,98 |
| 294000 | Påløpne feriepenger | -360.227,51 | 0,00 | -360.227,51 |
| 299000 | Akkumulert underskudd | 52.419,18 | 0,00 | 52.419,18 |
| 360000 | Statstilskudd/komm.tilskudd | -2.312.676,00 | 0,00 | -2.312.676,00 |
| 360500 | Søskenmoderasjon | -149.085,00 | 0,00 | -149.085,00 |
| 360600 | Tilskudd Grefsen/Kjelsås | -119.607,00 | 0,00 | -119.607,00 |
| 361500 | Tilskudd støtteassistent | -26.383,39 | 0,00 | -26.383,39 |
| 365000 | Foreldreinnbetalinger | -2.246.005,00 | 0,00 | -2.246.005,00 |
| 3697 | Ekstra statsstøtte | -69.120,00 | 0,00 | -69.120,00 |
| 501000 | Lønninger | 3.334.399,96 | 0,00 | 3.334.399,96 |
| 501500 | Klesgodtgjørelse | 26.062,00 | 0,00 | 26.062,00 |
| 508000 | Feriepenger | 401.570,12 | 0,00 | 401.570,12 |
| 509900 | Vikarer | 8.673,00 | 0,00 | 8.673,00 |
| 536000 | Refusjon sykepenger | -356.722,00 | 0,00 | -356.722,00 |
| 536500 | Refusjon arb.g.avgift | -50.336,00 | 0,00 | -50.336,00 |
| 540000 | Arbeidsgiveravgift | 518.900,74 | 0,00 | 518.900,74 |
| 540100 | Arbeidsgiveravgift av pål. fer | 48.887,44 | 0,00 | 48.887,44 |
| 542000 | Premie pensjonsordning | 275.244,00 | 0,00 | 275.244,00 |
| 544000 | Yrkesskadeforsikring | 6.276,00 | 0,00 | 6.276,00 |
| 601000 | Avskrivning ventilasjonsanlegg | 0,00 | 5.831,00 | 5.831,00 |
| 610000 | Kost | 68.157,52 | 0,00 | 68.157,52 |
| 620000 | Tegnesaker og rekvisita | 11.603,86 | 0,00 | 11.603,86 |

Saldobalanse

Grefsen Terrasse Barnehage (1005 (GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE))

| Kontonr | Kontobetegnelse | Foreløpig 2003 | Oppgjørsposter 2003 | Endelig 2003 |
|------------|-----------------------------|----------------|---------------------|--------------|
| 621000 | Husleie | 204.996,00 | 0,00 | 204.996,00 |
| 622000 | Lys, varme og renhold | 174.276,25 | 0,00 | 174.276,25 |
| 624000 | Vedlikehold | 7.160,60 | 0,00 | 7.160,60 |
| 624500 | Ventilasjonsanlegg | 12.033,00 | 0,00 | 12.033,00 |
| 625000 | Bøker | 3.433,00 | 0,00 | 3.433,00 |
| 626000 | Sosiale aktiviteter | 3.014,00 | 0,00 | 3.014,00 |
| 630000 | Uteleker | 18.657,46 | 0,00 | 18.657,46 |
| 640000 | Driftskostnader | 30.260,87 | 0,00 | 30.260,87 |
| 663000 | Honorarer regnskapsføring | 62.333,25 | 0,00 | 62.333,25 |
| 664000 | Revisjon | 16.120,00 | 0,00 | 16.120,00 |
| 670000 | Kontorrekvisita | 12.188,28 | 0,00 | 12.188,28 |
| 675000 | Gebyrer og bankomkostninger | 779,50 | 0,00 | 779,50 |
| 676000 | Aviser og tidsskrifter | 4.223,75 | 0,00 | 4.223,75 |
| 681000 | Telefon og porto | 23.494,20 | 0,00 | 23.494,20 |
| 685000 | Porto | 1.089,00 | 0,00 | 1.089,00 |
| 710000 | Km-godtgjørelse | 1.983,00 | 0,00 | 1.983,00 |
| 751000 | Forsikringspremie | 3.898,00 | 0,00 | 3.898,00 |
| 777000 | Møter og kurs | 24.179,00 | 0,00 | 24.179,00 |
| 783900 | Avsetning til delkreder | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 801000 | Renteinntekter fra kunder | -1.875,00 | 0,00 | -1.875,00 |
| 802000 | Renteinntekter | -4.262,00 | 0,00 | -4.262,00 |
| 812000 | Rentekostnader | 2.628,07 | 0,00 | 2.628,07 |
| 814000 | Inkassokostnader | 516,48 | 0,00 | 516,48 |
| 880000 | Ørediff | 0,00 | 0,25 | 0,25 |
| 898000 | Årsoverskudd | 0,00 | 18.201,79 | 18.201,79 |
| Sum | | -0,25 | 0,25 | 0,00 |

| Kontonr | Foreløpig 2003 | Oppgjørsposter 2003 | Endelig 2003 |
|-----------------|----------------|---------------------|---------------|
| 101000 - 192500 | 534.404,29 | 22.213,00 | 556.617,29 |
| 203000 - 299000 | -505.371,50 | -51.245,79 | -556.617,29 |
| 360000 - 397000 | -4.922.876,39 | 0,00 | -4.922.876,39 |
| 501000 - 599000 | 4.212.955,26 | 0,00 | 4.212.955,26 |
| 601000 - 685000 | 653.820,54 | 5.831,00 | 659.651,54 |
| 703000 - 783900 | 30.060,00 | 5.000,00 | 35.060,00 |
| 801000 - 898000 | -2.992,45 | 18.202,04 | 15.209,59 |
| 900000 - 900000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sum | -0,25 | 0,25 | 0,00 |

Posteringsdokumentasjon pr 31.12.2003

Klient Grefsen Terrasse Barnehage
Fødselsnr
OrgNr 974 143 674

| Nummer | Dato | Postering | Beløp | Debet | | Kredit |
|---------------------------|------------|--------------------------|-----------|--------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Tilleggsposterings | | | | | | |
| T1 | 31.12.2003 | Avskrivning | 5.831,00 | 601000 | Avskrivning ventilasjonsanlegg | 192500 Ventilasjonsanlegg |
| T2 | 31.12.2003 | Avsetting delkreder | 5.000,00 | 783900 | Avsetning til delkreder | 158000 Delkrederavsetning |
| T3 | 31.12.2003 | Korreksjon lev.gjeld | 31.044,00 | 155000 | Andre fordringer | 240000 Leverandørgjeld årsoppgjør |
| T4 | 31.12.2003 | Korreksjon lev.gjeld | 2.000,00 | 155000 | Andre fordringer | 240000 Leverandørgjeld årsoppgjør |
| T5 | 31.12.2003 | Ørediff | 0,25 | 880000 | Ørediff | |
| Disponeringer | | | | | | |
| D17 | 31.12.2003 | Overført til egenkapital | 18.201,79 | 898000 | Årsoverskudd | 209000 Udekket tap |

Orientering, tilfluktsrom

For 30 år siden da våre terrasseblokker ble bygget påla myndighetene at tilfluktsrom måtte inngå i bygnings massen. Vårt tilfluktsrom ble dimensjonert for 1000 personer og dekker tilsammen 600 m2. Tilfluktsrommet er utstyrt med ventilasjonsanlegg, luftreningsanlegg, filter, nødstrømagregat, vannklosett, tørrklosett, etc. Myndighetenes direktiver har i alle år pålagt eieren å vedlikeholde tilfluktsrommen.

I fredstid kan tilfluktsrom benyttes til for eksempel lagerplass. I tidligere år var det slik at rommene måtte kunne gjøres klare i løpet av 24 timer. Senere ble dette forandret til 48 timer, og nå er bestemmelsen at tilfluktsrom må kunne klargjøres for operativt bruk innen 72 timer.

Den offisielle kontroll av tilfluktsrom i hele landet har vært mangelfull i mange år. Dette har ført til mange private tilfluktsrom ikke er blitt tilfredstillende vedlikeholdt. Dette gjelder også vårt tilfluktsrom.

I årene 1987-1992 ble det foretatt en landsomfattende tilfluktsrom kontroll, men vårt tilfluktsrom ble ikke inspisert. 17% av alle tilfluktsrom og 37% av alle tilfluktsrom plasser i Norge ble kontrollert. Kontrollen avslørte at mange av tilfluktsrommene var dårlig vedlikeholdet.

Sist vinter tilkalte vi to eksperter på vedlikehold av tilfluktsrom. De fortok en noe overflatisk visuell inspeksjon og kunne raskt konstatere at vårt tilfluktsrom trenger inspeksjon og prøvekjøring av alle tekniske installasjoner. Dette er ikke vært gjort på mange mange år. En slik fagmessing kontroll vil koste ca 30-40.00 kroner. For å sette tilfluktsrommet i tilfredstillende "operativ stand" kan det bli nødvendig med utgifter i hundre tusen kroners klassen.

Som sagt har myndighetene i mange år nedprioritert kontroll av tilfluktsrom i Norge og det er nå heller ikke pålagt å bygge flere tilfluktsrom. I 1999 ble Sårbarhetsutvalget nedstatt og i april 2002 ble Stortingsmelding nr 17 (2001-2002) framlagt for Stortinget. Meldingens tittel er

Samfunnssikkerhet - Veien til et mindre sårbart Samfunn.

Stortinget konkluderte med at *"Eksisterende tilfluktsrom skal derfor vedlikeholdes."*
(Se vedlagt utdrag pkt 11.5.4. om Tilfluktsrom)

I lys av det faktum at Direktoratets rolle som tilsynsmyndighet i mange år har hatt liten fokus på tilfluktsrom ble det nedsatt en 9 manns *"prosjektgruppe som fikk i oppdrag å finne løsninger som kunne ivareta intensjonene i Stortings meldingen"*.

Prosjektgruppens rapport – **Forslag til Forvaltning av eksisterende Tilfluktsrom** – Oslo januar 2004 – foreligger. Fra rapporten kan følgene siteres:

"Rapporten munner ut i en anbefaling fra prosjektgruppen om at samtlige rom (tilfluktsrom) skal ha blitt kontrollert og satt i forskriftsmessig stand i løpet av 6 år".

Rapporten er ennå ikke vurdert og følgelig er heller ikke rapportens forskjellige forslag godkjent. Etter sondering blant utvalgets medlemmer er det lite grunn til å tro at kontroll og pålegg om opprustning av vårt tilfluktsrom er nære forestående.

Dette til orientering.

St.meld. nr. 17

(2001-2002)

Samfunnssikkerhet

Veien til et mindre sårbart samfunn

Tilråding fra Justis- og politidepartementet av 5. april 2002, godkjent i statsråd samme dag. (Regjeringen Bondevik II)

11.5.4 Tilfluktsrom

Tilfluktsrom er delt inn i kategoriene offentlige og private tilfluktsrom. De offentlige er beregnet på publikum generelt, mens de private er oppført av byggherrene for å beskytte dem som normalt er til stede i byggene. Offentlige tilfluktsrom kan eksempelvis være større fjellanlegg, slik som svømmehallen på Holmlia. Private tilfluktsrom kan ligge i næringsbygg, boligblokker og i skoler. St.meld. nr. 25 (1997-98) varslet stans i nybyggingen av tilfluktsrom i påvente av utredningen av et nytt beskyttelseskonsept. Forslag til nytt konsept er utarbeidet av Direktoratet for sivilt beredskap. Vurderingen ble forelagt Sårbarhetsutvalget. Sårbarhetsutvalget ga ikke svar på om man fra utvalgets side mente det burde bygges nye tilfluktsrom eller ikke.

Tilfluktsrom skal fortsatt være en del av den beskyttelse samfunnet skal kunne gi borgerne under krig. Dekningen av tilfluktsrom er god. Det finnes i dag ca. 2,7 millioner tilfluktsromsplasser spredt ut over landet. I dag er det derfor ikke behov for å gjenoppta byggingen.

Tilfluktsrom har en gjennomsnittlig levetid på ca. 50 år. Dette innebærer at byggingen av tilfluktsrom må gjenopptas en gang i fremtiden om tilfluktsrom fremdeles skal være en del av konseptet for å beskytte sivilbefolkningen mot krigshandlinger. Når byggingen eventuelt må gjenopptas og hvor den evt bør gjenopptas vil bli løpende vurdert. Denne vurderingen må ta hensyn til utvikling i våpensystemer, utviklingen i trusselbilde og eventuelt nye trusler mot samfunnet.

Terrorhandlingene den 11. september viste at det også er behov for å tenke gjennom hvordan samfunnet kan beskytte sivilbefolkningen mot andre hendelser enn krig. Ved atomulykker og terrorhandlinger med masseødeleggelsesvåpen må andre virkemidler enn tilfluktsrom brukes for å beskytte befolkningen. Slike midler vil blant annet kunne være varsling og evakuering. Det er viktig å ha et gjennomtenkt konsept for å beskytte befolkningen også mot slike situasjoner, og at dette blant annet blir reflektert i Siviltforsvarets oppgaveportefølje.

De eksisterende tilfluktsrommene representerer en betydelig samfunnsøkonomisk verdi. Eksisterende tilfluktsrom skal derfor vedlikeholdes.

Langtidslagring i tilfluktsrom

1. Bakgrunn

Tilfluktsrommene har i alle år blitt brukt til oppbevaring av gjenstander. Opprinnelig var det muligens tenkt at beboerne kunne bruke tilfluktsrommene til vinterlagring av bilhjul, sykler, hagemøbler og lignende – med andre ord korttidslagring.

Ordningen har etter hvert utviklet seg i en retning hvor man har tillatt langtidslagring av møbler, vaskemaskiner og andre større gjenstander. I tillegg setter mange igjen gjenstander som i beste fall er ment som "lopper".

Styret har stort sett årlig organisert ryddeaksjoner hvor containere er leid inn og folk er blitt oppfordret til å rydde opp. Hver gang fylles flere containere, men tilfluktsrommene fylles like raskt opp igjen. Selv om beboerne må merke gjenstander med dato, er det svært mange som i årevis har ting stående hvor ny dato påføres en gang i året.

Dagens ordning påfører styret og serviceteknikker mye ekstraarbeid og koster 15-20.000 kroner i containerleie – en kostnad alle, enten man benytter tilfluktsrommene eller ei, må betale gjennom felleskostnadene.

Styret er av den oppfatning av at det fortsatt skal være en mulighet for langtidslagring for sameiere og beboere i Sameiet Grefsen Terrassehus, men ønsker å innføre et strengere "lagringsregime". De som bruker tilfluktsrommet til lagring, og påfører sameiet kostnader, bør også betale for bruken. Styret gjør samtidig sameierne oppmerksomme på at tilfluktsrommene fortsatt skal kunne være operative i løpet av 72 timer.

2. Om styrets forslag

Tilfluktsrom Nord - korttidslagring

Styret ønsker å tilby sesongrelatert korttidslagring i tilfluktsrommet som vender nordover (mot Maridalsvannet). Her vil man ha mulighet for å plassere vinter-/sommerhjul, terrassemøbler, grill og sykler. Alt som kan lagres i tilfluktsrom nord spesifiseres i egne vedtekter. Alle enheter som lagres skal være merket med seksjonsnummer og dato. Her vil serviceteknikker uten forvarsel kassere alt som er umerket, eller gjenstander som ikke er tillatt oppbevart i tilfluktsrom Nord.

Tilfluktsrom Syd – betalt langtidslagring

I tilfluktsrom Syd ønsker styret å åpne for en kontrollert langtidslagring. Styret vil i løpet av våren (mai/juni) iverksette en større ryddeaksjon, der hensikten er å få "rensket" lokalet helt. Styret vil så få gulvet støvbundet og merke opp ruter á én kvadratmeter. Prisen per kvadratmeter per mnd settes til 50 kroner. Minsteleien settes til 600 kroner, som tilsvarer leieprisen for én kvadratmeter i ett år.

Sameiere som ønsker langtidslagring må henvende seg til styrekontoret/serviceteknikker, som vil tildele nummerert(e) lagringsplass(er). Alt som lagres utenfor oppmerkede plasser ansees som søppel og vil umiddelbart og uten forvarsel kastes av serviceteknikker.

Styret gjør oppmerksom på at tilfluktsrommene ikke er spesielt godt egnet som lagerplass, og at all lagring skjer på eget ansvar. Styret får i oppgave å justere leieprisen når det behøves.

Styret håper forslaget vil bidra til at alle som trenger korttidslagring fortsatt vil ha et tilbud, samtidig som sameiere som ønsker langtidslagring kan få det mot betaling.

Vedtekter/regler for lagring i Sameiet Grefsen Terrassehus Tilfluktsrom Syd og Nord (Går inn i kapittel 8 i Sameieboken)

Sameiets tilfluktsrom finnes i garasjeanlegget. Tilfluktsrom Nord har inngang mot Maridalsvannet, mens Tilfluktsrom Syd har inngang mot innkjørselen til Sameiet Grefsen Terrassehus. Tilfluktsrom Nord kan brukes for kortidslagring av sesongrelaterte eiendeler (bildekk, hagebord og lignende). I Tilfluktsrom Syd tilbys langtidslagring mot betaling.

Kortidslagring – Tilfluktsrom Nord

1. Sameiet Grefsen Terrassehus tilbyr kortidslagring av sesongrelaterte eiendeler i Tilfluktsrom Nord. Med sesongrelaterte eiendeler menes; bildekk, hagemøbler, annet terrassetilbehør (grill, parasoll og lignende) og sportsutstyr (ski, sykler, akebrett og lignende).
2. Alle eiendeler som plasseres i Tilfluktsrom Nord for kortidslagring må merkes med leilighetsnummer og dato.
3. Gjenstander som ikke kan karakteriseres som sesongrelaterte vil bli fjernet uten forvarsel. Gjenstander med datomerking eldre enn ett år vil også bli fjernet uten forvarsel.
4. Tilfluktsrom Nord åpnes en periode på våren og en på høsten. Åpningsperioden kunngjøres på www.grefsenterrassehus.com og på oppslagstavlene.
5. All lagring i Tilfluktsrom Nord skjer på eget ansvar. Styret gjør oppmerksom på at tilfluktsrommene generelt er lite egnet til lagring.
6. Styret gjør oppmerksom på at tilfluktsrommene skal kunne gjøres beredskapsklare i løpet av 72 timer.

Betalt langtidslagring – Tilfluktsrom Syd

1. Sameiet Grefsen Terrassehus tilbyr langtidslagring av eiendeler tilhørende sameiere og beboere i Sameiet Grefsen Terrassehus i Tilfluktsrom Syd.
2. Hensetting av gjenstander i Tilfluktsrom Syd skal kun skje på nummerert plass anvist av styrekontoret eller servicetekniker.
3. Alle gjenstander skal merkes med leilighetsnummer og dato. Umerkede gjenstander og gjenstander hensatt utenfor anvist område ansees som søppel og kases uten forvarsel.
4. Plass for langtidslagring prises per kvadratmeter. Minimumsleien tilsvarer til enhver tid prisen for én kvadratmeter for ett år. Styret fastsetter leieprisen.
5. Ubetalt leieavgift likestilles med ulovlig hensetting av gjenstander, og hensatte gjenstander kastes uten forvarsel.
6. Det er én - 1 - måned oppsigelse på leieavtalen og løper fra den første i måneden. Minimumsleien må uansett betales fullt ut.
7. All lagring i Tilfluktsrom Syd skjer på eget ansvar. Styret gjør oppmerksom på at tilfluktsrommene generelt er lite egnet til lagring.
8. Styret gjør oppmerksom på at tilfluktsrommene skal kunne gjøres beredskapsklare i løpet av 72 timer.

Forslag fra Styret

Bruk av vedlikeholdsfondet til nedbetaling av gjeld – og opptak av nytt lån i 2005/2006

Bakgrunn

Sameiet Grefsen Terrassehus vedtok på et ekstraordinært Sameiermøte 10. oktober 2002 at det skulle gjennomføres en profesjonell rehabilitering av vestfasaden. Samtidig ble det vedtatt en finansieringsplan hvor man gjennom innbetalinger til et vedlikeholdsfond skal dekke inn ca 2/3 deler av rehabiliteringen. Cirka 10,6 millioner kroner av en antatt total kostnadsramme på 15,8 millioner kroner. Pr. 29/3 2004 er det betalt inn 5.648.000 kroner til vedlikeholdsfondet. Disse midlene står på konto med en rentesats på 2,0 % p.a (2,25 fram til 20/4-2004).

I tillegg har SGT kr. 2.034.000 kroner (pr. 29/3-2004) stående på særvilkårskonto til samme betingelser.

I mars 2003 refinansierte SGT tre tidligere lån i Fokus Bank og Sparebanken NOR til ett lån hos OBOS Eiendomsforvaltning. Restgjelden på dette lånet er pr. 29/3-2004 kroner 6.608.650. Rentesatsen er 3,55% p.a. (eff. 3,62%). Lånet skal være innfridd i 2009.

Sameiet er dermed i en situasjon hvor Sameiets oppsparte midler overstiger gjelden.

Styret er av den oppfatning at det er dårlig forvaltning å betale 3,55 % rente på lånte penger, samtidig som vi kun får 2,0 % på sparepengene våre. Styrets forslag er derfor å nedbetale nåværende gjeld i sin helhet ved bruke 5.648.000 kroner fra vedlikeholdsfondet og 960.650 kroner fra sparekontoen. Totalt kroner. 6.608.650.

Beregninger viser at dette vil forbedre SGTs finanskostnader med cirka 70.000 kroner i 2004 og fra 50-90.000 kroner i 2005. Totalt fra cirka 120.000 til 160.000 kroner.

Det endelige beløpet avhenger av tidspunktet for når SGT må ta opp ett nytt lån for å "erstatte" fondsmidlene vi nå bruker på å nedbetale gjeld. Forslaget innebærer at SGT høsten 2005 eller våren 2006 må ta opp et nytt lån for å dekke kostnadene til rehabiliteringen. Størrelsen på dette lånet vil avhenge av fremdriften av rehabiliteringen, det endelige kostnadsbildet for rehabiliteringen, Sameiets overskudd i 2004, 2005 og 2006 og om andre større vedlikeholdsprosjekt igangsettes i denne perioden.

Forslag til vedtak

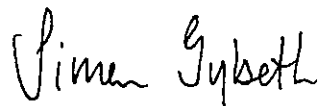
Sameiermøtet gir Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) fullmakt til å benytte kr. 5.648.000 fra vedlikeholdsfondet og kr. 960.650 kroner fra SGTs sparekonto til å nedbetale Sameiets gjeld i sin helhet på kr. 6.605.650. Sameiermøtet gir samtidig Styret fullmakt til å låne tilbake et tilsvarende beløp for fullføre finansieringen av rehabiliteringen av Vestfasaden.

Sak til årsmøte :

1. Fjerning av nye oppslag for ordensskilt 'nei til barn' i gangene da disse er svært skjemmende og negativt utformet, og inneholder til dels feilaktige opplysninger. Nye oppslag settes opp med enkel tekst begrenset til punkter beskrevet i husordensregler punkt 4, estetisk utformet tilsvarende tidligere oppslag uten billedillustrasjoner og overdreven fargebruk. Maks. ett oppslag pr. repos.

De nylig oppsatte ordensoppslagene i reposene er estetisk skjemmende, og gir et unødig negative og barnefiendtlige signaler. Oppslaget er satt opp med 2-3 stk pr. repos på en rotete og tilfeldig måte. Det er bl.a. feilaktig beskrevet : 'Alle typer løping er under enhver omstendighet forbudt.' Det står ikke noe i ordensreglene om at løping er forbudt. Vi har selv to barn som med glede løper til barnehagen hver dag, og vi synes det er synd å skulle nekte dem å gjøre dette.

Simen Gylseth
Leil 161



Styrets innstilling til Simen Gylseths forslag om skilt

Våre vedtekter tilsier at det er forbudt å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass med ballspill, sykling og bruk av rulleskøyter osv. Samtidig kan reposene kan benyttes til dempet lek og opphold. Styret mottar jevnlig klager om at barn og ungdom bruker fellesarealet til ulike aktiviteter. Større barn som er blitt tiltalt for bruk av f.eks rullebrett eller innebandy henviser til vedtektene og sier freidig at vedtektene ikke omfatter rullebrett, innebandy og "organisert"løping. Styret har forståelse for at korridorene inviterer til lek og opphold. Samtidig er det stor forskjell på barn under og over skolealder med hensyn til aktivitetens utfoldelse, tidspunkt og støynivå.

Styrets hovedbudskap med skiltene er "VIS HENSYN". Styret har erstattet de gamle skiltene med nye for å visualisere intensjonene med vedtektene. Å løpe for å rekke bussen eller fordi man ivrer etter å komme i barnehagen, omfattes ikke av intensjonene. Alternativet er å spesifisere vedtektene tydligere dersom Sameiemøtet ønsker det. Styret mener at det ikke er nødvendig. Styret ønsker at SGT skal ha et godt bomiljø på tvers av aldersprofilen. Alle har et ansvar i så måte ved å ta hensyn til hverandre.

Styret mener skiltene gjenspeiler dagens intensjoner i vedtektene. Å foreta nødvendig skilting er en ordinær driftsak innenfor styrets myndighetsområde. Styret ønsker ikke å imøtekomme forslaget om å fjerne de nye skiltene og henge opp de gamle.

Grefsen 15 mars 2004

Sameiet Grefsen Terrassehus

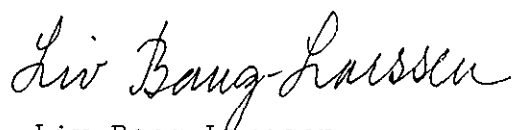
3 FORSLAG TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 29 APR 2004

1. En gatelykt på toppen av vegen (ved bommen?) som går mellom tidl. brannstasjon og SGT.
2. Forlengelse av gelenderet bak blokk A opp til bommen.

Selv om vegene er godt brøytet og strødd kan det være vanskelig å gå her, spesielt i de mørke tåmene.

3. Foreslår også en rehabilitering av det "gamle" grøntanlegget, særlig ved inn- og nedkjøringen til garasjene, rosefeltet utenfor blokk D og de to beplantingene ved flaggstangen.

Hilsen


Liv Bang-Larssen

Styrets innstilling til Liv Bang Larsens forslag

Det er styrets oppfatning at alle forslagene kan imøtekommes innenfor sameiets normale driftsbudsjett. Styret stiller seg derfor positiv til å imøtekomme forslagene så langt dette er praktisk mulig.

Oslo, onsdag den 24. mars 2004

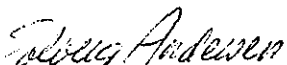
STYRET I
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS


"JA ELLER NEI TIL REGULERING AV BAKTOMTA?"

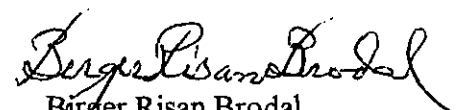
- ./ For å sikre at innholdet/informasjonen i vedlagte skriv blir gjort kjent for samtlige sameiere, ber vi Styret velvilligst tilstille kopier til alle så snart som mulig.

Tilbakemelding om dette imøtesees mandag den 29. ds.

Med vennlig hilsen


Solveig Andersen
Seksjon 82


Marie Helbostad
Seksjon 84


Birger Risan Brodal
Seksjon 75

Vedlegg: 1

Vedlegg til skriv
datert 24. mars 2004

"JA ELLER NEI TIL REGULERING AV BAKTOMTA?"

Dette er overskriften i et info-oppslag datert 5. mars, dagen etter beboermøtet i Sameiestua, hvor kun 45 sameiere møtte til orientering om evt. regulering av "baktomta" (også inntatt i sameiets nettavis).

Styret ble på siste Sameiermøte 2003 pålagt å innhente en *analyse av området* til Sameiermøtet i 2004 med henblikk *på regulering*. Sameiermøtet forventer da å bli forelagt selve analysen.

Styret ble *ikke pålagt* å fremme forslag til Sameiermøtet for en *avgjørelse av spørsmålet* om regulering til *grøntareal*, eller til *bebyggelse*.

Beboermøtet 4. ds. fikk kun orientering om den del av analysen som knytter seg til regulering med *bebyggelse* som formål. Det fremgikk her tydelig at en rekke punkter/spørsmål trenger nærmere belysning og avklaring. Analyse knyttet til regulering med *grøntareal/friområde* som formål ble ikke fremlagt.

Før det fattes noe endelig vedtak i saken, må *alle sameiere* ha fått anledning til å sette seg grundig inn i saken.

Styret må derfor:

- Først innhente nødvendig opplysning om grunnforholdene (aktuelt byggeområde består av utgravd leirmasse fra selve terrassehustomten)
- Tilstille samtlige sameiere: aepos' "analyse/kapasitetsvurdering/beskrivelse" av aktuelt tomteområde
- Utrede nærmere de fordelene sameierne *nå* har av aktuelt område, og som tapes ved en eventuell utbygging
- Orienter om verdiforringelsen som en fortetting av blokker vil medføre samt endringer i strøkets attraktivitet for øvrig
- Orienter om endringer i utsyn østover, spesielt for D- og E-blokkene
- Orienter om den belastning økt trafikkstøy vil medføre fra Kurveien, som skal bli adkomstvei for nærmere 70 av de planlagte boligene
- Orienter nærmere den belastning sameierne i D- og E-blokkene ikke minst vil oppleve under byggeperioden (2 år?)
- Verifisere om ekspropriering unngås ved regulering av tomten
- Avklare med kommunen eldresentrets videre skjebne
- Klargjøre om det kan pålegge en byggherre detaljløsninger av utbyggingen med tunnelløsning (til kr. 7 mill.) for adkomstveg

Styret synes å fremlegge saken som om byggeplanene alt er klare.

Det er da relevant å vise til Sameiets vedtekter § 8, s. 6:

"Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever *enstemmighet* blant alle sameiere".

Videre i Sameielovens § 32.2 "Mindretallsvern

Sameiermøtet (styret) kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en *urimelig fordel på andre sameieres bekostning*."

Opprinnelig salgssum for foreslått løsning ble på orienteringsmøtet 4. ds. oppgitt til kr. 40 mill. Denne er senere revidert/ redusert til kr. 30 mill. Erfaringer viser, at med løpende utgifter underveis, kan et slikt beløp fort reduseres til det halve (bl. a. verdiforringelse for så vel den enkelte sameier som for Sameiet som helhet).

Det må derfor klargjøres hva Sameiet sitter igjen med, når slike nødvendige fradrag er foretatt.

Hva vil Sameiet da egentlig "tjene" på det foreslåtte salget?

En slik viktig og prinsipiell sak, spesielt for sameierne i blokkene D og E, krever grundig behandling, og kan bare ikke avgjøres i de sene kveldstimer i et bebudet "meeeeget laaaaangt årsmøte".

En videre behandling med sikte på en eventuell regulering* av de 19.5 mål for *grøntområde/friareal* (*koster kr. 80 000,- +) eller for *boligformål* (*kr. 300 000,- +) må derfor henvises til et ekstraordinært Sameiermøte.

FORSLAG FRA STYRET

Regulering av tomtearealet bak blokkene

Bakgrunn

Sameiet Grefsen Terrassehus har et 18 870 m² uregulert areal bak blokkene. Den regulerte del av eiendommen der terrassehusene står og området foran terrassehusene er på 37 107 m². Det samlede grunnareal av eiendommen er 55 977 m²

Til Sameiermøtet 25. april 2002 foreslo Per Storsveen at styret skulle undersøke muligheten **for salg av tomten** bak blokkene. Forslaget fikk tilslutning av sameiermøtet med 40 stemmer for og 28 stemmer mot. Bakgrunnen til forslaget var de store vedlikeholdsutgiftene som Sameiet vil ha i årene framover.

Til årsmøtet 28. april 2003 fremla Styret en vurdering av arealet basert på et forslag fra Plankonsult AS, til utarbeidelse av reguleringsplan. Styret ba om fullmakt til å bruke ca kr 200 000 for å utføre en analyse av arealet med **henblikk på boligbygging**. Etter en lengre debatt påla sameiermøtet Styret å innhente en analyse av området med en kostnadsramme på inntil kr 100.000 **med henblikk på regulering**.

Firmaet **aepos AS** har utført en analyse med henblikk på regulering for boligformål. Videre har selskapet utarbeidet en modell av en tenkt løsning (Se vedlegg , **aepos AS** tomten bak blokkene, analyse/kapasitetsvurdering)

Som modellen viser, **kan** området reguleres til boliger og idrettsanlegg bak blokkene E og D. Blokkene vil ligge ca 70 m fra Blokk E. Modellen går ut på å regulere arealet til 3 frittstående, 10 etasjes blokker med ca 105 boliger. Verdien av tomten er anslått til ca.kr 30 mill.

Vurdering

Styret fremlegger med dette forslag om **regulering av tomtearealet for boligformål slik forutsetningen opprinnelig var**. Reguleringskostnaden er anslått til ca kr 300.000.

I lys av de innspill Styret har registrert og debatten som er ført, er det Styrets vurdering at en del av arealet bak blokkene bør reguleres til boligformål. Dette for å sikre Sameiet høyest mulig verdi, dersom det en gang i framtiden skulle bli aktuelt fra Kommunen å ekspropriere eller at Sameiet ønsker å selge.

Styret er av den oppfatning at dersom området er regulert til boligformål vil dette sikre at arealet har en mye høyere verdi, enn om det ligger uregulert i årevis. I praksis betyr dette at sameiet - i finanskretser - blir oppjustert til en høyere egenverdi og at lånemulighetene blir gunstigere. Det er en kjent sak at Sameiet har store vedlikeholdsutgifter som må dekkes inn på en eller annen måte i årene framover.

Det kan spekuleres i om kommunen vil innvilge en reguleringsplan for boligformål og ser heller at arealet eventuelt blir brukt til andre formål, for eksempel ulike typer omsorgsboliger, barnehage, skoler og lekeplasser til ulik bruk. Det kan virke uheldig i politiske kretser at vi lar arealet ligge der "ubenyttet" og lite tilgjengelig for våre "omgivelser".

Styret har fra PLAN – OG BYGNINGSETATEN (PBE) fått et skriv på at ”det er nærliggende for vår etat å vektlegge å anbefale å spare arealresurser, som ikke i dag er regulert til utbygging inntil konsekvensene av fortettingen på bydelsnivå blir mer kjent”.

Det foreligger en offentlig rapport over utbyggingsmuligheter i bydelen Grefsen – Kjelsås fra år 2000 utarbeidet for Bolig – og Eiendomsetaten (BOE) . Rapporten sier bl.a.

”Ved en boligutbygging i den nordre del av platået samt skråningen ned til Kurveien (snuplassen), vil en kunne beholde store deler av tomten for idrettsanlegg og lek. Med sin avskjermede beliggenhet samt nærhet til eksisterende omsorgstilbud med lokaler i tilknytning til Grefsen Terrassehus, vil deler av eventuell ny bebyggelse være attraktiv ift. tilretteleggelse for ulike typer omsorgsboliger”.

I brev fra PBE sier etaten bl.a. følgende ”vi vil oppfordre til at det i en eventuell planprosess gjøres rede for lokale interesser og bruk av arealet, inkludert de opparbeidede tennisbaner, og at det tas hensyn til dette i utarbeidelsen av et planforslag.”

Konklusjon og Vedtak

Det kan være gode argumenter for å utsette – på ubestemt tid – beslutning om å gjøre noe med arealet bak blokkene, for å utarbeide flere analyser og for å regulere arealet for andre formål enn boliger. Det er grunn til å tro at også de offentlige myndigheter kjenner godt til dette uregulerte området og vil kunne legge sterke føringer på anvendelse av areal når den endelige regulering må finne sted. En hver annen anvendelse av arealet enn til boligformål vil være lite inntektsbringende for Sameiet Grefsen Terrassehus.

Det er ikke en selvfølge at Kommunen vil godkjenne regulering av arealet for boliger, men det er styrets forslag at det settes i gang en prosess for å få regulert arealet til boliger. Prosessen vil koste Sameiet ca kr 300.000 og utgiften kan betraktes som en ”forsikring” for å sikre oss størst mulig verdi av eiendommen.

Styret ber Sameiermøtet om å gjøre følgende vedtak:

Styret får fullmakt til å iverksette en planprosess for å regulere en del av arealet bak blokkene til boliger, inkludert et område for idrettsanlegg. Det gis fullmakt til å bruke inntil kr 300.000.

Saksnr.

200705501

aepos

arkitekter og planleggere a/s
bygdøy alle 17 0262 oslo
tlf. 22447813 fax. 22556592

67531783

Sameiet Grefsen Terrassehus
Grefsenkollveien 12
0490 Oslo

ANG. TOMT BAK GREFSEN TERRASSEHUS
ANALYSE / KAPASITETSVURDERING
BESKRIVELSE

TOMTEN BAK BLOKKENE

Tomten bak blokkene, gnr. 17 bnr.1075, er et tidligere steinbrudd som ble overdratt til sameiet som vederlag for mangler ved det oppførte bygningsanlegg - Grefsen Terrassehus.

Det er opplyst at leire fra byggegrunnen ble lagt opp på tomten.

Tomten representerer en verdifull ressurs enten som utbyggingstomt (kan anslås i x antall mill. kr.) eller som ubebygget areal som den nå fremstår. Verdien som ubebygget areal er stor eller liten, etter hvem som skal verdisette den. Her kommer høyst subjektive betraktninger inn.

Som ubebygget tomt har den kun verdi for Grefsen Terrassehus' beboere. Den samfunnsmessig ressurs som ubebygget tomt er derimot liten.

Tomten er uregulert og på 19,5 daa.

Et mindre areal er tatt i bruk til tennisbaner og har fått betegnelse ballplass på offisielle kart.

UTEAREAL FOR GREFSEN TERRASSEHUS

Grefsen Terrassehus, gnr. 75 bnr. 117, har egen regulering med reguleringsbestemmelser. Tomten er på 37,107 daa.

Det er 360 leiligheter, et sykehjem og en barnehage.

Uteoppholdsareal pr. leilighet er ca. 50 m², tilsvarende det som kreves i nylig vedtatte reguleringsplaner, f.eks. for nabotomt Grefsenkollveien 16.

Det antas derfor at behovet til Grefsen Terrassehus for uteareal pr. i dag, i reguleringsmessig forstand, er dekket innenfor egne reguleringsgrenser (gnr.17 bnr. 117).

REGULERINGSFORMÅL

Forskjellige reguleringsformål har vært drøftet:

- Fellesareal park

- Offentlig bygning, skole, barnehage
- Byggeområde for kontor og/eller næringsbygg
- Byggeområde for bolig (herunder eventuelt omsorgsboliger)

Det mest nærliggende reguleringsformål er byggeområde for boliger og/eller fellesareal park og fellesareal ballplass (tennisbaner).

Det kan være usikkert om utelukkende reguleringsformål fellesareal park (som nåværende bruk) aksepteres politisk, da samfunnet i så fall går glipp av en ressurs som tomten representerer som mulig byggeområde i byggesonen d.v.s. utenfor markagrensen.

ALTERNATIVER

Det er undersøkt alternative utbyggingsformer med tanke på boligbygging:

- lav utnyttelse - enebolig/rekkehus - hvor tomteverdien er anslått til ca. 12 mill. kr.
- middels høy utnyttelse - blokker 6 etasjer/90 boliger - hvor tomteverdien er anslått til ca. 19 mill. kr.
- høyeste utnyttelse - blokker 10 etasjer/150 boliger - hvor tomteverdien er anslått til ca. 40 mill. kr.

Det fremlagte forslaget viser 3 frittstående 10 etasjes boligblokker plassert inntil fjellskjæringen. Atkomst fra Grefsenkollveien kommer i tillegg til hovedatomst fra Kurveien.

Antall boliger blir ca. 105. Verdi av utbyggingstomt anslås til ca. 30 mill. kr.

TOMTEDISPONERING

Den skogkledde skråningen langs Grefsen Terrassehus forutsettes bevart som fellesareal park, og tennisbanene forutsettes regulert til fellesareal ballplass (tennisbaner). Begge arealene kan beholdes av sameiet d.v.s. at de ikke inngår i området for utbygging.

ATKOMSTVEI

I skråningen innpasses atkomstvei fra innsiden av Kurveiens endesnuplass til garasjeinngang i kjelleretasjen under blokkene. I tillegg bygges "atomst-lokk" med åpen parkering til hver blokk fra Grefsenkollveien.

ALTERNATIV ATKOMSTVEI - TUNNEL

Ved alternativ plassering av atkomstvei for bil i tunnel fra snuplass for Kurveien til snuplass foran garasjeinngang oppnås kvaliteter som bilfrie utearealer representerer, noe både Grefsen Terrassehus' beboere og nye beboere får fordelen av.

En tunnelløsning vil imidlertid ha en merkostnad på ca. 7 mill. kr.

VURDERING

Det fremlagte forslag er valgt fordi :

Avstanden fra terrasseblokkene til de nye blokkene er stor (vel 70 m) og skogsbeltet mellom vil i tillegg dempe innsyn.

Det er tatt hensyn til fjernvirkningen ved oppdeling av bygningsmassen som følger bebyggelsen langs Grefsenkollveien.

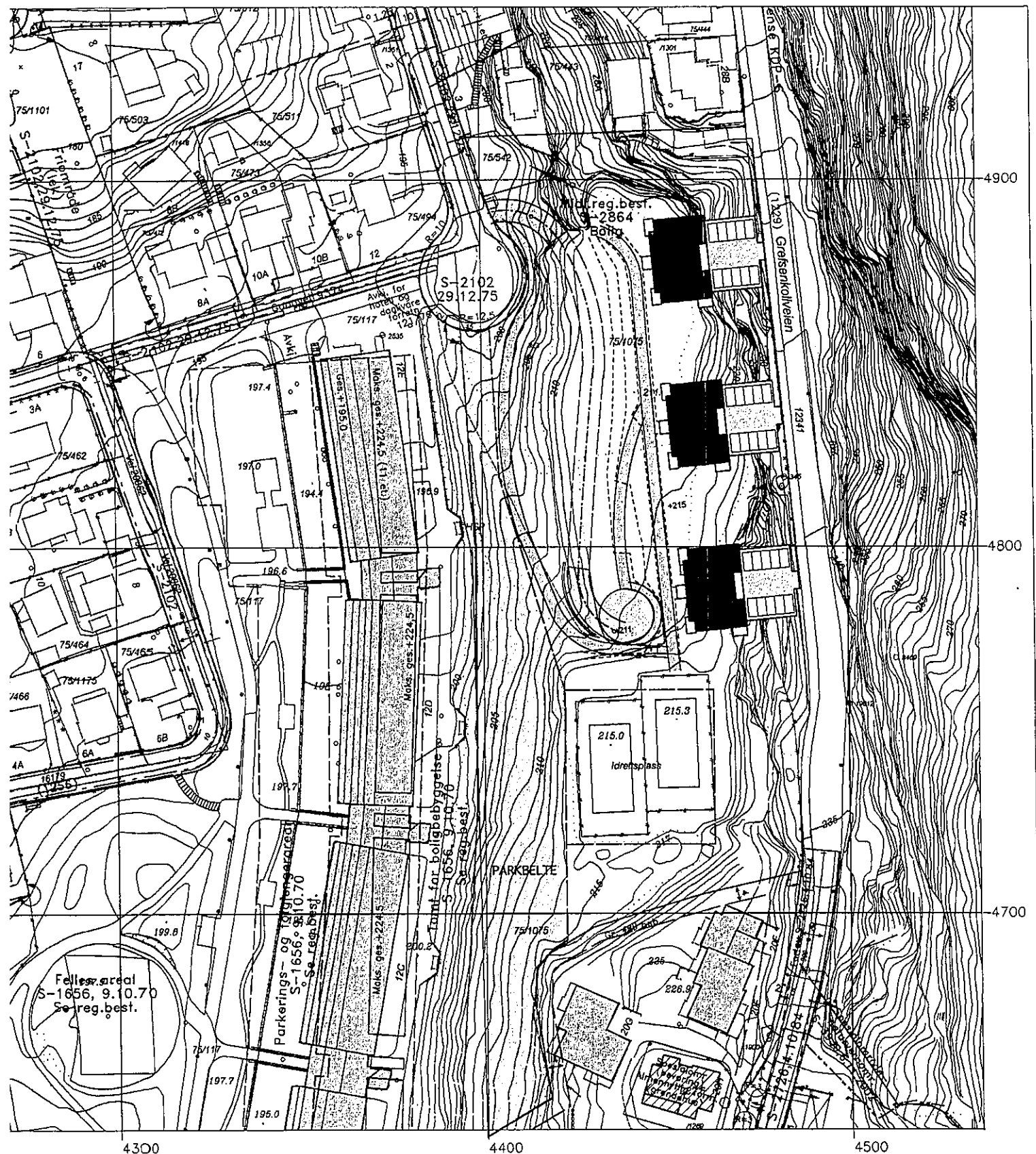
Bygningene blir ikke mer enn ca. 3 etasjer over Grefsenkollveien.

En stor andel av de nye boligene får attraktiv utsikt over terrasseblokkene. På grunn av den store avstanden fra terrasseblokkene får boligene i de nederste etasjene tilfredstillende solforhold.

Antall boliger (105) krever et uteareal med stigning maks 1:3 som harmonerer med størrelse på utbyggingstomten når den bevokste skråningen og tennisbanene holdes utenfor.

Oslo 15.03.04


Anne Grete Hansteen



| BYGGESOMRÅDER | Industri, lager verksted | OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER | Havn | FAREOMRÅDER | SPEKULOMRÅDER | FELLESOMRÅDER | BYFØRINGSOMRÅDER | STREKSYMBOLER | Rådgivende som oppheves |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|--|-------------------------------|
| Siger med til- vende anlegg | Offentlige bygninger | Kjøvevei, parkering | | Hvorpenningsanlegg ras-flomfare | Friluftsområde parkbelle m.m. | Felles avkjørsel | Byggeområde | Byggeline | Endringer eller off. ettersyn |
| innsøse | Almenyttige fornål | Annet veiareal | FRIGOMRÅDER | Bøndegte fareområder | Kommunikasjonsskade og grav- og urnelund | Felles areal (parkering) | Mer enn to formål innen samme omr. | Grense for bebyggelse | |
| arasje i boligområde | | Forløy, gang- og sykkelvei | Parker, turvei idrett og sport | | Friluftsområde ved vei | Felles areal leksplass, gørdsplass | | Ekisterende eiendomsgrænse | Dato: 08.12.03 |
| tildebebyggelse | LANDBRUKSOMRÅDER | Sporvei, jernbane kollektivfelt | Løk, idrett og sport i sjøen | | Bevaringsområder | Felles areal gangvei | | Foreslått eiendomsgrænse | M 1:1000 |
| areiering, kontor inntilføler ol | Jord-og skogbruk garbren | Områder for anlegg i øie | | | | | | Reguleringslinje som foreslår opphevet | |

(pal)Grefsenkolleien 12

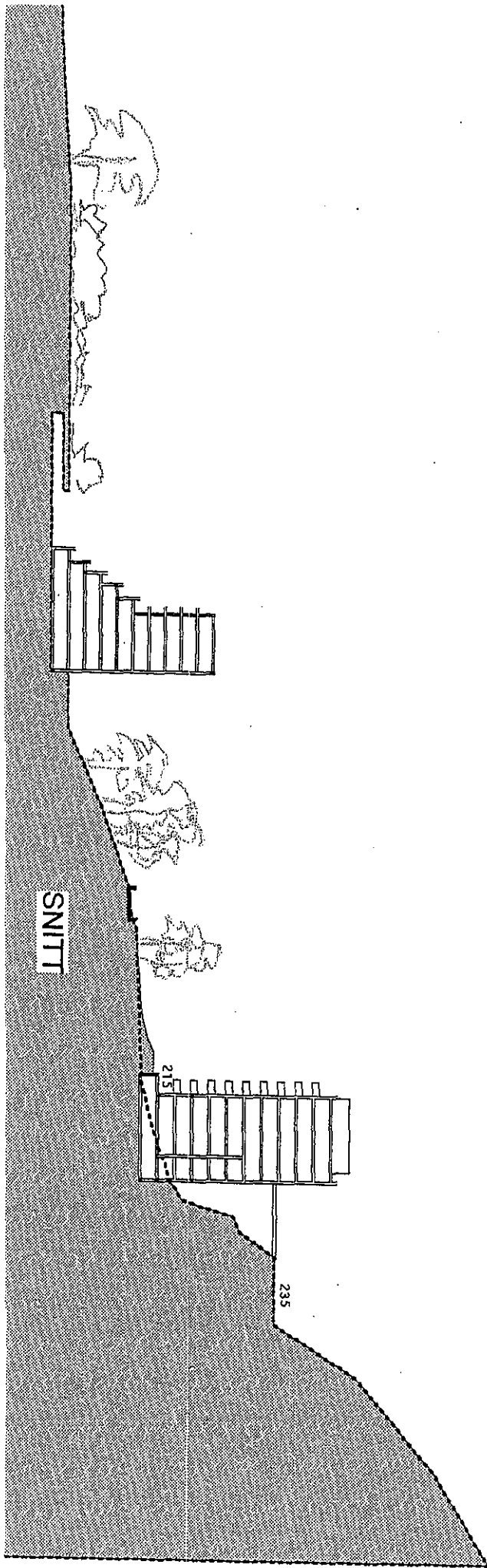
Bestillingsnummer 160119 Objekt nummer 1

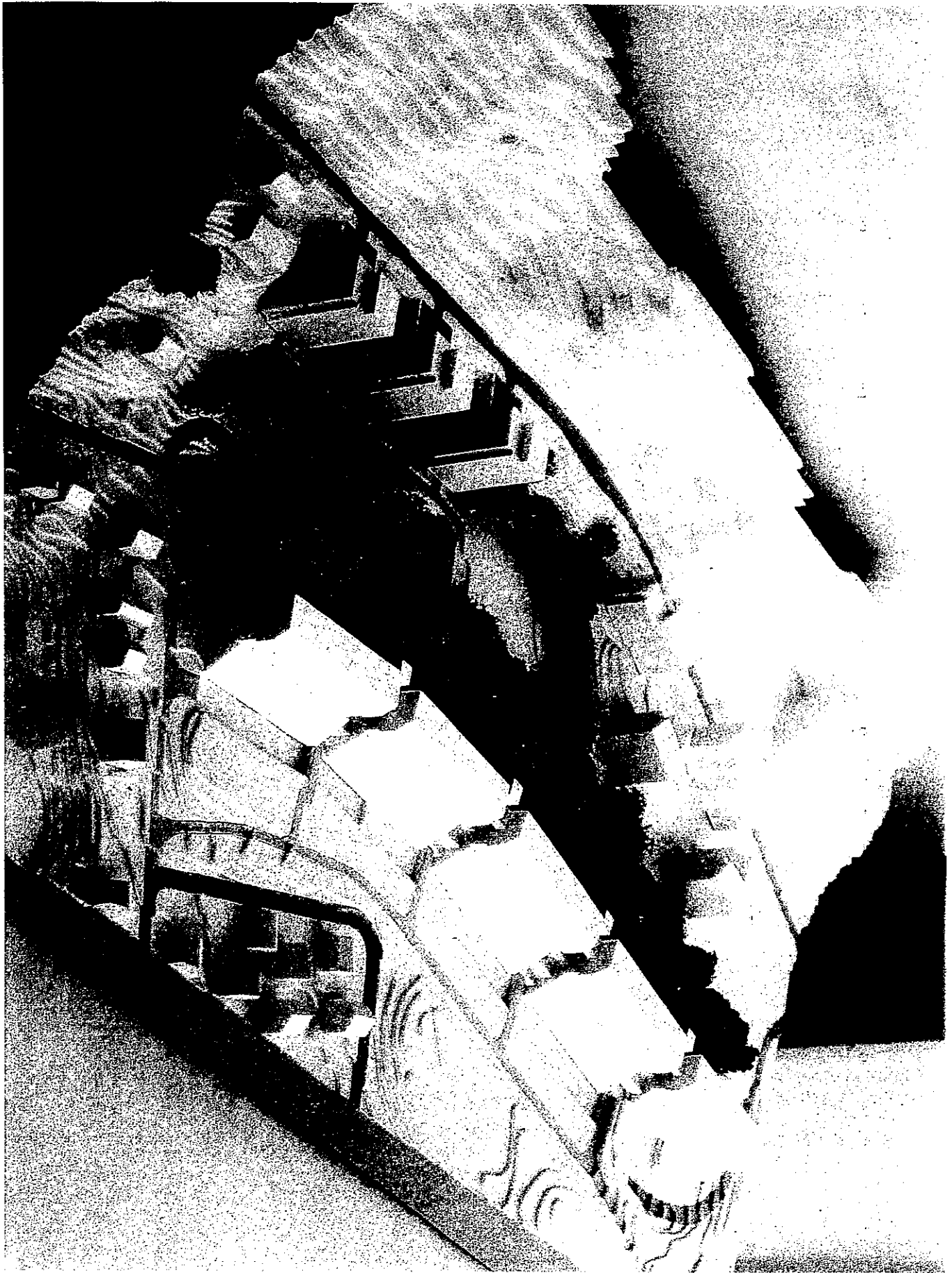
KDP-6 KDP-13

ALTERNATIV MED ATKOMSTVEI FOR BIL I TUNNEL OG GANG/SYKKELVEI PÅ TERRENG
10.03.04

aepos

arkitekter og planleggere a/s
byggdøy alle 17, 0262 oslo
tlf. 22 44 78 13 fax 22 55 65 92





FORSLAG TIL SAMEIERMØTET 2004, SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS (SGT).

Sameiet har til behandling hva som skal skje videre fremover med tomten bak blokkene, gnr. 75 bnr. 1075.

På tidspunktet dette forslaget skrives, fremstår det som sannsynlig at Sameiermøtet får lagt frem forslag om at området skal reguleres til boliger med 3 høyhus med til sammen 105 leiligheter, hvor 1/3 av tilkjørselen skal skje fra Grefsenkollveien og 2/3 skal skje fra Kurveien. Antatt tomtepris ved slik regulering er 30 mill.

Siv.ing. Trygve Fossen MNTF har kommet med skjønn over verdiendring av SGT dersom en slik utbygging og salg gjennomføres. Han kommer til at tomten som den er nå utgjør en verdi (som er i den enkelte leilighet i SGT's markedsverdi) på kr.8,4 mill som tapes ved gjennomføring av dette prosjektet.

For blokkene D-E vil det i tillegg finne sted en verdireduksjon pga. fortetning, innestengthet og støy på 5 mill, til sammen en verdiforringelse på 13,4 mill.

Man vil også ha dokumentavgift på 2,5 % til Staten.

Oslo Kommune eier 4,28% og skal ha dette som andel av inntekten ved ev. salg.

Ved tomtesalg på 30 mill vil derfor beboerne i SGT ha igjen en nettoinntekt på kr. 14 566 000.

Dette er omtrent det samme som oppussingen av Vestfasasen som starter i 2005 kommer på.

Når tomten er solgt og utbygd, får vi den ikke tilbake.

Som den er nå, representerer den en ressurs som grøntområde til bruk for beboerne i SGT. Den har naturpreg, og er et supplement til det fine parkanlegget vi har på forsiden.

Etter hvert som fortetningen øker, vil verdien dette grøntområdet har for Sameiet øke, også den pengemessige i form av økt verdi av leilighetene.

Som bakgrunn henvises det til:

1. "Naturhagen- Vurdering av planinitiativ for innlemming av grøntområde (Gnr 75 bnr 1075) i tomten til Grefsen terrassehus", ved arkitektfirmaet Ide- og Arealutvikling.
2. "Skjønn over verdiendring av eksisterende boliger i Grefsenkollveien 12, 0490 Oslo ved eventuell utbygging av gnr 75 bnr 1075 som sameiet eier." ved siv.ing. Trygve Fossen MNTF.
3. "Nettoinntekt for Sameiet Grefsen Terrassehus ved salg og utbygging av tomt gnr 75 bnr 1075" ved undertegnede.

Forslag til vedtak:

"Sameiermøtet vedtar at tomten bak blokkene, gnr. 75 bnr.1075, skal beholdes som grøntområde til bruk for beboerne i Sameiet Grefsen Terrassehus."

Dersom ovenstående forslag vedtas, stilles det følgende forslag:

"Sameiermøtet vedtar å gjennomføre en regulering hvor man innlemmer tomten gnr.75 bnr.1075 i tomten til SGT som byggeområde, ubebygd del av tomta (gul farge).

Reguleringen skal inneholde muligheten for å etablere bygningsmessige konstruksjoner som fremmer funksjonen som felles grøntressurs for beboerne i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Styret gis fullmakt til å få utført forberedelse og gjennomføring av en slik regulering, med fullmakt til å bruke ca. kr. 70 000,- til dette.

Styret kan inngå avtale med arkitektfirmaet Ide- og Arealutvikling om forberedelse og gjennomføring av slik regulering."

Oslo 24.03.04



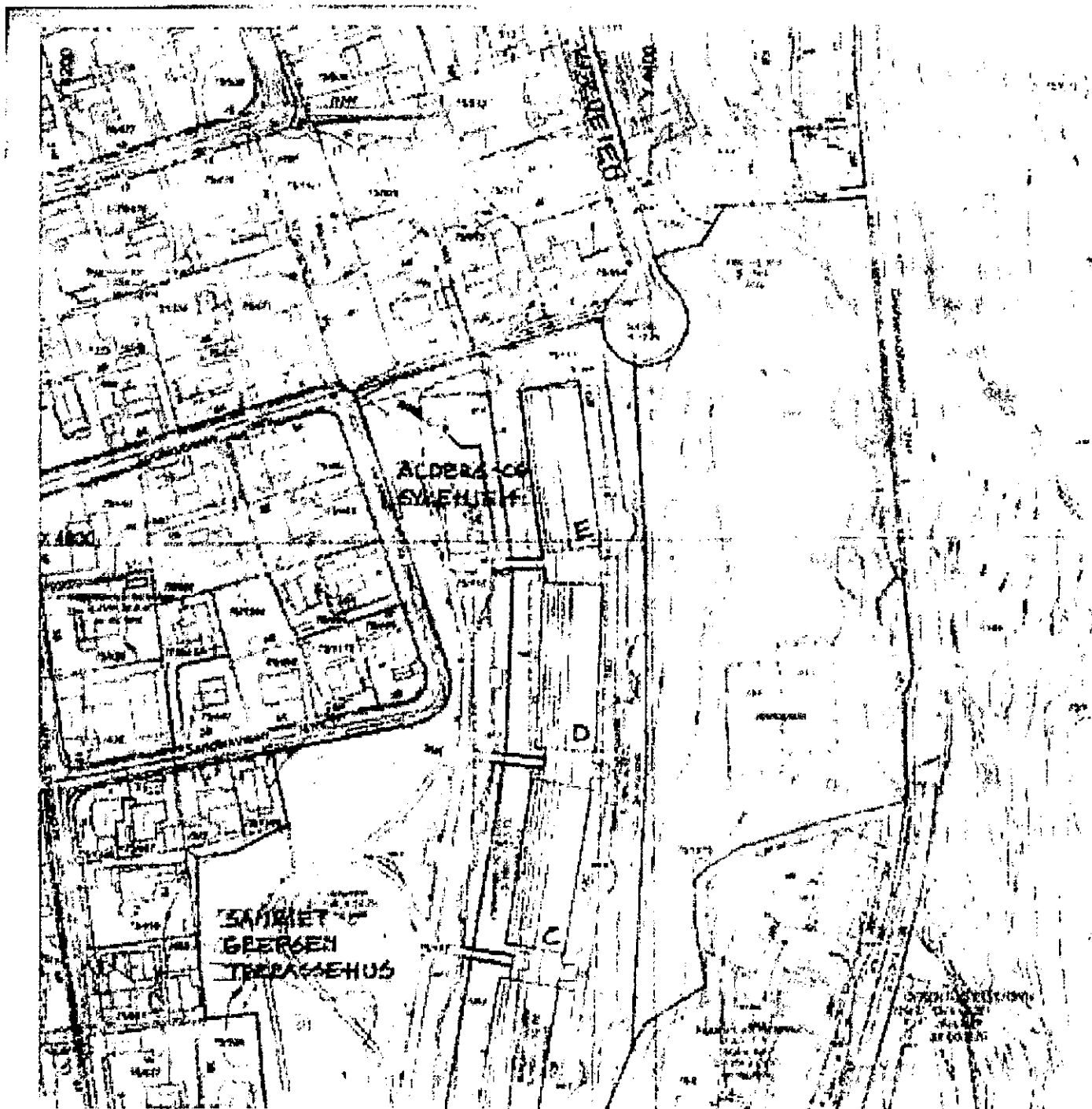
Anita Baklund

Vedlegg:

4. "Naturhagen- Vurdering av planinitiativ for innlemming av grøntområde (Gnr 75 bnr 1075) i tomten til Grefsen terrassehus", ved arkitektfirmaet Ide- og Arealutvikling.
5. "Skjønn over verdiendring av eksisterende boliger i Grefsenkollveien 12, 0490 Oslo ved eventuell utbygging av gnr 75 bnr 1075 som sameiet eier." ved siv.ing. Trygve Fossen MNTF.
6. "Nettoinntekt for Sameiet Grefsen Terrassehus ved salg og utbygging av tomt gnr 75 bnr 1075" ved Anita Baklund 24.03.04.

Narviklagen

Vurdering av planinitiativ for innlemming av
grøntområde (Gnr 75 bnr 1075) i romten til Grefsen
terrassenhus



Utgangspunkt

Eiendommen er på 19,5 dekar og eies av Grefsen terrassehus. Det er uregulert og brukes til ulike friluftaktiviteter, i hovedsak av beboerne i terrassehusene. Styret i sameiet fremmet i ekstraordinært sameiemøte 23.10.2002 forslag om å utrede muligheten for å regulere dette til boligformål, og utvikling av et forprosjekt. Saken ble trukket, og kommunen ble i stedet 25.11.2002 oversendt en prinsipiell forespørsel om slik

regulering. Kommunen svarte i brev 19.02.2003, og påpekte bl.a at det er "nærliggende for vår etat å vektlegge å spare arealressurser inntil konsekvensene av fortetting på bydelsnivå blir mer kjent."

Dette initiativet kommer fra sameiere som ønsker å sikre disse ressursene som felles rekreative ressurser for sameiet i fremtiden. Siv.ark Dagfinn Eckhoff



ble engasjert til å forberede et planinitiativ overfor kommunen, som i første rekke utarbeides med sikte på fremlegging for sameiet. Beskrivelsen av området og fotos er presentert av Anita Baklund, sameier. Fotos inkluderer bilder fra Grefsen Terrassehus' hjemmesider.



Sivarkmnl Sofes gate 18 0170 Oslo
22 69 73 41 - 911 85 410
E-post:deckhoff@online.no
Org.nr 970 150 072
Postgirokonto 0532 0991 802

Beskrivelse av området – naturtomten bak Grefsen Terrassehus

Tomten er oppgitt til å være 19,5 dekar, og ligger bak blokk D og E av Sameiet Grefsen Terrassehus. Tomten skråner først opp fra bakkenivået ved blokkene. Det er her en del trær som skjærer den fra blokkene når det er lauv om sommeren.

Der er så en stor, grønn eng, som er omgitt av blandet lauvskog. Enga ligger usjenert og solrikt til. I tilslutning til enga er det et lite hus, som inneholder utebord og utestoler, slik at man kan ha uteselskaper her.



Mot syd skråner tomten opp til en liten flate hvor man har tennisbaner. Foran tennisbanene er det faste utegriller som brukes om sommeren. Ved å ha grillene her oppe, kan barna leke trygt nede på enga uten å komme nær grillene.

Øenga brukes til sommerselskaper av beboerne, til barneselskaper ute, til naturlekeområde for barna, samt naturlekeområde for barna i Grefsen Terrasse Barnehage.

Selv har jeg vært til stede mens det ble avholdt flere barneselskaper samtidig på enga.

Mot øst og nordøst avgrenses tomten av fjellveggen. Mot nord er det en liten, naturlig skog bestående av blandete lauvtrær. Her har Grefsen Terrasse Barnehage sin lavvo, som brukes flittig sommer som vinter. Lavvoen er satt opp på dugnad av beboerne i sameiet.



Den lille skogen har et naturlig preg, og utforskes av barna.

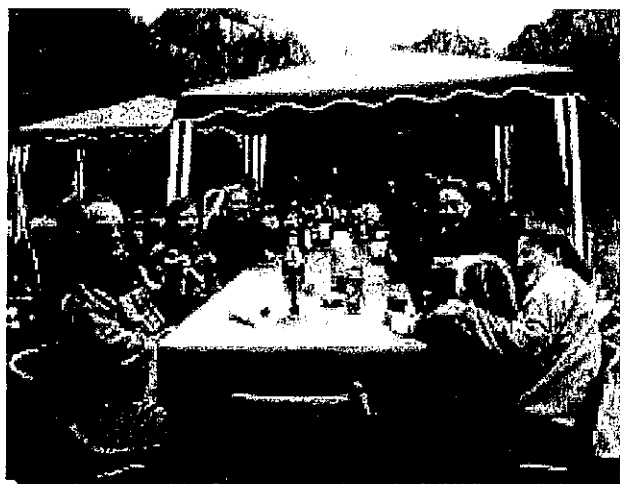
Det er rikt fugleliv på denne skjermede naturtomta, for eksempel hekker rødstjert her. En sjelden gang kommer også ville dyr på besøk, som elg og rådyr.

Anita Baklund

Planhistorikk

Grefsen terrassehus ble bygget ut etter reguleringsplan som ble stadfestet 09.19.1970. I reguleringsbestemmelsene het det bla at "i forbindelse med byggemelding må plan for disponering av ubebygde arealer innsendes". Den aktuelle tomten var imidlertid ikke en del av planen.

På slutten av 1990-tallet fikk den tidligere Bolig- og eiendomsetaten (BOE) utarbeidet en rapport over utbyggingsmuligheter i bydel Grefsen-Kjelsås. BOE hadde da et spesielt ansvar for å fremskaffe boliger til eldre og vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo. Rapporten ble utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor as datert september





2000, og konkluderte med at tomten 75/1075 var vurdert egnet for utbygging. Rapporten ble tatt til orientering i bydelen.

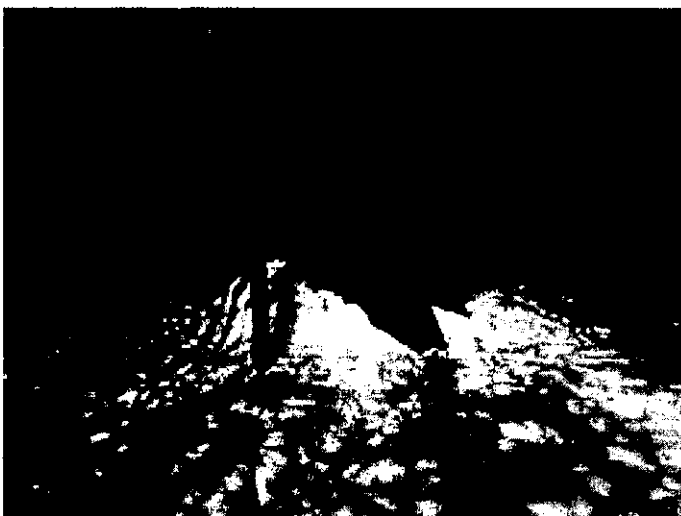
Plan- og bygningsetatens vurdering

I sitt svarbrev til sameiet 19.02.2003 formulerer etaten sin vurdering av tomtens potensiale slik:

"Grefsen terrassehus sin tomt skiller seg ut i forhold til de typiske forespørsler om fortetting ved at tomten er ubebygd, uregulert og relativt stor, spesielt i forhold til enkelttomter i småhusområdene. I byggesonene er det ikke mange slike tomter igjen.



I forbindelse med arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel er det internt i etaten drøftet mål, strategier og tiltak fremover. Det er blant annet uttalt at Grøntplanen skal videreføres og suppleres med en nærmere studie av grønne områder som har lokal betydning, og som Grøntplanen ikke omhandler. På bakgrunn av forventet betydelig økt utnyttelse innenfor byggesonen som følge av fortettingsstrategien (bl. a småhusplanen), er det nærliggende for vår etat å vektlegge å anbefale å spare arealressurser som ikke i dag er regulert til utbygging inntil konsekvensene av fortettingen på bydelsnivå blir mer kjent.



Muligheter og supplerende synspunkter

Som mulig salgsobjekt er tomten teknisk og topografisk bebyggbar.

I sitt tilsvare 19.02.2003 til sameiet erkjenner kommunen at man ikke kan pålegge sameiet ansvar for offentlige interesser knyttet til overordnet forsettelsesstrategi og sparing av arealressurser, og sier videre at de "vil oppfordre til at det i en eventuell planprosess gjøres rede for lokale interesser og bruk av arealet, inkludert de opparbeidete tennisbaner, og at det tas hensyn til dette i utarbeidelsen av et planforslag. For øvrig finner vi det naturlig at det tas utgangspunkt i BOE's rapport fra 2000. Gjennom dette planarbeidet vil man få nærmere belyst forslag til tomtens utnyttelse og ikke minst om virkningene av en mulig utbygging på lokal infrastruktur slik som skoler, barnehager, lekeplasser til ulike bruk og veinett."

De viktigste argumentene mot en utbygging, som vil bli belyst gjennom en eventuell fremming av plan, vil trolig være

- 1) Boligområdet ligger ikke i noe knutepunkt, et stykke unna kollektivtransport og servicefunksjoner
- 2) Den mest åpenbare atkomsten til området er fra enden av en boligvei, hvor man sannsynligvis vil møte sterk og begrunnet motstand mot ytterligere trafikkbelastning
- 3) En bebyggelse i form av høyblokker bak terrasseblokkene vil kunne ha uheldige landskapsmessige konsekvenser både i nærvirkning og fjernvirkning





Tomten som rekreativ ressurs for sameiet

Det er åpenbart at området allerede i dag er i bruk av sameiere, kanskje også av andre som et natur- og grøntområde. Området kan videreutvikles både som naturområde, som område for lek og idrett og som parkområde for felles arrangementer - kanskje også med videre utvikling av innendørsfasiliteter. Om sameiet har interesse for det, kan man nedsette en interessegruppe med et gitt mandat, kanskje også et budsjett for engasjement av konsulent. En idédugnad kan være en god start på en slik prosess.

Det kan vurderes om området skal være eksklusivt for sameiet, eller om man vil åpne for at mulige andre parter kan delta i å legge ressurser i dette. (Kommunen, nærliggende sameier, velforeninger.)



Reguleringsmessig vil det være to mulige formål: byggeområde - ubebygde del av tomta (gul farge), eller felles areal (felles for sameiet - grønn farge). Det er ingen vesensforskjell mellom disse formålene eller deres konsekvenser. Med gul farge understrekes betydningen av området som en ressurs for sameiet som boligområde, mens den grønne fargen i tillegg legger vekten på det rekreative aspektet ved ressursen. I begge tilfelle bør det legges inn i bestemmelsene muligheten for å etablere bygningsmessige konstruksjoner som fremmer funksjonen som felles ressurs.



Alternativ regulering?

Initiativet til en reguleringsmessig avklaring vil ligge på sameiet. Det kan tenkes flere modeller:

- 1) Sameiet blir raskt enig om at arealet bør forbli en rekreativ ressurs. I så fall haster det neppe med å fremme en reguleringsplan, men det kan være en idé å se mer på muligheter og konsekvenser for videreutvikling av området.
- 2) Sameiet kommer til enighet om at det kan være så interessant å vurdere salgspotensialet, at man vil kjøre en

- 3) ren boligreguleringssak.
Sameiet er splittet i saken, men ønsker å komme til en reguleringsmessig avklaring. Sameiet eller parter kan da fremme parallelt alternative planer.

rekreasjonsområde for sameierne. Sameiet vil av samme grunn også få en tiltakende verdiøkning av de eksisterende boliger dersom grøntområdet beholdes.

Min vurdering er at Naturhagemodellen på litt sikt er den som best ivaretar sameiets ressurser og muligheter på tomte. Det vil kreve en relativt høy utnyttelsesgrad for å få en tilstrekkelig gevinst av en utbygging.

I og med den økende generelle fortetningen, vil grøntområdet få økende betydning som



Sivilingeniør Trygve Fossen MNIF MNTF
Postboks 4511 Nydalen, 0404 Oslo
Tlf 22 22 09 69 Fax 67 54 22 72

Side 1 av 2

**Skjønn over verdiendring av eksisterende boliger i Grefsenkollveien 12, 0490
Oslo ved eventuell utbygging av gnr 75 bnr 1075 som sameiet eier.**

- Rekvirent:** Anita Baklund
- Befaring:** 26.02.2003
- Tilstede:** Anita Baklund som påviste eiendommen og ga opplysninger.
- Dokumentasjon:** Situasjonsplan med sameiets tomter inntegnet. Opplysninger om sameiets bruk av tomten som eventuelt skal utbygges med bilder fra dugnad på tennisbanene, St.Hans-feiring i 2002 og Sameiets barnehages lavvo.
- Formål:** Å vurdere verdiendring for eksisterende boliger ved eventuell utbygging av gnr 75 bnr 1075 mellom eksisterende bebyggelse og Grefsenkollveien.
- Generelt:** Generelt er verdien av en ubebygd tomt avhengig av hvilken bruk som tillates av offentlige myndigheter (reguleringen). Enkelte eiendommer tillates omregulert og får da en annen verdi enn tidligere. Tomten som det her gjelder gnr 75 bnr 1075, benyttes som rekreasjonsområde for sameiet Grefsen Terrasse. Tomten planlegges omregulert til boligbebyggelse. Et aktuelt forslag til utbygging omfatter oppføring av 3 blokker på inntil 10 etasjer og 105 boliger, inntil bergveggen opp mot Grefsenkollveien på den nordlige delen av tomten. Adkomst til 2/3 av leilighetene skal skje fra Kurveien og 1/3 av leilighetene fra Grefsenkollveien. Sameiets bygninger står på gnr 75 bnr 117 og består av 5 blokker (A-E) parallelt med tomtengrensen mot bnr 1075. Den nye bebyggelsen kommer rett øst for D og E blokkene på bnr 117.
- Metode:** Å finne verdireduksjonen ved eventuell utbygging med høyblokker må baseres på skjønn og inkluderer å tallfeste de fordelene beboerne nå har av tomten og som tapes ved utbygging. Dessuten kan fortetting av bebyggelsen medføre endringer i strøkets attraktivitet:
- a) verdien av å kunne benytte friarealet til sosiale sammenkomster, rekreasjon og lekeplass for sameiets barn.
 - b) prisendring i området ved fortetting med blokker.
- Spesielt for beboerne i D og E blokkene vil det bli endring i utsyn østover og økt trafikkstøy, spesielt fra Kurveien som skal bli adkomstvei for nesten 70 av de nye boligene.

Eksisterende bebyggelse og tomter:

Eiendommen gnr 75 bnr 117 er seksjonert med snr 1- snr 413, fordelt på 5 høyblokker oppført i 1973/74 i flg. "Norges Eiendommer" (EDR). Videre skal det være 360 boenheter i flg. EDR. Tomten er på 37107 m² d.v.s. ca 89 m² pr seksjon og 103 m² pr. boenhet i sameiet.

Sivilingeniør Trygve Fossen
Postboks 4511 Nydalen, 0404 Oslo

Grefsenkollveien 12, Skjønn over verdiendring

Side 2 av 2

Den ubebygde delen av gnr 75 bnr 117 ligger for største delens vedkommende vest for blokkene A- C.

Grøntarealet - gnr 75 bnr 1075 er på 18870 m² d.v.s. ca 45 m² pr. seksjon og 52 m² pr boenhet - ligger for det meste øst for blokkene D-E.
Eventuelt salg av bnr 1075 innbærer en reduksjon av samlet tomteareal på 34%.

Tomtearealet på samlet 134 m² pr. seksjon og 155 m² pr boenhet, tilsvarer størrelsen på en vanlig rekkehusomt som man finner mange steder i Oslo.

Verdivurderinger:


Verdien av tomten ligger først og fremst i, at det har vært tillatt å oppføre bolig. Avhengig av beliggenhet og andre forhold, verdsettes vanligvis et normalt hage/uteareal til halvparten eller tredjeparten av vanlig tomtepris ved justeringer for eneboligtomter. Med en tomtepris for enebolig på kr. 1500/m² blir justeringsprisen kr. 500-kr 750/ m². For leiligheter anslås tilsvarende justeringspris å være lavere, da leilighetskjøpere antas mindre interessert i uteareal enn enebolig- og rekkehuskjøpere og det er mindre direkte tilknytning til utearealet..

Seksjoner i Grefsenkollveien 12 ble omsatt fra kr. 21000 til kr. 33000 /m² BOA i flg salgsregistreringer fra september 2003 til februar 2004. Gjennomsnittsprisen for de registrert solgte leilighetene i perioden var kr. 24800/m² BOA og gjennomsnittlig leilighetsstørrelse 70 m² BOA. Ca kr. 10.000/m² eller ca kr. 700.000 kan tilbakeføres til tomten og beliggenheten. Dette gir en tomteverdi på ca kr 700000/155= ca kr 4500/m².

Den relativt høye tomteverdien skyldes eiendommens høye utnyttelsesgrad og attraktive beliggenhet m.v. Utearealets del av tomteverdien skjønnes til 10% eller ca kr 450/m². Det antas at de solgte seksjonene er representative for alle boenhetene. Andre seksjoner vurderes ikke p.g.a manglende informasjon.

- a) Tap av ca 52 m² grøntareal tilsvarer da et tap på kr. 23400/boenhet og samlet ca kr. 8,4 mill for sameierne.
- b) Fortetting av området, innestengthet og økt støy for blokkene D og E skjønnes å medføre en reduksjon i attraktivitet i størrelsesorden 2% på salgsverdien d.v.s. ca kr 35000 pr. boenhet i de to blokkene og samlet ca kr. 5,0 mill. for sameierne.

Oslo den 15.03.2004



Trygve Fossen

Vedlegg:3 fotosider

Medlem Norges Takseringsforbund

SAMEIERMØTET 2004, VEDLEGG TIL FORSLAG.

Nettoinntekt for Sameiet Grefsen Terrassehus ved salg og utbygging av tomt gnr 75 bnr 1075 som sameiet eier.

Ved gjennomføring av alternativet med tomteverdi 30 mill, 3 blokker med til sammen 105 boliger plassert øst på tomten, med innkjørsel 1/3 fra Grefsenkollvn. og 2/3 fra Kurvn.

Man har innhentet skjønn over verdiendring av Sameiet Grefseen Terrassehus ved et slikt salg og utbygging fra siv.ing Trygve Fossen MNIF MNTF.

Han har følgende vurderinger:

Som tomten er nå, med nåværende bruk som **grøntområde for beboerne, utgjør den en verdi på kr. 8,4 mill** i form av økt verdivurdering av leilighetene, i snitt kr. 23 000,- pr. bolig. Ved salg av tomten mister man denne verdien.

For blokkene D og E kommer i tillegg en verdireduksjon pga. fortetting av området, innestengthet og økt støy på ca. 2 % av salgsverdien, i snitt kr. 35 000 pr boenhet i de to blokkene, og til sammen ca. **kr. 5 mill** for sameiet som helhet.

Dette betyr at **ved salg og slik utbygging av tomten, taper sameiet til sammen kr. 13,4 mill** i verdi av boligene. Dette må trekkes fra salgssummen når man regner nettoinntekten ved en slik forretning.

I tillegg kommer dokumentavgift til Staten på 2,5%, dvs.

Man har gjort en utregning av hvordan nettoinntekten vil bli.

Her settes det inn en oppsummering av dette.

Selve utregningene står i vedlagt fil.

OPPSUMMERING:

Nettoinntekter fra nåværende situasjon til salg og utbygging med alternativet med tomtepris 30 mill.

Regnestykket blir forskjellig for blokk A-C og blokk D-E.

Det er ikke medtatt utgifter til regulering.

Tomtepris:

30000000

Nettoinntekt for sameiet som helhet:

14566000

Snitt inntekter pr. boligseksjon blokk A-C:

54350

Snitt inntekter pr. boligseksjon blokk D-E:

19350

| Netto inntekt pr. seksjon | Netto inntekt pr. seksjon |
|--|--|
|--|--|

| Type: | Ant. rom: | Etg: | blokk A-C: | blokk D-E: |
|-------|-----------|------|------------|------------|
| 1 | 2 | 1 | 38499 | 13706 |
| 2 | 3 | 2 | 68892 | 24527 |
| 3A | 3 | 3 | 59571 | 21209 |
| 3B | 3 | 7 | 48630 | 17313 |
| 4A | 1 | 4 | 29178 | 10388 |
| 4B | 1 | 8 | 24315 | 8657 |
| 5A | 6 | 5 | 84494 | 30082 |
| 5B | 6 | 9 | 84494 | 30082 |

Dette utgjør altså de rent pengemessige inntektene ved et slikt salg med utbygging.

Oslo 24.03.04

Anita Baklund

Anita Baklund

Sak vil være avhengig av andre saker vedr. tomt på baksiden, og må sees i sammenheng med disse :

A Grøntareal på uregulert tomt samt i skråning på baksiden av blokkene foreslås bevart som friområde for Sameiet og oppgradert. Helhetlig planforslag for tiltak utarbeides. Beboerne oppfordres til å komme med innspill til ulike bruksformål.

Forslag til tiltak i 1. fase :

Det tynnes i eksisterende vegetasjon, seljekratt og smågran fjernes. Mer parkmessig vegetasjon som bjørk, osp, lønn, furu mv. bevares. Sti og trapp oppgraderes for bedret tilgjengelighet til øvre platå. Den ujevne gressflaten nedenfor tennisbanene tilføres vekstjord, planeres og tilsås for etablering av bruksplen (aktivitetsflate som klippes jevnlig).

B. Styret gis fullmakt til å anvende inntil kr. 100 000,- på planlegging og til arbeider i 1. fase med oppgradering av friareal på baksiden. (Beløp kan evt. endres av årsmøte)

Simen Gylseth
Leil 161



FORSLAG TIL SAMEIERMØTET 2004 I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS (SGT).

Refusjon av utgifter til innhenting av materiale og presentasjon av:

- 1. Verdiutvikling av SGT ved salg og utbygging av arealet bak blokkene.**
- 2. Vurdering av området bak blokkene med henblikk på regulering til grøntområde til bruk for beboerne i SGT.**

Bakgrunn:

Styret fremmet på Sameiermøtet 28.04.2003 forslag om fullmakt til å bruke ca. 200 000 til Fase 1 av prosjekt i 3 faser for regulering av arealet bak blokkene med henblikk på salg og utbygging.

Fase 1 utgjorde registrering/analysering og program, og var nøye utformet i 13 punkter.

Det ble betydelig debatt om dette på Sameiermøtet, og det fremkom at en del av beboerne ikke ønsket utbygging, men at området skulle beholdes som grøntområde til bruk for beboerne.

Sameiermøtet fremmet følgende forslag til vedtak:

"Sameiermøtet pålegger styret å innhente en analyse av området med en kostnadsramme på inntil kr. 100 000,- til neste ordinære sameiermøte, med henblikk på regulering".

Sameiermøtets forslag ble vedtatt mot 8 stemmer, og Styret trakk sitt forslag.

Styret arbeidet med saken. I februar -04 ble det innkalt til et Styringsgruppemøte 11.02.2004, det første og siste av slike møter. Det besto av Kjell Huslid fra Styret, Sunniva Jakhelln som arkitektfaglig ressursperson (eller i annen rolle?), samt Mette Hallerud og Anita Baklund som representanter for beboerne. Hensikten var at gruppa skulle komme med innspill og råd til Styret i saken.

Til stede på møtet var også arkitekt Anne Grete Hansteen fra firmaet Aepos as. Møtet gikk med til at Hansteen presenterte høyt utarbeidete, alternative tegninger for utbygging av tomten. Arbeidet liknet betydelig på det som fremkommer i spesifikasjonen til Fase 1 i forslaget fra Styret, dvs. forslaget som ble trukket på grunn av debatten og påfølgende vedtak i Sameiermøtet 2003.

På dette Styringsgruppemøtet fremkom ikke opplysninger som tydet på at arbeidet som var gjort representerte en generell analyse av området med henblikk på regulering.

På grunnlag av dette møtet gjorde undertegnede en henvendelse til Styret, hvor bl.a. det ble bedt om at man skulle innhente tilsvarende analyse med henblikk på regulering til grøntområde som det var gjort med henblikk på utbygging.

Det ble også bedt om at man skulle få utført en vurdering av hvordan verdiutviklingen til Sameiet ville være ved ev. salg og utbygging. En slik vurdering av verdiutviklingen ville gi størrelsesordenen for et eventuelt verditap av Sameiet ved ev. salg og utbygging, og gjøre at man kunne beregne nettoinntekt ved et eventuelt salg, og dermed igjen bli i stand til å vurdere lønnsomheten av prosjektet.

Begge disse forslagene ble avslått av Styret i brev av 24.02.04, med skriftlig begrunnelse om at "Forslagene i brevet vil imidlertid først være relevant etter at en eventuell reguleringsplan er vedtatt." Muntlig fikk jeg vite at jeg kunne gjøre dette selv, og fremme det som privat forslag på Sameiermøtet på egen regning.

Undertegnede ble nå alvorlig bekymret over situasjonen. Det fremsto som at man kunne risikere at Sameiermøtet ble henvist til å ta sin beslutning om regulering mens det kun forelå ensidig, kraftig påkostet informasjon til fordel for utbygging, uten alternativer og uten vurdering av eventuelt verditap av gjenværende eiendom.

Det var også kort tid igjen til fristen for innlevering av alternative forslag til Sameiermøtet 2004, ca. 1 måned.

I denne situasjonen fant undertegnede det nødvendig å handle. Man engasjerte arkitektfirmaet Ide- og Arealutvikling til å utarbeide en rapport med vurdering av regulering av arealet som grøntområde til bruk for beboerne i Grefsen Terrassehus, og fikk foretatt vurdering av verdiutvikling av Sameiet ved ev. utbygging ved siv.ing. Trygve Fossen MNTF. Man har garantert for dette med egne midler.

Undertegnede ser på dette som et supplement til Styrets arbeide, og at innholdet i dette arbeidet kommer innenfor vedtaket som er gjort på Sameiermøtet 28.04.03 om å innhente en analyse av området med henblikk på regulering.

Man er klar over at Sameiet ikke kan ha en situasjon hvor hvem som helst setter i gang et prosjekt på egen hånd og deretter skal ha utgiftene refundert av Sameiet.

Imidlertid var situasjonen spesiell som beskrevet over, og undertegnede anmoder derfor om å få dekket mine utgifter.

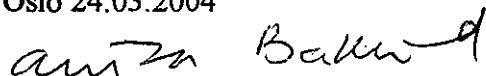
I det ikke alle regninger ennå er kommet, vet man ikke det nøyaktige beløpet, men det er i alle fall under kr 10 000.

Dette er 1 / 10 av kostnadsrammen for analysen som helhet, og representerer et minimum for å belyse alternativ til å regulere tomten til utbygging.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet innvilger sameier Anita Baklund å få refundert utgifter inntil kr. 10 000,- hun har hatt til innhenting og presentasjon av materiale om området bak blokkene med henblikk på regulering som grøntområde, samt til innhenting av vurdering av verdiutvikling av SGT ved ev. salg og utbygging av området bak blokkene.

Oslo 24.03.2004



Anita Baklund, sameier.

Styrets innstilling til Anita Baklunds forslag om dekning av utgifter

Styret ser positivt på at sameiere viser engasjement og innsats for å få belyst saker som behandles på Sameiermøtene. Styret finner det imidlertid ikke forsvarlig å gå inn på en praksis hvor enkeltpersoner på eget initiativ engasjerer ekstern eksperthjelp for Sameiets regning, uten at dette på forhånd er klarert med styret.

Styremedlem Kjell Huslid fikk 22. februar en kopi av en e-post hvor Anita Baklund bestiller en "alternativ" analyse av bruken av "baktomten". Kostnadsrammen er satt til 5.000 kroner eks. mva. Huslid kontakter Baklund og får bekreftet at hun vil utarbeide et privat forslag for bruken av baktomten og selv dekke kostnadene knyttet til dette forslaget. "...jeg har fått bekreftet fra henne at hun betaler selv - det blir ingen ekstra utgift for Sameiet" orienterer Huslid styret om i en e-post datert 23. februar.

Sameiets gode økonomiske resultat i fjor skyldes blant annet god budsjett- og økonomistyring. Styret er av den oppfatning at det åpnes for en meget uheldig praksis, og en uholdbar og ukontrollerbar situasjon for det til enhver tid sittende styre, dersom man tillater sameier å pådra fellesskapet kostnader uten at dette på forhånd har rot i et av Sameiets styrende organer. Åpner man for dette nå, vil man i fremtiden alltid kunne vise til at "det har vært gjort før".

Styret anbefaler derfor Sameiermøtet å avvise dette forslaget.

Månedens bilde



Bli med i samelestyret!

Oppslagstavle

- Hvitevarer til salgs
- Leilighet til salgs i 12 D
- Leilighet til salgs i 12 B
- Gutteklær gis bort
- Skyvedører til salgs
- Leilighet ønskes kjøpt

Gjestebok

«Barn og hunder forbudt i korridorene??? Selv har jeg ALDRI sett hunder løpe og leke alene i gangene uten tilsyn...»

Les hele innlegget

Lokalstoff



- Nyheter fra bydelen
- Meld fra om hull i veien
- Bydelspresentasjon: Nordre Aker
- Flere på ny T-bane - færre bruker bil
- Midlertidig omlegging av trafikk ved Sinsen
- Ferie- og fridager i Oslo-skolene
- Enklere å ringe til kommunen
- Nytt vannrenseanlegg ved Maridalsvannet
- T-baneringen slår an
- Oslostrikken
- Oslosider erobrer nettet
- Bytrafikk.no
- Det var en gang...

- finn informasjon på

din bydel™**Bydelens
fortid i bilder**

Nyheter

Oppdatert: 01.04.2004

Gratulerer med dagen!

[01.04.2004] Denne hjemmesiden feirer i dag sin 2-årsdag. Med snart 50.000 besøk på sidene er hjemmesiden vår en ubetinget suksess. Fra å ha noen spede ideer om hvordan SGT kunne bruke internett som kommunikasjonskanal, opplever vi at stadig flere bruker hjemmesiden aktivt. Det viser også de første resultatene av spørreundersøkelsen som er gjennomført. Det er inspirerende at «Gjesteboka» er blitt et luftet hull for sameierne til å si sin mening om ulike saker. Sameistyreter retter en spesiell takk til Helge Øverås - vår meget dyktige webmaster - for at siden har høy kvalitet og brukervennlighet.

**Barn og hunder forbudt i korridorene**

[01.04.2004] Sameistyreter tar konsekvensen av de gjentatte klagen som er mottatt på at hunder og barn går løse i korridorene. Til årsmøtet vil styret foreslå vedtak om å forby hunder i sameiet samt at barn under 10 år ikke kan oppholde seg i korridorene uten oppsyn av foreldre. **Si din mening!**

Refundert penger fra Husbanken

[29.03.2004] Styret har i vinter fått laget en ny langsiktig vedlikeholdsplan. I den forbindelse har SGT fått refundert kr 82.000,- av Husbanken. Sameiets andel av regningen ble dermed på kr 40.000,-.

**Positivt årsresultat!**

[29.03.2004] Styret har mottatt det foreløpige årsresultatet. Vi går med et overskudd på ca kr 920.000,-. Det er 400.000,- kroner bedre enn budsjettet. Vedlikeholdsfondet er nå oppe i 6.1 mill kr. Styret vil til sameielse møte i april fremme forslag på å nedbetale eksisterende lån for fondspengene i stedet for å ha pengene på sparekonto med meget lav rente.

Kjelsåstrikken er reddet**PRESSEKLIPP**

[25.03.04] I går, 24. mars, ble det endelig klart at det igjen skal gå trikk til Kjelsås, skriver Aftenposten. Kollektivmeldingen, som er strategiplanen for Oslos kollektivtilbud, ble behandlet hos bystyrets samferdselskomité i går kveld. Her gikk både AP og SV inn for å redde Kjelsåstrikken. Sammen med Venstre og RV gir det flertall. Kjelsåstrikken er imidlertid avhengig av at Venstre stemmer for når saken skal opp i bystyret i april. Ifølge Aftenposten lover leder for Oslo Venstre, Ola Elvestuen, å sørge for et flertall for Kjelsåstrikken. Les mer i Aftenposten



Foto: Bytrafikk.no

www.grefsenterrassehus.com

Bildegalleri



Se flere bilder

Spørreundersøkelse**Internett og e-post som kommunikasjonskanal**

Besvar undersøkelsen →

Husk
årsmøtet
29. april!

Viktig info

Vaktmester

Tlf. 930 18 287
mandag - fredag
kl. 07.00 - 15.00

Styrekontoret

Tlf. 22 22 72 30
tirsdag og torsdag
kl. 09.00 - 13.00
Send e-post

Forretningsfører**Sameistyreter****Beredskapsgruppa****Miljøgruppa****Sameiet:**

Sameiet Grefsen Terrassehus
Grefsenkollveien 12 B/C, 0490 Oslo
Tlf. 22 22 72 30, Fax 22 15 85 05
E-post: sameietgrefsen@c2i.net

Forretningsfører:

OBOS Eiendomsforvaltning
Pb.6668, St.Olavs.pl., 0129 Oslo
tlf. 22 86 59 99, Fax 22 86 59 76
E-post: gro.woien@obos.no