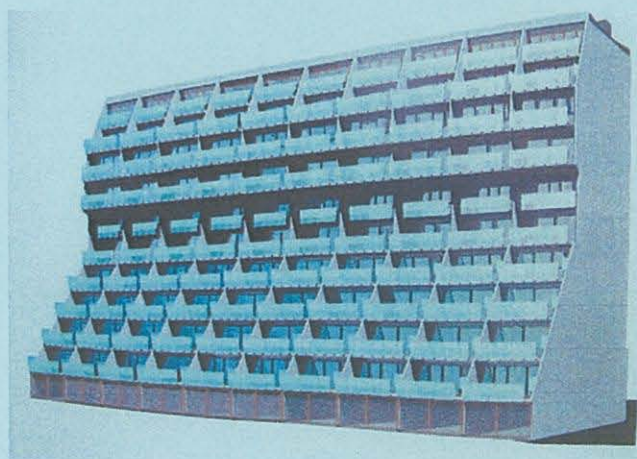
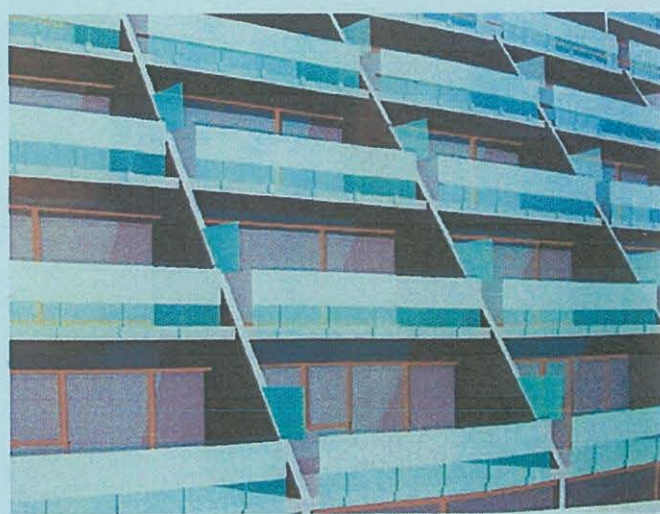


Innkalling til Sameiermøte 2005 med dagsorden

***Årsberetning 2004- Regnskap-Budsjett 2005
Øvrige forslag***



Sameiet Grefsen Terrassehus

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

Grefsen, 12.april 2005

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2005

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

Torsdag 28.april 2005 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 2004/2005
- Regnskap 2004 og budsjett 2005
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Forslag til ordinært sameiermøte 28. april 2005

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 28. april 2005.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN
PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 28. APRIL 2005

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 2004/2005.
7. Årsregnskap 2004 /revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 2005.
9. Årsberetning og regnskap for barnehagen.
10. Ansvarsfrihet for styret.
11. Valg av styret i henhold til vedtektene.
12. Valg av revisor.
13. Forslag 1 fra styret – Utrede alternativ om fasadeendring
14. Forslag 2 fra styret – Etablering av permanent vedlikeholdsfond

6. STYRETS ÅRSBERETNING 2004/2005

1. STYRETS SAMMENSETNING HAR I PERIODEN VÆRT

Navn:	Funksjonstid:
Styreleder Reidar Skjøthaug	1994 - 2005
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 2005
Styremedlem Nina Sundqvist	1997 - 2005
Styremedlem Birgitte Wendelbo Johansen	2003 - 2005
Styremedlem Hallvard Lunde	2002 - 2005
Styremedlem Mona Majgaard	2002 - 2005
Styremedlem Rolf Warløs	2004 - 2005

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 intern-kontrollsystemet ihht. helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Intern-kontrollforskriften 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 til sammen 360 seksjoner, Barnehaugen og Nordhagen 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

Ved årsmøtet i 2004 ble det fattet vedtak om at Styret skal bestå av 7 medlemmer og ingen varamedlemmer. Dette har medført at alle medlemmene i Styret har hatt definerte ansvarsområder og en god arbeidsfordeling.

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 Fagrevisjon 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, forberedelser til rehabilitering av vestfasaden.
Styremedlem Nina Sundqvist	Barnehagen, sosiale aktiviteter, Sameiets hjemmeside på Internett, Sameistuen.
Styremedlem Hallvard Lunde	Økonomi, vedlikeholdsprosjekter
Styremedlem Birgitte W. Johansen	Barnehagen, Sosiale aktiviteter, Sameiestuen, (9/12 års funksjonstid, flyttet ut i februar 2005)
Styremedlem Mona Majgaard	Kontaktperson trim/tennis, Beredskapsgruppen og sosiale aktiviteter
Styremedlem Rolf Warløs	Vedlikeholdsprosjekter, HMS/Intern Kontroll

2.2 Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 11 ordinære og 5 ekstraordinære styremøter. I tillegg er det gjennomført et ekstraordinært sameiemøte i forbindelse med regulering av tomten bak blokkene. Styret fører referatene selv. Etter godkjenning er referatene sendt til forretningsfører og revisor.

Det er gjennomført informasjonsmøter ifbm. rehabiliteringen av vestfasaden, samt i det konsultative rådet ifbm. vedlikeholdsprosjektet på vestfasaden. I tillegg har det vært endel møtevirksomhet i forbindelse med ulike vedlikeholdsprosjekter og anskaffelser, samt forberedelser til det ekstraordinære sameiermøtet om tomten på baksiden..

I tillegg har styret eller enkelte styremedlemmer deltatt på ulike seminarer innen HMS/Intern Kontroll, vedlikehold, boligforvaltning og preventivt vedlikehold.

I forbindelse med driften av barnehagen, maksprissystemet og barnehagens økonomiske situasjon har det vært et **betydelig** stykke arbeid som er nedlagt fra styrets representanter.

2.3 Andre arbeidsoppgaver

Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS v/Lisbeth Klomsæt har utført styresekretærfunksjonen. 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 og presseomtale

Styret arbeider aktivt med kommunikasjon som verktøy for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og beslutninger styret fatter. Det er styret vurdering at god kommunikasjon bidrar til et godt bormiljø i sameiet.

Styret har utgitt fire nummer av "Styret Informerer" som er et rundskriv i papir, og som distribueres ved at den legges utenfor døra til den enkelte seksjon. Dersom seksjonseiere bor utenfor sameiet, sendes rundskrivet til oppgitt tilskriveradresse. Hensikten med "Styret Informerer" er å orientere om generelle problemstillinger og aktuelle saker i tilknytning til sameiets daglige drift.

Sameiet har også egen hjemmeside (www.grefsenterrassehus.no) som har en mer dynamisk karakter. For andre år på rad mottok vi OBOS' førstepris på kr 10.000,- for beste hjemmeside for boligselskaper og sameier. Totalt er det registrert 83 000 besøk på hjemmesiden, med 36 000 treff siste året. Antall "nyheter" holder seg rimelig konstant – redaksjonen har omtalt 151 saker mot 147 nyhetssaker i 2003. Det er gledelig at stadig flere sameiere bruker gjesteboken til å gi uttrykk for sine synspunkter. Papirkopier av hjemmesiden henges regelmessig opp på oppslagstavlene i 1. etage og i vaskerommene.

Styret retter en stor takk til web-master Helge Øverås for et uvurderlig arbeidet som legges ned i å holde siden på et høyt nivå.

Sameiet har i 2004 hatt fem presseomtaler:

- OBOS bladet og Talefoten bladet for førsteplassen til hjemmesiden.
- Nordre Aker avis ifm en presentasjon av Sameiet og prisrekord på leiligheter
- Aftenposten og NRK/Østlandssendingen ifm barnehagen og maksimalpris

Elektronisk post

Styret mottar flere og flere henvendelser gjennom elektronisk post. Samtidig vet vi at internettbruken i Norge er stor. Styret har derfor satt i gang 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. Styret har en ambisjon om å nyttiggjøre seg av muligheten elektronisk kommunikasjon.

2.5 Tilfluktsrommene

Det er ryddet opp i tilfluktsrommene. Det søndre rommet er tomt og det nordlige rommet er brukt til sesonglagring av bilhjul og terrassemøbler. I tilknytting til det nordlige rommet er det avsatt to mindre rom til langtidslagring mot en avgift - fortiden kr 600 pr m² pr år. Rommene er avlåst og utlån av nøkkel administreres av styrekontoret. Det er bare 5-6 sameierer som benytter seg av dette tilbud.

For tiden finnes ca 20 "herreløse" sykler i det nordre tilfluktsrom. Disse vil bli fjernet med det første.

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 Nordhagan alders- og Sykehjem

Nordhagan alders- og sykehjem ble fraflyttet høsten 2004. Styret har undersøkt hva lokalitetene skal brukes til i fremtiden og følgende orientering er mottatt:

«Omsorgsbygg Oslo KF har planer om å benytte de tomme lokalene, som tidligere ble benyttet av Nordhagan alders- og sykehjem, til erstatningslokaler i forbindelse med rehabilitering av andre sykehjem i vår portefølje. Dette vil være aktuelt i perioden fra høsten 2005 til desember 2007. Etter dette er det planlagt at arealet skal omgjøres til boliger. Dersom det blir endringer i disse planene vil vi ta kontakt med styret i sameiet.»

3 PERSONALE

Sameiet har/har hatt følgende personer ansatt:

Servicetekniker: Jon Arild Sæther, (heltid), ved ferieavvikling har Vaktmestersentralen vært engasjert
 Renholder: Elamrani Bouchta, (heltid), ved ferieavvikling har Vaktmestersentralen vært engasjert
 Barnehagen, Barnehagens ansatte, totalt 14 ansatte/13 årsverk.

4 ØKONOMI OG REGNSKAP

OBOS Eiendomsforvaltning (OEF) har vært Sameiets forretningsfører siden januar 2003. Det er også OEF som fører Sameiets regnskap. Revisor i 2004 har vært Fagrevisjon AS.

Driftsinntekter og –kostnader

Sameiets husleieinntekter i 2004 var på kr. 7.386.348 mot kr. 7.185.194 i 2003. Innbetalinger til det tidsbegrensede vedlikeholdsfondet var i fjor på kr. 2.319.638 mot kr. 5.258.180 i 2003. Forskjellen skyldes at drøyt 90 sameiere valgte å betale inn sin andel av den ekstraordinære innbetalingen på forskudd i 2003. Samlet gir dette Sameiet en inntekt i 2004 på kr. 10.201.003 mot 12.738.253 i 2003. Budsjetterte inntekter for 2004 var på kr. 10.041.000. Husleien ble ved årsskiftet 2003/2004 økt med 2,5 prosent.

Totale driftskostnader i 2004 var på 13.434.512 mot 6.267.135 i 2003. Budsjetterte kostnader var på kr. 6 630 000. Den store differansen mellom budsjett og regnskap i 2004 skyldes at vi av regnskapstekniske årsaker har måttet kostnadsføre alle tidligere aktiverte kostnader. Dette fordi vi i fjor nedbetalte all gjeld tatt opp i forbindelse med tidligere rehabiliteringsaktiviteter.

Totalt er det kostnadsført kr. 6.844.951 knyttet til tidligere rehabilitering. I balansen finnes denne igjen under posten anleggsmidler (eiendeler) i 2003 regnskapet. For 2004 er denne posten kr. 0.

Tidligere år har Sameiet avskrevet cirka én million årlig knyttet til tidligere lånefinansierte rehabiliteringer.

Driftsresultatet for 2004 er gjort opp med et underskudd på kr. 3.233.509 mot et budsjettert overskudd på kr. 3.411.000.

Justert for kostnadsføringen knyttet til avskrivninger på kr. 6.844.951 til tidligere rehabiliteringer gir det et driftsoverskudd eksklusiv avskrivninger på kr. 3.611.442. Fratrekt innbetalinger til vedlikeholdsfondet har Sameiet et driftsoverskudd på (3.611.951 – 2.319.638) kr. 1.292.313, som etter Styrets mening gir et godt bilde av Sameiets ordinære drift, eksklusiv avskrivninger og innbetalinger til vedlikeholdsfondet. Budsjettert overskudd eksklusiv avskrivninger og innbetalinger til vedlikeholdsfond var på kr. 1.565.000.

Avskrivninger

Det er i 2004 ikke kostnadsført noe som skal avskrives.

Lån og kapitalkostnader

Sameiet har ikke langsiktig gjeld. På ordinært sameiemøte 29. april 2004 ble det besluttet å bruke penger fra vedlikeholdsfondet til å nedbetale Sameiets lån hos OBOS Eiendomsforvaltning. Totalt ble et lån på cirka 6,6 million kroner innfridd våren 2004.

Likviditet og finansiell stilling

Sameiets arbeidskapital (likvider og kortsiktige fordringer, minus kortsiktig gjeld) utgjorde kr. 2.426.171 ved utgangen av 2004 (eksklusiv vedlikeholdsfondet) mot 2.346.669 ved utgangen av 2003. Kasse og bankinnskudd utgjorde ved årets utgang kr. 4.108.423. I tillegg kommer vedlikeholdsfondet på kr. 1.940.785. Styret anser sameiets likviditet som tilfredsstillende.

Egenkapital

Egenkapitalen i Sameiet er på kr. 4.366.957. Sameiets egenkapitalandel er på 71,4 prosent mot 48,2 prosent i 2003.

Årsresultatet er gjort opp med et underskudd på kr. 3.231.448

Kommentarer til enkeltposter i regnskapet

Konsulent og forvaltningstjenster: Posten viser et overforbruk i forhold til budsjett på kr. 385.586. Se note 7. Cirka 140.000 er kostnader knyttet til saken om salg av tomten bak sameiet. I tillegg er det blitt utbedret 5 terrasser. Her har Sameiet påtatt seg kostnadene til konsulentbruk. Obos Prosjekt har vært engasjert som konsulent i forbindelse med terrasseutbedringer. OBOS Prosjekt er også engasjert som rådgivende konsulent i tilknytning til rehabiliteringen av vestfasaden. Obos prosjekt har vært engasjert i prosessen med å finne en utførende entreprenør. Her har det også påløpt kostnader i 2004. Styret har bedt OEF om å begynne føringen av et prosjektregnskap for rehabiliteringen av vestfasaden.

Kostnader knyttet til vestfasaden er på ca. kr 150.000. I tillegg har OBOS Prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne kostet ca kr 121.000. Sameiet har fått refundert ca. kr 82.000 av Husbanken for utarbeidelse av vedlikeholdsplanen.

Elektrisk energi: Sameiet har et overforbruk på kr. 137.788 i forhold til budsjett. Ifølge OEF skyldes merforbruket en forskyvning i kostnadsføringen som har fulgt oss siden 2002. I 2002 var posten elektrisk energi kun kr. 287.611

Drift og vedlikehold: Det er gjennomført asfaltering av nedkjørsel og deler av parkeringsanlegget til ca. kr. 200.000. Denne utgiften var ikke budsjettert, men på grunn av svært tynt slitebelegg ville ytterligere småreparasjoner være uten hensikt.

Fremtidsutsikter

Rehabiliteringen av vestfasaden vil bli det største økonomiske løftet til Sameiet siden det var nytt. De mottatte tilbud ligger i området 17-18 millioner kroner. Da er også gavlveggene og en reparasjon av gangstien foran blokk E inkludert. Det opprinnelige kostnadsestimatet på 15,8 millioner kroner var eksklusiv gavlveggene og gangstien.

Det estimeres at Sameiet i forbindelse med rehabiliteringen må ta opp et lån på cirka 8 - 9 millioner kroner. Cirka 6 millioner av dette tilskrives summen vi tok fra vedlikeholdsfondet for å nedbetale eldre gjeld. 2 - 3 millioner kroner vil være "ny" gjeld. Totalt vil det gi Sameiet en lånegjeld på cirka 8-9 millioner kroner. Det er styrets oppfatning at en slik lånebelastning ligger innenfor de rammer økonomien til Sameiet tåler. Blir det bestemt å etablere et permanent vedlikeholdsfond vil det styrke Sameiets mulighet til å få gjennomført ytterligere rehabilitering utover ordinært vedlikehold.

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

5 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

5.1 Inngangspartier

Det er utført oppussing av vegger og tak i inngangspartiet mellom Blokk E og D. Det er alt av innvendig vedlikehold som er gjort i perioden.

5.2 Sameiestuen

Kjøkkenet er rehabilitert med nytt gulvbelegg og innredning

5.3 Søppel nedkastene

Det er til stadighet beboere som ikke pakker inn sin husholdningssøppel før den kastes i søppelsjakten. Det kastes gjenstander som lysstoffrør, flasker/glass, matrester, bleier, osv rett i sjaktene. Fortsetter dette vil sjaktene bli stengt. Det er også et problem at pizzakartonger tvinges inn og setter seg fast i sjakten med det resultat at det blir forstoppelse. Det er innlysende at arbeidsmiljøet for servicetekniker og beredskapsgruppen er lite trivelig og til dels farlig dersom denne tankeløsheten fortsetter.

Vi minner om Sameiets papir- og glasscontainere i garasjeanlegget.

PS! Generelt kan det sies at sameiets søppelbehandling er av gammel type (sjakt, karusell og søppelsekker). Systemet er over 30 år gammelt og bør byttes ut. Det kan også settes spørsmål ved systemets helse og miljø forhold og det kan komme pålegg om å stenge sjaktene og pålegge beboerne selv å bringe all søppel til søppel rommene eller annet egnet oppsamlingssted.

6 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1 Terrasselekkasjer

Fem terrassegulv er blitt rehabilitert med ny membran og fliser. Det er avholdt sluttkontroll hos de fem sameiere som har fått rehabilitert sine terrassegulv i sommer. Alle har gitt uttrykk for stor glede og tilfredshet over hvor fint gulvet er blitt.

Arbeidet er utført av;

OBOS Prosjekt A/S prosjektledelse og HMS ansvarlig

T.E.Tak A/S, fjerning av gamle fliser, støping og ny membran

Brendemo & Kirkestuen A/S, ansvarlig for legging av nye fliser.

Det er ikke registrert lekkasjer fra originale terrassegulv.

6.2 Asfaltering..

Asfaltering av nedkjørsel til garasjeanlegget og i kjørebane frem til blokk D ble utført i 2004. Vurdering av videre utbedring avventes til rehabilitering av vestfasaden er utført.

6.3 Oppussing vestfasade

Planlegging av oppussing av vestfasaden er i gang. Etter vurdering av innkomne anbud fra flere konsulentfirmaer for oppfølging av rehabiliteringsarbeidene falt valget på OBOS Prosjekt AS.

I samarbeid har de laget beskrivelse av arbeidsomfanget og sendt ut tilbudsforespørsel til 6 utvalgte entreprenører. Samtlige av de inviterte har svart på forespørselen og tilbudene ble kontrollert og gjennomgått. Etter en evalueringsrunde med tillegg og fradrag av spesifikasjoner og korreksjoner, har de 2 billigste entreprenørene blitt innkalt til nærmere kontraktsforhandlinger.

Fortsatt er enkelte gjenstående presiseringer og forutsetninger uavklart, men de er av mindre art og vil være naturlig å avklare ved nærmere kontraktsforhandlinger. Gjennomføringsfasen er noe forskjellig vurdert av disse to anbyderne og rehabiliterings start og ferdigstilling vil være et resultat av sluttforhandlingene.

OBOS prosjekt AS har basert på disse vurderingene, gitt sin innstilling til styret.

I prisforespørselen er det tatt med opsjonspriser på utskifting av terrassegulv, utskifting av terrassedør og vinduer, samt skifte av markiser. Dette arbeidet kan sameieren bestille selv og kostnadene må dekkes av den enkelte.

Et konsultativt råd av sameiere har hatt flere gjennomganger og kommet med konstruktive innspill.

Når rehabiliteringen av vestfasaden starter vil det bli satt opp fremdriftsplan med milepæler og eget prosjektreknskap vil bli ført. Det legges opp til hyppig informasjon til beboere/sameier om fremdriften.

6.4 Hageanlegget

Det var inngått en vedlikeholdsavtale for 2004 med firma Gartnerinnen Elgethun av området foran blokkene, oppe på garasje taket. Denne avtalen er forlenget for 2005.

Det ble i 2004 utført en del helt nødvendige tiltak av iherdige sameiere for opprusting av anlegget. Beskjæring og oppgradering av eksisterende beplantning inklusiv delvis fjerning og innplantning nye buskfelt for å få tilkomst og ugresskontroll.

En leder for Hagegruppen er ønskelig. Flere med grønne fingre er velkommen til å delta i frivillige og arrangerte samlinger for å gjøre trivelig og nødvendig vedlikehold.

6.5 Langsiktig vedlikeholdsplan

Av bygningstekniske tiltak er det først og fremst betongrehabilitering av vestfasaden som fremstår som det mest omfattende og kostbare tiltaket på kort sikt.

En del vedlikeholdsarbeider som har naturlig tilhørighet til forestående fasadearbeider, er tilført beskrivelse for utførelse av fasadearbeider. Eksempel på slik arbeider kan være maling av gavlvegger, blikkenslagerarbeider, lekkasje utbedring av gangbaner og inngangspartier.

Etter gjennomgang og tilstandsvurdering er følgende arbeider prioritert for løpende oppfølging de nærmeste årene.

Vedlikeholdsplanen er:

- Takflater, kontroll og vedlikehold.
 - Utvendig rens og vedlikehold av overvannsledninger med kummer.
 - Service og kontroll av avtrekksventilasjonen
 - Brannetting av gjennomføringer til elektro-tekniske rom, i fellesanlegg.
 - Kontroll av fremkommelighet via brann rømningsveier med krav om opprydding, tekniske utbedringer og merking.
 - Kontroll, oppfølging og rengjøring av underfordeling sentraler til hver leilighet.
 - Ettersyn og oppgradering av branndører og brannskyveporter, med lås og selvlukker funksjon.
 - Iverksetting, vedlikeholde og oppfølging av rutiner for Internkontroll og Helse, Miljø og sikkerhets krav.
 - Det er viktig i så henseende at sameiere (beboere) følger opp med egenkontroll, blant annet ved tilbakemelding på distribuerte folder om vedlikeholdskontroll.
- **Fremtidig arbeider som behovsprøves vil være:**
- Søppelsjakter og rondeller (Husholdningsavfall)
 - Oppussing av og opprusting av østfasader.

6.6 Lekeplassen

Ny (og veldig populær) huske er innkjøpt og montert. Øvre Grefsen Vel har gitt tilbakemelding om at vellet ikke har økonomi til å gi noen økonomisk bidrag. Vi har pt ikke mottatt noe svar fra bydelen

7 SIKKERHET I ANLEGGET

7.1 HMS og Intern-kontrollsystem

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 elektrisk utstyr. Dersom virksomheten bevisst unnlater å utarbeide slik dokumentasjon og følge denne i sitt daglige virke, kan Styret og dets medlemmer risikere å bli stilt til ansvar dersom noe går galt. Styret har jobbet med utarbeidelse av denne dokumentasjonen ihht. forskriftene og mener at Sameiet nå har slik dokumentasjon

Servicetekniker har gjennomført kurs i HMS/Intern kontroll forskriften.

7.2 Tyveri og innbrudd

Antall innbrudd og tyverier i anlegget har holdt seg på samme nivå som i forrige periode. Styret **er ikke gjort kjent med** at det skal ha vært urovekkende mange innbrudd i garasjer, kjellerboder og leiligheter. Det er **ikke registrert** et foruroligende antall tyverier og innbrudd i løpet av det siste året. Det tas forbehold om mørketall.

Styret har mottatt en del henvendelser rundt hærverk på biler, tyveri av og innbrudd i biler med tilhørende tap av stereoanlegg, mobiltelefoner ol, selv om antallet er på nivå som tidligere. Styret har vurdert ulike tiltak, (vaktelskap, overvåkning etc.) men har vurdert kostnaden til å være for høy i forhold til effektene. Dette har vært behandlet på tidligere årsmøter uten å få tilslutning. **Styret anbefaler at det monteres alarm i bilen og/eller dersom det er mulig å bygge garasje.**

Husk at alle dører og porter skal være låst. Styret minner om at de sameiere som benytter kode i inngangsdørene, ikke utleverer denne til uvedkommende.

7.3 Husbråk

Styret har registrert færre henvendelser vedrørende husbråk i løpet av denne perioden i forhold til tidligere år. Disse forholdene blir skriftlig påtalt hver gang, enten fra styret og/eller forretningsfører. Det er fortsatt en klar tendens at klagen angår **beboere i leiligheter som er på fremleie**. For en av seksjonenes vedkommende har det kommet inn flere klager og Styret har varslet at ved ytterligere gjentakelse vil det bli igangsatt arbeid for evt. fravikelse/utkastelse. Totalt er det ca. 90 seksjoner som er på fremleie i Sameiet, en økning fra 73 på samme tidspunkt i fjor.

7.4 Brannsikkerhet

Styret har lagt opp til en rutine der styret arrangerer en større brannøvelse i samarbeid med Oslo Brannvesen hvert tredje år. I september ble derfor flere korridorer røyklagt og beboere oppfordret til å komme ut på ballplassen. Der informerte brannvesenet om forebyggende brannarbeid og alle fikk anledning til å teste ut pulverapparater til å slukke brann. Det var meget godt oppmøte med ca 75 voksne og utrolig mange barn.

Brannsikkerheten i sameiets fellesområder er iht forskiftene. Det er den enkelte sameier som er ansvarlig for å bytte batterier i seksjonens røykvarslere og at pulverapparater fungerer. Styret tok derfor initiativ til å fremskaffe et godt tilbud for ulike brannslukningsutstyr og brannvarslere som ca 80 sameiere benyttet seg av.

8 DIVERSE ANSKAFFELSER

8.1 Vaskemaskin

Det er skiftet ut en vaskemaskin

8.2 Kjøp av strøm

Det andre året av to med fastprisavtale med LOS om levering av strøm for årene 2003 og 2004 har medført en noe redusert kostnad på strøm da nettleie delen har gått noe ned. Avtalen som var inngått er etter Styrets oppfatning svært god og utgjorde kr 0,564 pr kwh (inkl. nettleie) for 2004. Prisen totalt for 2003 var 0,612 pr kwh, inkl nettleie. Vi antar at kostnadene for strøm vil ligge på samme nivå i 2005 og har derfor valgt å holde áconto innbetalingene på samme nivå som 2004. Vi er inne i nytt år og har foreløpig valgt å kjøpe strøm i spot markedet etter anbefaling fra meglere og leverandørene.

9 FORSIKRINGSSAKER, TVISTER, LEKKASJER OG VANNSKADER

Avtale om bygningsforsikring er inngått med IF Skadeforsikring. Avtalen innebærer en fhv. høy egenandel for hvert skadetilfelle, kr. 24.000. Sameiers egenandel er fra kr. 6.000 – 24.000 avhengig av aktsomhetsgraden i hvert enkelt tilfelle. (ref. Informasjonsfolder – vedlikehold, brann og sikkerhet)

Det har vært noen færre skadetilfeller enn i forrige periode, noe som har medført at våre totale utgifter til forsikring har en liten økning, selv om egenandelen har økt.

Styret arbeider aktivt med å bevisstgjøre sameierne om at godt vedlikehold og sikkerhetsarbeid i egen seksjon er god totaløkonomi for Sameiet. Styret har utarbeidet egen informasjonsbrosjyre med den hensikt å øke sameiernes bevissthet om egenansvaret med spesifikke konkrete sjekkpunkter.

9.1 Egenandel

Omlaggingen av forsikringspolisen medførte en differensiert egenandel for den enkelte beboer, avhengig av aktsomhetsgrad. Egenandelen for skader som går på den felles bygningsforsikringen, er **fra kr. 6.000 – 24.000.**

9.2 Terrasselekkasjer

Det er ikke meldt om lekkasjer fra originale terrasser i perioden. Det er registrert en lekkasje fra balkonger og fra et par såkalte "NRS terrasser", noe som påfører oss kostnader både til utbedring og følgeskader. Styret legger til grunn at det er forståelse i sameiet for at denne type lekkasje saker (NRS-terrasser) skal behandles som tidligere vedtatt på ekstraordinært årsmøte for noen år siden.

9.3 Twister

Utestående krav og tap på fordringer er heldigvis av beskjedent volum, men enkelte sameiere er i perioder trege (stort sett gjengangere). Dette løser seg oftest når trussel om inkasso og varsel om fravikelse kommer. Vi har dessverre i inneværende periode sett oss nødt til å begjære tvangssalg av en seksjon. Imidlertid kom det oppgjør etter deadline og Styret valgte å trekke salgsbegjæringen.

Styret legger opp til en hard linje ovenfor leverandører som ikke gjør jobben ihht. avtale eller ikke leverer hva som er bestilt. I disse tilfellene har vi holdt tilbake både hele og deler av oppgjøret for tjenester styret ikke anser som levert/utført. Styret har vektlagt tett oppfølging av håndverkere på utført arbeid og kostnadskontroll.

Ingen saker har vært behandlet i forliksrådet eller i rettsystemet i perioden.

10 AKTIVITETER

10.1 Dugnader

Vårens dugnad på tennisbanene ble gjennomført i regi av tennisutvalget 3. mai med bra innsats.

Årets dugnad i uteanlegget ble avviklet 11. og 12. mai. Til sammen 80 seksjoner deltok i løpet av de to kveldene med å rydde og rake for å gjøre det triveligere i vårt felles hageanlegg.

Årets innedugnad (5. og 6. oktober) samlet 35 sameiere, inkludert Miljøgruppa til innsats. Alle korridorer, reposer, samt inngangene fra garasjen, ble vasket, og noen vegger ble malt. Miljøgruppa har normalt også en malingsrunde på våren.

Det skal i utgangspunktet være en miljøkontakt per korridor. På grunn av at miljøkontakter flytter på seg, trenger vi stadig nye. Både korridor 1b, 4b, 8a og 8e mangler p.t. en kontakt. Interesserte bes ringe Arve Christensen, 22 22 16 90/90 11 46 37.

Det er 132 seksjonseiere som har innbetalt "dugnadsbidrag" på kr 200 for å lette sin samvittighet.

Styret takker alle som har deltatt i disse dugnadene som sparer sameiet for betydelige kostnader. Alle som bidrar ekstra for felleskapets beste blir invitert til Styrets berømmelige høstfest.

10.2 Trimrom og tennis

Trimrom

I det forløpne året har 14 personer betalt kontingent for å benytte Sameiets trimrom med tilhørende dusjer og badstue. Styret forsøkte å sette i gang et aerobickurs våren 2004, men det ble avlyst pga for få påmeldte. Vinteren og våren 2005 arrangeres imidlertid trim/avspenning gjennom Rosenbevegelse med Randi Bragstad som inspirerende leder. Ca 20 personer fra Sameiet og nærområdet deltar på kurset. Barnehaugen bruker likeledes trimrommet, og våren 2005 er rommet en gang i uken utleiet til Myrer barnehage. Det er et stort og tilbakevendende problem at noen bruker trimrommet uten å rydde etter seg. Det er likeledes et problem at noen bruker fottøy som lager mørke streker og riper i gulvet.

For å videreutvikle det gode bomiljøet i Sameiet, forsøker styret å få til flere fellesaktiviteter. Har du forslag til en aktivitet som vi kan organisere i trimrommet, eller er det noe du har lyst til å undervise andre beboere i, ta gjerne kontakt med Mona Majgaard.

Tennis

I 2004 ble den ene av banene rehabilitert idet det ble lagt helt nye linjer, begge banene fikk nye nett, og det ble fylt på med nytt sand. Som noe nytt ble det tilbudt kjøp av nøkkelticket til banene med 14 dagers angrefrist. Helgen 5. og 6. juni ble det arrangert tenniskurs i samarbeid med Grefsen tennisklubb. Utvalget har også på Sameiets hjemmeside foretatt en spørreundersøkelse for å få et inntrykk av hvorfor så relativt få bruker banene. Alle tiltakene er forsøk på å stimulere til økt bruk av tennisbanene.

I 2004 ble det kjøpt 16 nøkkelticket til Sameiets to tennisbaner.

Tennisutvalget har bestått av Martin Hanssen, Kenneth R Johansen, Paul Helliesen samt Mona Majgaard fra styret. Styret takker tennisutvalget for innsatsen.

10.3 Miljøgruppen

Miljøgruppens medlemmer (miljøkontaktene) har som hovedoppgave å holde et øye med at det ser OK ut i korridorene og å være kontaktpunkt i egen korridor for dem som bor der. Miljøgruppen er ansvarlig for innedugnadene om høsten og har normalt også en malingsrunde om våren. Det skal i utgangspunktet være en miljøkontakt per korridor. På grunn av at miljøkontakter flytter på seg, trenger vi stadig nye. Både korridor 1b, 4b, 8a og 8e mangler p.t. en kontakt. Interesserte bes ringe Arve Christensen, 22 22 16 90/90 11 46 37. Styret takker miljøgruppen for innsatsen

10.4 Barne- og ungdomsgruppen

Dette året har det ikke vært noe aktivitet i BUG. BUG er et foreldredrevet aktivitetstilbud til sameiets barn mellom 5-10 år i vinterhalvåret. Intensjonen har vært å lage et sosialt miljø for barna utøver det å oppholde seg i korridorene. På en BUG-kveld i Sameierstua blir det tegnet, laget julepynt og julegaver, spilt spill, disco, laget vafler med mer.

Styret oppfordrer interesserte foreldre å ta kontakt med Tanja Thorsen, tlf. 22 15 80 28.

10.5 Sosiale aktiviteter

Avenye party

Tradisjonen tro arrangerte styret stor grillfest i august. På menyen stod helgrillet lam, marinerte grønnsaker og fløtegratinerte poteter. 45 voksne og nesten like mange barn deltok. Det var noe lavere deltakelse i år enn tidligere – noe som kan skyldes et meget ustabilt vær med svært truende regnværskyer.

Styret retter en stor takk til alle som ignorerte været og bidro til at festen ble like festlig som vanlig!

Vingruppa

Vingruppa har faste månedlige møter i Sameierstua. Gruppen har i løpet av året økt, og består nå av opptil 12 vinglade og entusiastiske sameiere. Vininteresserte oppfordres til å møte opp.

Styret takker Terje Andersen og Marit Olsø-Lunde for god innsats!

Terrassekassekonkurranse

For tredje året arrangerte styret en uhytidelig kåring av sameiets flotteste terrassekasse. Målet er å inspirere flere til å være hobbygartner for egen terrassekasse. Nytt av året var at vinneren ble utpekt av alle deltakerne på Aveny partyet. Årets vinner ble Svein Nordrum i C-blokka. Styret gratulerer!

11 **BARNEHAGEN**

Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) har vært i drift i 27 år. For annet år på rad har barnehagen et overskudd på kr 41.370. Overskuddet skuldes ekstratiltak som ble iverksatt for å nedbetale opparbeidet negativ egenkapital. Den negative egenkapitalen er nå nede på 154.367.

Barnehagen har i perioden mai-desember fått tilskudd fra Oslo Kommune til å kunne tilby en maksimal oppholdspris på kr 2750,- i tråd med Stortingets barnehageforlik. Dette opphørte i januar 2005. Årsaken er at GTB har hatt en tariffavtale som følger de kommunale barnehagene i Bydel Nordre Aker. Ved årets lønnsoppgjør ble ni tjenestefridager erstattet med en lønnsøkning tilsvarende tre lønnstrinn. For GTB innebærer dette et underskudd i 2005 på ca kr 450.000,- som sameierstyret ikke kunne akseptere. Retningslinjene for maksimal oppholdsbetaling tilsier at det er mulig å fravike makspris dersom foreldrerådet gir sitt tilsagn til økt oppholdsbetaling. Foreldrene ble forelagt ulike alternativer og det ble flertall for å øke oppholdsbetalingen til kr 3700,- for perioden februar-august 2005. Styret har sagt opp gjeldene tariffavtale og vil forhandle frem en ny avtale med virkning fra 1 mai 2005. For øvrig vises til barnehagens egen årsberetning.

Sameierstyret vurderer muligheten for å overlate driften av GTB til Kanvas (tidligere Barnehageforbundet). Kanvas er den største private barnehageeier i vår bydel. Samtalene er i en meget tidlig fase og bygger på forutsetningene om at SGT fortsatt skal eie lokalene og at sameiet skal ha prioritet på halvparten av plassene. Det er styrets oppfatning at å overlate driften til en profesjonell barnehageaktør vil være en fordel for foreldre, medarbeidere og styret. Dersom samtalene munner ut i en konkret driftsavtale, vil styret innkalle til ekstraordinært årsmøte.

Det var i perioden vært ett møte med leder av seksjonen for kultur og oppvekst i bydelen. Hovedtema for møtet var den økonomiske situasjonen barnehagen er kommet opp som følge av tariffavtalen. I møtet ble vi oppfordret til å heve maksprisen og forhandle frem en økonomisk billigere tariffavtale.

Styret takker alle medarbeiderne og representantene i Samarbeidsutvalget for arbeidet som legges ned for at 54 barn skal føle de får "Trygghet for livet" i Grefsen Terrasse Barnehage!

12 SAMEIESTUEN

Sameiestuen er flittig brukt og antallet er på nivå med tidligere år, tiltross for at den var stengt i et lengre tidsrom pga. oppussing av kjøkkenet. Leieinntektene utgjør kr. 20.700 i 2004 mot kr. 28.133 i 2003. Det har vært flere korte selskaper hvor leieinntektene har vært lavere

Sommeren 2004 ble kjøkkenet pusset opp og nytt kjøkkenutstyr anskaffet og komplettert. Styret har i valg av kjøkkenløsning vektlagt en funksjonell løsning som er lett å holde hygienisk ren innenfor en rimelig prisramme.

År	Selskaper	Barneselskaper	Dåp/konfirmasjon/ bryllup	Møter	Vin- gruppe	Totalt
2000/2001	25 hvorav 1 eksternt	9 hvorav 1 eksternt	8 hvorav 1 eksternt	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
2004/2005	22 hvorav 2 eksterne	8	2	22	6	60

Det er registrert få problemer med utleielokalet denne sesongen

13 BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen gjør en uvurderlig innsats for sameiet. Gruppen består av 6 beboere som har vakt på tidspunkter og i perioder der serviceteknikker ikke er til stede. 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 trenges.

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.

Styret takker beredskapsgruppen for en uvurderlig innsats.

Grefsen, den 9. april 2005

Reidar Skjøthaug/s/

Nina Sundqvist/s/

Kjell Huslid/s/

Hallvard Lunde/s/

Mona Majgaard/s/

Rolf Warløs/s/

FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo
 Telefon 22 98 73 00
 Telefaks 22 98 73 19
 E-post post@fagrevisjon.as

Bankgiro 9001.08.33115
 Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA
 Revisornummer
www.fagrevisjon.as

Ansvarlige revisorer:

Otterstad, Kjeld Ole - statsautorisert revisor
 Kromvoll, Terje - statsautorisert revisor
 Sandsnes, Merete Otterstad - statsautorisert revisor
 Eriksen, Christian Fredrik - registrert revisor

Til årsmøtet i
 Sameiet Grefsen Terrassehus

Deres ref.:

Vår ref.: KOO/TØ
 16487-03-12
 F:\TEKST\Revber2004\16487to..mail

REVISJONSBERETNING FOR 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for regnskapsåret 2004, som viser underskudd på kr 3.231.448,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. 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 selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for resultatet og kontantstrømmene 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskudd er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 13. april 2005

FAGREVISJON AS

Kjeld Ole Otterstad /s/
 statsautorisert revisor

Årsregnskap 2004

5487 - GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNTEKTER:					
LEIEINNTEKTER	2	7 386 348	7 185 194	7 386 000	7 703 300
VEDLIKEHOLDSFOND		2 319 638	5 258 180	0	2 220 800
ANDRE INNTEKTER	3	495 017	294 879	2 655 000	495 000
SUM INNTEKTER		10 201 003	12 738 253	10 041 000	10 419 100
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-708 407	-590 729	-643 000	-682 000
AVSKRIVNINGER		0	-960 000	-809 000	-680 000
REVISJONSHONORAR	5	-29 255	-16 066	-35 000	-13 500
STYREHONORAR	6	-170 000	0	-170 000	-175 000
ANDRE HONORARER		-500	-10 000	0	-25 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-240 275	-236 840	-241 000	-247 400
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	7	-635 586	-204 003	-250 000	-270 000
KONTINGENTER		0	-50	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-8 475 105	-1 228 801	-1 500 000	-1 603 000
FORSIKRINGER		-887 297	-845 426	-887 000	-884 100
FESTEAVGIFT		-7 502	-7 502	-8 000	-8 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-744 832	-659 373	-747 000	-810 000
KOSTNADER BARNEHAGEN	9	-23 436	-138 075	0	0
ELEKTRISK ENERGI		-837 788	-731 804	-700 000	-750 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	10	-674 529	-638 467	-640 000	-690 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 434 512	-6 267 135	-6 630 000	-6 838 000
DRIFTSRESULTAT:		-3 233 509	6 471 118	3 411 000	3 581 100
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	11	111 616	201 104	209 000	50 000
FINANSKOSTNADER	12	-109 555	-494 373	-231 000	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		2 061	-293 269	-22 000	50 000
ÅRSRESULTAT		-3 231 448	6 177 849	3 389 000	3 631 100
OVERFØRINGER:					
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL		45 506	960 110		
OVERFØRT TIL VEDLIKEHOLDSFOND		0	5 217 739		
OVERFØRT FRA VEDLIKEHOLDSFOND		-3 276 954	0		

Årsregnskap 2004

5487 - GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

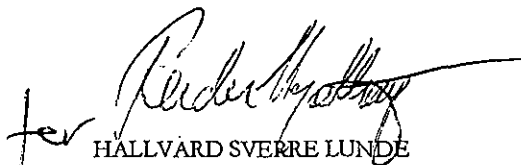
BALANSE

		2004	2003
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	13	0	6 844 951
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	1	1
SÆRVILKÅRSKONTO I OBOS		1 940 785	5 217 739
SUM ANLEGGSMIDLER		1 940 786	12 062 691
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER		15 085	80 665
STRØMAVREGNING SAMEIERNE		0	106 969
KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	52 025	11 474
DRIFTSKONTO I OBOS		2 506 210	2 930 201
INNESTÅENDE BANK		370 162	12 899
SPAREKONTO I OBOS		1 232 051	534 283
SUM OMLØPSMIDLER		4 175 532	3 676 491
SUM EIENDELER		6 116 318	15 739 182
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL		2 426 172	2 380 666
VEDLIKEHOLDSFOND		1 940 785	5 217 739
SUM EGENKAPITAL		4 366 957	7 598 406
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREV LÅN	16	0	6 810 955
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	6 810 955
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLØSE		510 178	560 094
LEVERANDØRGJELD		945 748	672 784
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	17	46 282	35 242
STRØMAVREGNING SAMEIERNE	18	162 351	0
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	19	84 802	61 702
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 749 361	1 329 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 116 318	15 739 183
PANTSTILLELSE			
KAUSJONSANSVAR	20	0	7 732 000
		0	100 000

Årsregnskap 2004

OSLO, 31.12.2004

I STYRET FOR GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE


REIDAR SKJØLTHAUG
HALLVÅRD SVERRE LUND
KJELL HUSLID
NINA SUNDQVIST
ROLF WARLØ
MONA MAJGAARD

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

ØIVIND AASTORP
DAGLIG LEDERGRO WØIEN
FORVALTNINGSKONSULENT

Årsregnskap 2004

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

NOTE: 2

LEIEINNTEKTER

Fellesutgifter	6 979 668
TV	406 080
SUM TEORETISK LEIE	7 385 748

ANDRE LEIER

Lokale-/Lagerleie	600
SUM LEIEINNTEKTER	7 386 348

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	29 801
Utleie av sameiestuen	20 700
Avenue Party	2 997
Ref. brannvern	25 968
Dugnadsgebyr	26 400
Husbanken, tilskudd tilstandsvurdering	82 216
NetCom/Telenor Mobil	20 564
OBOS, nettpris	10 000
Nøkkelsalg	825
Skiltgebyr	5 980
Tennis	8 380
Trimrom	2 300
Ref. v/tvangssalg	19 844
Egenandel vannskade	6 000
Ref. terrassegulv	232 599
Diverse andre inntekter	443
SUM ANDRE INNTEKTER	495 017

Årsregnskap 2004

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-286 317
Ordinær lønn, vikarer	-190 159
Overtid	-8 382
Annen lønn, ikke feriepengar	-10 000
Lønn rengjøringshjelp	-1 605
Påløpne feriepengar	-62 979
Fri bolig vaktmester	-41 145
Motkonto fri bolig	41 145
Arbeidsgiveravgift	-105 181
Yrkesskadeforsikring	-5 700
Personalopplæring, kurs	-36 291
Arbeidsklær	-1 792
SUM PERSONALKOSTNADER	-708 407

Det har gjennomsnittlig vært 2 ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr. 29 255 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

Kr. 16 120,- gjelder Solhøy revisjon for 2003. Kr. 13 135 gjelder Fagrevisjon for 2004.

NOTE: 6

STYREHONORAR

Honorar til styret er på kr. 170 000

NOTE: 7

KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER

Styresekretærfunksjon	-148 800
Juridisk bistand	-23 436
Aepos, skisser tomt	- 72 627
Tomt, utredninger/takst m.m.	-69 452
OBOS Prosjekt AS	-319 783
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 488
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-635 586

Årsregnskap 2004

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kostnadsført rehabilitering tidligere år, jfr. note 13	-6 844 951
Drift/vedl.hold bygninger	-422 230
Drift/vedl.hold VVS	-19 899
Drift/vedl.hold elektro	-65 170
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-232 807
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-40 749
Drift/vedl.hold heisanlegg	-159 666
Kabel/Tv-anlegg	-403 455
Drift/vedl.hold brannsikring	-25 969
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-12 468
Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	-5 000
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-21 993
Drift/vedl.hold søppelforbr.anlegg	-38 426
Kostnader leiligheter, lokaler	-91 545
Erstatning v/vannskader	-22 725
Annet vedlikehold	-14 054
<u>Egenandel forsikring</u>	<u>-54 000</u>
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 475 105

NOTE: 9

KOSTNADER BARNEHAGEN

<u>Elektrisk energi (LOS)</u>	<u>23 436</u>
SUM KOSTNADER BARNEHAGEN	23 436

Årsregnskap 2004

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-272 589
Skadedyrarb./soppkontroll	-1 240
Verktøy og redskaper	-15 044
Driftsmateriell	-63 417
Lyspærer og sikringer	-5 833
Vaktmestertjenester	-32 965
Renhold ved firmaer	-40 570
Snørydding/gressklipping	-9 196
Andre fremmede tjenester	-2 500
Kontor og datarekvisita	-2 283
Kopieringsmateriell	-7 156
Trykksaker	-52 504
Møter, kurs, oppdateringer mv	-9 523
Andre kostnader tillitsvalgte	-28 243
Andre kontorkostnader	-9 216
Telefon/bredbånd	-30 411
Porto	-22 781
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 065
Vedlikehold biler/maskiner osv	-11 432
Forsikringer, avg.biler	-175
Bilgodtgjørelse	-4 023
Reisekostnader	-11 884
Gaver	-4 245
Bank og kortgebyr	-4 032
Velferdskostnader	-29 204
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-674 529

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av vedlikeholdsfond	71 593
Renter av sparekonto i OBOS	31 496
Renter av driftskonto i OBOS	434
Renter av leierestanser	8 093
SUM FINANSINNTEKTER	111 616

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

OBOS, renter lån (innfridd)	-109 405
OBOS, termingebyr lån	-150
SUM FINANSKOSTNADER	-109 555

Årsregnskap 2004

NOTE: 13

REHABILITERING

Kostpris	13 366 924
<u>Avskrevet tidligere år</u>	<u>-6 521 973</u>
Saldo 01.01.04	6 844 951
<u>Kostnadsført i år, jfr. note 8</u>	<u>-6 844 951</u>
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tennisanlegg		
Kostpris 1984	390 970	
<u>Avskrevet tidligere</u>	<u>-390 969</u>	<u>1</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Styrets håndkasse	2 000
Skyldig v/strømvaregning 2002 og 2003	3 150
Krav v/tvangssalg	6 754
Egenandel v/vannskade	24 074
Utlegg skadesaker	5 456
Kassaoppgjør, desember	1 491
<u>Barnehaven, ref. strøm 2004</u>	<u>9 100</u>
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 025

NOTE: 16

PANT- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS Finansavdeling		
Renter 31.12.04: 4,50%, løpetid 9 år		
Opprinnelig 2003	-7 283 000	
Nedbetalt tidligere	472 045	
Nedbetalt i år (innfridd)	6 810 955	0
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN		0

NOTE: 17

SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-25 556
<u>Skyldig arbeidsgiveravgift</u>	<u>-20 726</u>
SUM SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER	-46 282

NOTE: 18

STRØMAVREGNING SAMEIERNE

Elektrisk energi, avregning 2004	2 247 489
<u>Innbetalt a konto 2004</u>	<u>-2 409 840</u>
SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE	162 351

Årsregnskap 2004

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-62 979
For mye innbetalt kundereskontroen	-19 323
<u>Sameiestuen, leie og depositum 2005</u>	<u>-2 500</u>
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-84 802

NOTE: 20

KAUSJONSANSVAR

Sameiet har kausjonert for lån gitt til Grefsen Terrassehus Barnehage stort kr. 100.000,-.

Lånet er nedbetalt/innfridd i 2004.

ÅRSBERETNING GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE - REGNSKAPSÅRET 2004

1. Barnehagen generelt

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2004/2005:

Avdeling	Alderssammensetning	Antall barn	Antall medarbeidere
Blå	1-3 år	9	1 pedagog* – 2 assistenter
Gul	1-3 år	9	1 pedagog – 2 assistenter
Grønn	3-6 år	18	1 pedagog – 2 assistenter
Rød	3-6 år	18	1 pedagog* – 2 assistenter
Fellesfunksjon			1 styrer – 1 pedagog
Sum		54	13 årsverk – 14 medarbeidere

**= medarbeidere med redusert stillingsbrøk, erstattes med felles pedagog*

Helle Marstrander er daglig leder av barnehagen, og rapporterer til barnehagens eier og samarbeidsutvalg. Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har dette året disponert 28 av de 54 plassene. Oslo Kommune v/ Bydelsforvaltningen Nordre Aker disponerer 2 plasser i henhold til en avtale som avsluttes 31 juli 2005. De øvrige 24 er barn bosatt utenfor Sameiet og er tatt inn ved samordnet opptak i bydelen. SGT inngår i samordnet opptak i regi av bydelsadministrasjonen. Alle må sende søknad til bydelsadministrasjonen på kommunalt søknadsskjema. Beboere fra sameiet må i tillegg føre på innflyttingsdato for å kunne benytte muligheten av å ha prioritert plass etter boansienitet. Søkere med prioritetskode 10 (funksjonshemmede) har fortrinnsrett før søkere fra Sameiet. Barnehagen har i tillegg søskenprioritet ved opptak. For barnehageåret 2004/2005 fikk alle søkere fra Sameiet plass. Det ble tatt inn syv eksterne barn. Det har i dette året ikke vært noen problem å fylle ledige plasser, ei heller plasser som er blitt ledige gjennom året.

GTB outsourcet vask av barnehagen til Tina's renhold i 2003. Det er samarbeidsutvalgets oppfatning at renholdet er på brukbart nivå. Samarbeidsutvalget anser ikke at driften av barnehagen forurensar det ytre miljø.

2. Samarbeidsutvalget

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

Funksjon	Navn	Avdeling
Leder SU	Ingunn Bergset	Gul
Foreldrerepresentanter	Stein-Eric Gundersen Jan Rune Simonsen Hilde Edvardsen	Rød Blå Grønn (sluttet 30. april 2005 pga. flytting)
Ansattererepresentanter	Trude Brandal Aina Granaas Wenche Halmøy Hanne Eriksen	Rød Gul Grønn Blå
Kommunal representant	Ingen møtt	
Eierrepresentanter	Birgitte W Johansen Nina Sundqvist	(sluttet 15. februar 2005 pga. flytting)

Det er i barnehageåret avholdt 9 møter. 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 2004/2005

Økonomi og regnskap

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak. HBRI A/S har levert resultatrapporter stort sett hver måned.

Bydelen har i 2004/2005 kjøpt to plasser for barn over tre år a kr. 15.500 pr. år ihht en tidligere inngått samarbeidsavtale som utløper i juni 2005.

Husleien ble justert med konsumprisindeksen til 210.120,-.

Revisor påpekte beretningen for 2003 at barnehagens drift fortsatt er avhengig av resultatforbedring, ytterligere lånefinansiering eller tilførsel av ny kapital så lenge det foreligger en negativ balanse.

Budsjettet for 2004 skulle styrke den negative egenkapitalen med kr. 30.000,- med en økt foreldrebetaling til kr 3700,- for perioden 1. januar – 30. april 2004. Fra 1. mai 2004 innførte Barne- og familiedepartementet makspris i foreldrebetaling som resultat av barnehageforliket. Høyeste sats for oppholdsbetaling ble fra dette tidspunktet kr 2750,- pr måned.

Barnehagen fikk bekreftet overføring av kommunale "skjønnsmidler" i juni. Fra august innførte barnehagen maksimal pris med kr 2750,- med tilbakevirkende kraft for mai og juni. Tilbakebetalingen ble gjennomført høsten 2004 og vinteren 2005 pga likviditetsbeholdningen.

Regnskapet for 2004 viser et overskudd på kr. 41.370, som skal gå til å dekke en negativ egenkapital på kr 154.367. Samtidig er en pensjonsinnsats belastet premiefondet i Gjensidige NOR Spareforsikring (nå Vital etter bankfusjonen med DnB). Barnehagen har et premiefond i størrelsesorden kr. 244.380,- pr. 31 desember 2004 på. Denne summen fremkommer ikke i balansen i hht. regnskapsregler. Samarbeidsutvalget er derfor av den oppfatning at forutsetningene for videre drift er tilstede til tross for den negative egenkapitalen.

Årets lønnsoppgjør var gunstig for de ansatte i barnehagen. Det gjelder spesielt assistenter med topp ansiennitet som har gått opp totalt seks lønnstrinn fordelt på hovedoppgjør 1 mai 2004 og deretter gjennom lokaleforhandlinger med virkning fra

1. august 2004. Pedagogene har gått opp to lønnstrinn. Årsaken er den gjeldende tariffavtalen som tilsier at barnehagens medarbeidere skal ha en lønnsutviklingen i tråd med de kommunale barnehagene i bydelen. Oslo kommune fjernet ordningen med tjenestefri med lønn for de ansatte og kompenserte det med tre lønnstrinn. Sameierstyret inngikk en lokal avtale og opprettholdt ni tjenestefridager med lønn for å klare å holde seg innenfor budsjettet. Denne avtalen har sameierstyret sagt opp, og vil fremforhandle en ny tariffavtale med virkning fra 1. mai 2005.

Budsjett 2005

Budsjettet for 2005 har en inntektsside basert på statstilskudd, foreldrebetaling, skjønnsmidler og det som gjenstår av kommunalt tilskudd via avtalen som er under nedtrapping.

Lønnsoppgjøret i 2004 og det lokale oppgjøret i bydelen har stor innvirkning på lønnskostnadene, og gjør at personalkostandene øker kraftig. Kommunale tilskudd – skjønnsmidlene – beregnes ut ifra regnskapet for 2004 og blir ikke klare før tidligst i april. Med bakgrunn i barnehageforliket i Stortinget, øker statstilskuddet noe også for 2005. Husleien økes med konsumprisindeksen.

Kommunen dekker fortsatt søskenmoderasjon i private barnehager med 30 % av maksprisen.

Foreldrene mottar kr. 825,- pr. måned i moderasjon for barn nr. 2,

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

Det har ut ifra nevnte momenter vært vanskelig å sette opp et budsjett i balanse for 2005.

Et budsjett med ny tariffavtale likelydende med Oslo Kommune ga et budsjett med 400.000 i underskudd. Det var uakseptabelt for Sameiestyret. Det ble innkalt til foreldrerådsmøte i januar der følgende alternativer ble forelagt:

- A) Barnehagen går konkurs
- B) Øke foreldrebetalingen
- C) Ta inn flere barn
- D) Redusere personalkostnadene
- E) En kombinasjon av B, C og D

Av de 75 % avlagte stemmene, fikk alternativ B størst oppslutning. Det betyr at den månedlige foreldrebetalingen øker til kr 3650,- pr måned. Det er 900 kroner mer enn maksprisen, og gjelder foreløpig for perioden 1. februar til 31. august 2005. Dette betyr fortsatt et budsjettunderskudd på kr 155.007. Stortingets forslag til nye forskrifter som skal gjelde fra 1. august 2005 vil forhåpentligvis gi en annen økonomi.

Straffgebyrer

- Gebyrordningen ved for sen betaling av oppholdsavgift har vært kr 50,- og videreføres.
- Stadig flere henter barna etter ordinær åpningstid. SU vedtok derfor å øke satsen slik at den dekker gjennomsnittlig timelønn for 2 ansatte (offentlig sikkerhetskrav) som må være igjen inntil alle barn er hentet.

Arbeidsmiljø

Grefsen Terrasse Barnehage har en stabil grunnstamme i personalgruppen. Hvert år er det imidlertid noe justeringer i assistentgruppen. Ledige stillinger vil bli utlyst nærmere sommeren. Vi vil være dekket inn med førskolelærere i 100 % stilling på alle avdelinger. Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og vises fleksibilitet og engasjement. Det er god kompetanseheving både blant førskolelærere og assistenter. Vi har hatt noen langtidssykemeldinger gjennom året, og slet en liten periode med å få kvalifiserte vikarer.

Fravær	2003	2004
Antall sykedager	71	79
Antall dager fravær pga egne syke barn	14	17
Totalt	85	96

Det er dette året ført fraværstatistikk for barn og ansatte (se eget vedlegg). De to store og de to små avdelingene er slått sammen. Fullt belegg av voksne hos store barn skal være seks barn pr. voksen og tre småbarn pr. voksen. Statistikken viser noen fraværstopper og skyldes at det ikke er overensstemmelse mellom når voksne og barn har fri eller er syke. Føring av slik statistikk fungerer tilfredsstillende og vil videreføres. Vi har med dette systemet bedre kontroll og griper inn tidligere ved problemer.

Det er svært ønskelig å ha en person ansatt på kjøkkenet som kunne laget mat og ryddet slik vi hadde for noen år tilbake. En "husmor" som kjenner både barna og rutinene ville også utgjort en ressurs ved å kunne gått inn som en "fast" vikar ved sykdom. Arbeidet på kjøkkenet fordeles nå mellom medarbeiderne. Konsekvensen er at medarbeiderne får mindre tid sammen med barna.

Pedagogisk innhold

Dette året har vi en meget skjev aldersfordeling spesielt på Rød og Grønn avdeling; flere barn i den yngste aldersgruppen og få i den eldste. Det har vært viktig for SU å kunne gi alle barna et best mulig tilbud med utfordringer tilpasset deres aktuelle utviklingsnivå. Derfor startet barnehageåret med aldershomogene grupper på tvers av avdelingene tre dager i uken i tidsrommet 10 – 14. Barna har da

Årsberetning Grefsen Terrasse Barnehage 2004 Side 3 av 4

samvær med barn på samme alder og modningstrinn, og har temaopplegg tilpasset aldersgruppene. Hver aldersgruppe har sin faste turdag der turmålene er tilpasset alder, modning og utvikling.

Aldersblandete grupper er også et viktig pedagogisk prinsipp og er en forutsetning for naturlig kultur- og kunnskapsoverføring mellom eldre og yngre barn. Ordningen som har vært prøvd gjennom hele dette barnehageåret har gitt oss god erfaring, og vil bli videreført.

Det enkelte barns trivsel i barnehagen er i stor grad avhengig av samspill mellom barnet og barnegruppen 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 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 GTB etter "Rammeplanen for barnehagen" i planlegging, gjennomføring og vurdering av barnehagens innhold.

Bruk av hjemmeside og Barnehageposten

Barnehagen bruker stadig mer sin egen side under Sameiets hjemmeside. Det vil bli jobbet videre med å aktivt utvikle og bruke denne kommunikasjonskanalen overfor foreldrene. SU gir også ut "Barnehageposten" ca fire ganger i året der relevante saker fra SU og driften i barnehagen er hovedtema.

Dugnad

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene til det innvendige vedlikeholdet av lokalene. Høstdugnaden ble delt opp over to kvelder så foreldrene kunne velge den dagen som passet best og i større grad hva slags oppgaver de ville ha. Dugnad over to kvelder ble praktisert med hell på våren. Ordningen vil bli videreført.

SU har diskutert muligheten for å kjøpe seg fri fra dugnadsplikten. Et slikt forslag er forkastet fordi SU ser betydningen av at foreldrene deltar aktivt i barnehagens drift og at dugnaden bidrar til et sosialt fellesskap.

Utelekeplassen

Barnehagens inngjerdet lekeplass er fortsatt for liten i forhold til antall barn. Barnehagen vil fortsatt bruke lekeplassen/Småland. Avdelingene var flittige brukere av lavvoen, men den er nå tatt ned etter at den ble utsatt for hærverk og ødelagt. Det er et ønske om at lavvoen flyttes til området rundt Småland.

Sommerstengt

Personalet skal fortsatt ha fem uker ferie og syv dager tjenestefri med lønn i henhold til oppsagt tariffavtale. For å kunne opprettholde en best mulig kvalitet på barnehagetilbudet hele året holdes barnehagen stengt ukene 28, 29 og 30 (juli er betalingsfri måned). Dermed kan mye ferie avvikles i juli og det blir færre uker igjen å avvikle i barnehagens ordinære 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. Personalet ønsker å avvikle mesteparten av sin ferie i løpet av sommeren.

Oslo, 17.03.05

Ingunn Bergset(sign)
Leder SU

Helle Marstrander (sign)
Styrer

FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo
 Telefon 22 98 73 00
 Telefaks 22 98 73 19
 E-post post@fagrevisjon.as

Bankgiro 9001.08.33115
 Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA
 Revisornummer
 www.fagrevisjon.as

Ansvarlige revisorer:

Otterstad, Kjeld Ole - statsautorisert revisor
 Kromvold, Terje - statsautorisert revisor
 Sandsnes, Merete Otterstad - statsautorisert revisor
 Eriksen, Christian Fredrik - registrert revisor

Til årsmøtet i
 Grefsen Terrasse Barnehage

Deres ref.:

Vår ref.: MOS/MF OSLO, den
 F:\Fagrevisjon.kunder\11065 Grefsen terrasse
 Barnehage\Revisjonsberetning 2004.doc

REVISJONSBERETNING FOR 2004

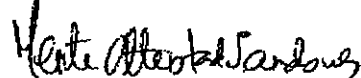
Vi har revidert årsregnskapet for Grefsen Terrasse Barnehage for regnskapsåret 2004, som viser overskudd på kr 41.370,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. 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 selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for resultatet og kontantstrømmene 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskudd er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 6. april 2005

FAGREVISJON AS


Merete Otterstad Sandsnes
 statsautorisert revisor

Årsregnskap 2004

3923 - GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
DRIFTSINNTEKTER:					
FORELDREINNBETALINGER	2	1 665 205	2 341 508	1 883 920	0
ANDRE INNTEKTER	3	3 479 254	2 581 368	2 931 533	0
SUM INNTEKTER		5 144 459	4 922 876	4 815 453	0
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-4 480 891	-4 212 955	-4 239 884	0
AVSKRIVNINGER	5	-5 998	-5 831	0	0
REVISJONSHONORAR	6	-14 500	-16 120	-9 000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-58 475	-62 333	-69 000	0
KONSULENTTJENESTER	7	-3 900	0	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-12 129	-19 194	-25 250	0
FORSIKRINGER		-5 926	-3 898	-6 700	0
ELEKTRISK ENERGI		-18 025	0	-77 100	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	9	-504 459	-587 336	-552 065	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 104 303	4 907 667	-4 978 999	0
DRIFTSRESULTAT:		40 156	15 209	-163 546	0
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	10	1 834	6 137	9 500	0
FINANSKOSTNADER	11	-621	-3 144	-6 000	0
RES AV FINANSINNT/KOSTN.		1 213	2 992	3 500	0
ÅRSRESULTAT		41 370	18 202	-160 046	0
OVERFØRINGER:					
REDUKSJON UDEKKET TAP		41 370	18 202		

3923 - GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

Årsregnskap 2004

BALANSE

		2004	2003
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER	12	9 869	15 867
SUM ANLEGGSMIDLER		9 869	15 867
OMLØPSMIDLER			
LEIERESTANSER		10 110	47 144
KORTSIKTIGE FORDRINGER	13	27 358	116 044
DRIFTSKONTO I OBOS		397 801	0
INNESTÅENDE BANK		126 166	377 562
SPAREKONTO I OBOS		86 442	0
SUM OMLØPSMIDLER		647 878	540 750
SUM EIENDELER		657 747	556 617
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
UDEKKET TAP		-112 998	-154 367
SUM EGENKAPITAL		-112 998	-154 367
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
GJELDSBREV LÅN		0	7 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	7 537
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDSLØSE		6 350	0
LEVERANDØRGJELD		25 663	8 529
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	14	251 186	334 691
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	15	487 546	360 228
SUM KORTSIKTIG GJELD		770 745	703 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		657 747	556 617
PANTSTILLELSE		0	0
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2004

Styret for GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

Lina Sundquist
Styreleder

Peder Høglund
Styreleder

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Årsregnskap 2004

NOTE: 2

FORELDREINNBETALINGER

Foreldreinnbetalinger	1 756 245
Maksprisreduksjon	-84 740
SUM TEORETISK LEIE	1 671 505

KORRIGERINGER TIDLIGERE ÅR

Leie tidl.år	-6 300
SUM LEIEINNTEKTER	1 665 205

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Hentegebyr	750
Kommunale tilskudd	318 385
Kommunal ref. av foreldreinnbetalinger	51 480
Statsstøtte	2 907 696
Støtteassistent	74 319
Søskenmoderasjon	126 625
SUM ANDRE INNTEKTER	3 479 254

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 779 202
Ordinær lønn, vikarer	-794 741
Overtid	-32 116
Påløpne feriepenger	-404 737
Arbeidsgiveravgift	-603 844
Pensjonskostnader	-271 857
Yrkesskadeforsikring	-15 912
Ref.sykepenges	391 833
Ref.arb.giv.avg v/sykepenges	55 251
Arbeidsklær	-25 566
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 480 891

Det har gjennomsnittlig vært 15 ansatte i selskapet gjennom året.

Godtgjørelse til daglig leder, lønn og annen godtgjørelse utgjør kr. 355 523

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

NOTE: 5

AVSKRIVNINGER

Diverse avskrivninger	-5 998
SUM AVSKRIVNINGER	-5 998

3% lineære avskrivninger

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr. 14 500 hvorav kr. 8 000 utgjør lovbestemt revisjon og kr 6 500 utgjør konsulentbistand.

Årsregnskap 2004

NOTE: 7

KONSULENTTJENESTER

HBRI AS	-3 900
SUM KONSULENTTJENESTER	-3 900

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedl.hold bygninger	-3 245
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-4 017
Kabel/Tv-anlegg	-1 802
Drift/vedl.hold brannsikring	-565
Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	-2 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 129

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-210 120
Leker/materiell	-10 709
Uteleker	-9 775
Barnebøker	-2 297
Diverse utstyr	-8 209
Husholdning - mat	-63 494
Turer/aktiviteter	-3 560
Renhold ved firmaer	-121 026
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 881
Møter, kurs, oppdateringer mv	-23 982
Andre kontorkostnader	-7 440
Telefon/bredbånd	-13 877
Porto	-1 222
Bilgodtgjørelse	-3 606
Bank og kortgebyr	-1 138
Andre driftskostnader	-20 265
Avsetning tap på fordringer	140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-504 459

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 442
Renter av driftskonto i OBOS	29
Andre renteinntekter	363
SUM FINANSINNTEKTER	1 834

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på lån i Sparebanken NOR	-340
Renter OBOS neg.kasse	-11

Årsregnskap 2004

Andre rentekostnader	-270
SUM FINANSKOSTNADER	-621

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ventilasjonsanlegg		
Anskaffelseskost	199 920	
IB 2004	15 867	
Avskrevet i år	-5 998	
		9 869
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 869

NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasser styrer/blå, gul, rød og grønn avdeling	4 153
Andre fordringer	23 205
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 358

NOTE: 14

SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-176 902
Påleggstrekk	1 252
Andre trekk	-2 394
Skyldig arbeidsgiveravgift	-154 663
Tilgode mva	81 521
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-251 186

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-372 996
Makspriskompensasjon	-71 550
Oslo Kommune, Bydel Nordre Aker	-43 000
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-487 546

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

STYRETS FORSLAG – UTREDE ALTERNATIV OM FASADEENDRING

Generell status rehabilitering

OBOS Prosjekt (OP) har anbefalt at BMR AS engasjeres til rehabiliteringen til en pris på ca NOK 18 mill., inkl mva. Arbeidene kan starte i august i år og vil være ferdig til sommeren neste år. Kontraktsforhandlingene vil bli gjort av OP i nært samarbeide med styret. Rehabiliteringen **inkluderer ikke** nytt terrassegulv og skifting av vindus/dørmodul på vestfasaden. Tilbudet inkluderer opsjons priser for sameiere som ønsker en slik utskifting.

Alternativ rehabilitering med fasadeendring

I prosessen med rehabiliteringen av vestfasaden har Styret sett muligheten for samtidig å gjennomføre en fasadeendring. En av tilbyderne kom med forslag om å fjerne blomsterkassene, pluss brystninger i 6 og 10 etg og erstatte disse med vedlikeholds frie gelender/rekkverk.

Konsekvensene ved å kombinere en rehabilitering og fasade endring er etter styrets mening:

- Fremtidig vedlikeholdskostnad for blomsterkassene bortfaller.
- Alle terrassegulv (med unntak av 7. og 8. etg) får større bruksareal.
- Lettere og billigere tilgang ved skifte av membran/terrassedekke i fremtiden.
- Verdien av seksjonene antas å bli høyere.
- Prosjektet kan få en mulig utsettelse (forenklet byggemelding må fremsendes).
- Seksjonseiere med nyrehabilitert terrassegulv må skjøte gulvet.
- Blomster og planter må settes på innsiden i form av krukker og blomsterkasser.
- Et rekkverk vil bli tilpasset dagens sikkerhetsforskrifter.
- Terrassehuset vil som helhet fremstå mer tidsriktig
- Et foreløpig pris estimat viser at kostnadsøkningen vil bli forholdsvis liten i forhold til bare rehabilitering
- Dersom en går for bare rehabilitering vil blomsterkassene få et "midlertidig" vedlikehold for ca 1,5 millioner kroner inkl. mva. OP mener at kassene må byttes innen 5-15 år.
- En fasadeendring må godkjennes av Plan og Bygningsetaten
- Ved å inkludere fasadeendring sammen med rehabilitering vil vi få en samlet økonomisk besparelse ved rigg-/stillasekostnader (ca 30%) og slipper ulempen med å rigge flere ganger.

Styret ser både fordeler og ulemper ved dette alternativet. Imidlertid mener styret det ut fra en helhetsvurdering, at det ikke er forsvarlig å begynne et rehabiliteringsprosjekt før en fasadeendring er konsekvensutredet.

Styret framsetter følgende forslag:

Styret ber om at sameierne gir sin tilslutning til at vi bruker nødvendig tid til å foreta en utredning av faseendring. Endelig beslutning vil bli fremlagt på et ekstraordinært sameiermøte med økonomi, teknisk løsning og estetiske alternativer. Prisen for å få utredet alternativet rehabilitering og fasadeendring er stipulert til kr 250 000.-

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Forslag fra Styret

Etablering av permanent vedlikeholdsfond

Sameiet Grefsen Terrassehus står de nærmeste 5-15 årene overfor flere større og mindre vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver. Som eksempler kan vi nevne nødvendig vedlikehold av østfasaden, tak, vinduer i fellesarealene, søppelkarusseller, kjøreveier osv.

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus ønsker å etablere et permanent vedlikeholdsfond med moderate innbetalinger fra sameierne hver måned.

Styret er av den oppfatning at et slik vedlikeholdsfond vil lette gjennomføringen av både planlagte og uforutsette større vedlikeholdsprosjekter. Etableringen av et vedlikeholdsfond vil etter styrets mening fordele kostnader til større vedlikehold mer rettferdig i forhold til botiden i sameiet.

Basert på Sameiets kjente vedlikeholdsbehov de neste 5 til 15 årene mener Styret en samlet årlig innbetaling bør ligge på cirka én million kroner. Det første året (2006) er det lagt opp til en samlet innbetaling på 888.342 kroner. Månedlig gir dette følgende fordeling per leilighetstype:

Månedlig innbetaling

Månedlig innbet leil. type 1	137 kr
Månedlig innbet leil. type 2	245 kr
Månedlig innbet leil. type 3A	212 kr
Månedlig innbet leil. type 3B	173 kr
Månedlig innbet leil. type 4A	104 kr
Månedlig innbet leil. type 4B	86 kr
Månedlig innbet leil. type 5	300 kr
Månedlig innbet Nordhagan	3885 kr

Styret legger til grunn av innbetalingen til et vedlikeholdsfond skal indeksreguleres i samme takt som den ordinære husleien. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet vil være spesifisert på faktura for felleskostnader.

Forslag til vedtak

Sameiet Grefsen Terrassehus skal med virkning fra 1. januar 2006 etablere et permanent vedlikeholdsfond. Innbetalingen til vedlikeholdsfondet blir lagt til felleskostnadene per måned, og fordeler seg per leilighetstype som vist i tabell over og vedlagte tabell. Innbetalingene til vedlikeholdsfondet skal indeksreguleres i samme takt som den ordinære husleien.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Tabeller til forslag om permanent vedlikeholdsfond

(Vedlikeholdsfondet er indeksregulert i samme takt som husleien p.t. 2,5 prosent årlig)

Tallene gjelder kun innbetalinger til vedlikeholdsfondet

År nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Type leilighet/år	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Månedlig innbetaling										
Månedlig innbet leil. type 1	137	140	144	147	151	155	159	162	167	171
Månedlig innbet leil. type 2	245	251	257	263	270	277	284	291	298	305
Månedlig innbet leil. type 3A	212	217	222	228	233	239	245	251	258	264
Månedlig innbet leil. type 3B	173	177	181	186	191	195	200	205	210	216
Månedlig innbet leil. type 4A	104	106	109	112	114	117	120	123	126	129
Månedlig innbet leil. type 4B	86	88	91	93	95	98	100	103	105	108
Månedlig innbet leil. type 5	300	308	315	323	331	339	348	357	366	375
Månedlig innbet Nordhagan	3885	3 982	4 081	4 183	4 288	4 395	4 505	4 618	4 733	4 851
Årlig innbetaling										
Innbet leil. type 1	1640	1681	1723	1766	1811	1856	1902	1950	1999	2049
Innbet leil. type 2	2935	3009	3084	3161	3240	3321	3404	3489	3576	3666
Innbet leil. type 3A	2538	2602	2667	2733	2802	2872	2943	3017	3092	3170
Innbet leil. type 3B	2072	2124	2177	2231	2287	2344	2403	2463	2524	2588
Innbet leil. type 4A	1243	1274	1306	1339	1372	1407	1442	1478	1515	1553
Innbet leil. type 4B	1036	1062	1088	1116	1144	1172	1201	1231	1262	1294
Innbet leil. type 5	3600	3690	3782	3877	3974	4073	4175	4279	4386	4496
Innbet Nordhagan	46615	47780	48975	50199	51454	52740	54059	55410	56796	58215
Total årlig innbetaling										
Innbet leil. type 1 (30 stk)	49 210	50 440	51 701	52 993	54 318	55 676	57 068	58 495	59 957	61 456
Innbet leil. type 2 (30 stk)	88 058	90 259	92 516	94 828	97 199	99 629	102 120	104 673	107 290	109 972
Innbet leil. type 3A (50 stk)	126 904	130 076	133 328	136 662	140 078	143 580	147 170	150 849	154 620	158 486
Innbet leil. type 3B (50 stk)	103 598	106 188	108 843	111 564	114 353	117 212	120 142	123 146	126 224	129 380
Innbet leil. type 4A (50 stk)	62 157	63 711	65 304	66 936	68 610	70 325	72 083	73 885	75 732	77 626
Innbet leil. type 4B (50 stk)	51 799	53 094	54 421	55 782	57 177	58 606	60 071	61 573	63 112	64 690
Innbet leil. type 5 (100 stk)	360 000	369 000	378 225	387 681	397 373	407 307	417 490	427 927	438 625	449 591
Innbet Nordhagan (1 stk)	46 615	47 780	48 975	50 199	51 454	52 740	54 059	55 410	56 796	58 215
Årlig innbetaling hele sameiet	888 341	910 549	933 313	956 646	980 562	1 005 076	1 030 203	1 055 958	1 082 357	1 109 416

Styret valgt på årsmøte 29.april 2004



Styreleder
Reidar Skjøthaug
Telf: 22 15 81 79
Leil: 206 C

Leder av møter, kontaktperson for ansatte, kjøp av strøm, forsikring/økonomi, HMS, div. vedlikehold



Styremedlem
Nina Sundqvist
Telf: 22 71 29 88
Leil: 186 D

Barnehage, sosiale aktiviteter, redaktør hjemmesiden på internet



Styremedlem
Kjell Huslid
Telf: 22 15 82 25
Leil: 184 D

Vedlikehold, Styret Informerer, hjemmesiden på Internet, tilfluktsrommene



Styremedlem
Birgitte W. Johansen
Telf: 22 15 92 40
Leil: 246 C
PS:Flyttet, ut av styret i 2005

Barnehage, sosiale aktiviteter, Sameierstuen



Styremedlem
Hallvard Lunde
Telf: 22 15 81 59
Leil: 121 D

Økonomi, vedlikehold



Styremedlem
Rolf Warløs
Telf: 22 15 06 76
Leil: 282 B

Vedlikeholdsprosjekter



Styremedlem
Mona Majgaard
Telf: 22 15 93 86
Leil: 286 B

Kontaktperson beredskapsgruppe, tennis og trim, sosiale aktiviteter, uteanlegget

GREFSSEN TERRASSEHUS

Forside | Innhold | Kontakt | Spørsmål og svar | Barnehagen

Søk

Hovedmeny

Søk

Velg kategori

Månedens bilde



Vårlesning på Frysja
Foto: Helge Øverås

Nyheter

Oppdatert: 10.04.2005

Historisk!

[10.04.2005] Ingen sameiere har fremmet forslag til årsmøtet 28. april. Det er første gang i sameiets historie! Nå er ikke det en indikasjon på varigheten av møtet - sameiestyret fremmer to forslag som vil skape diskusjon:

- Den ene saken er å opprette et **permanent vedlikeholdsfond** for å bygge opp kapital til store vedlikeholdsoppgaver som naturlig vil komme i framtiden.
- Den andre saken er om sameiet skal gi seg selv tid til å vurdere en **fasadeendring** når vi samtidig skal igjennom en stor rehabilitering.

Dette er to viktige saker som har langsiktige konsekvenser for sameiet.

Bildegalleri



Se flere bilder

Oppslagstavle

- Casio keyboard til salgs
- Barnesete og sykkelhjelmer til salgs
- Leilighet ønskes leid
- Leilighet ønskes kjøpt
- Liten 2-roms til salgs
- 5-roms leilighet til leie

Gjestebook

«Fasadene hos oss skal nå rehabiliteres. Det er kommet frem forslag om at sameiet får utredet om man skal få ny, vedlikeholdsfri brystning som tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav i stedet for de nåværende terrassekassene. Undertegnede ser på det som en god ide å få en slik endring i forbindelse med rehabiliteringen...»
Les hele innlegget

«Til dere som er redd for å miste utsikten: Den nye skjermingen vil ikke ha vesentlig større høyde enn dagens kasser. Må bare stille et ironisk spørsmål: Ligger dere ofte på terrassegulvet og ser på utsikten? For det er bare den utsikten vi går glipp av... Undertegnede er takstmann og beboer. Verdien på leilighetene vil øke med en slik ansiktsløftning. Dagens betongkasser er lite innbydende og tar stor plass.»

«Jeg støtter kommentaren til «beboer i 1. etg.». Jeg er selv beboer i 1. etg. med leilighet ved en inngangsbru...»
Les hele innlegget

«Hva med gjennomsliktig herdet glass helt ned til gulvet for alle som ikke bor i 1. etg. slik de ofte bygger i nybygg nå for tiden...»
Les hele innlegget

Utestående husleie



[10.04.2005] Det er kr 50 000,- i utestående husleie som er en liten økning fra forrige periode. Styret har tatt ut salgspålegg for en seksjon på grunn av manglende betaling av felleskostnadene. Ellers fungerer purrentinene til forretningsfører bra, og økonomien i sameiet er god.

3 millionersgrensa brutt

[10.04.2005] Det meldes om ny prisrekord for 5-roms leilighet i 8. etasje: 3,1 mill kroner. ECON legger kr 30 100 til grunn for en gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Bydel Nordre Aker, så dermed kan dette kjøpet defineres som et røverkjøp. Sameiet opplever at stadig flere seksjoner leies ut. Det er registrert 90 tilskriveradresser som er en økning på i underkant av 20 seksjoner fra 2003.



Har du litt interesse av grøntanlegget?

[05.04.2005] Sameierstyret ønsker å komme i kontakt med en eller flere som har litt interesse for å hjelpe til med vedlikeholdet av grøntanlegget. Personen vi jakter på skal nødvendigvis ikke gjøre det praktiske arbeidet, men ha et koordinerende planleggingsansvar mellom styret, den innleide gartneren og de frivillige som gjør en fremragende innsats for å holde vårt felles grøntområde i en god stand. Har du lyst og anledning til å administrere litt på vegne av «hobbygartnerne», så **ta kontakt med styret** så raskt som mulig. Alle som gjør en ekstra innsats for sameiet blir selvsagt invitert til styrets berømte høstfest...

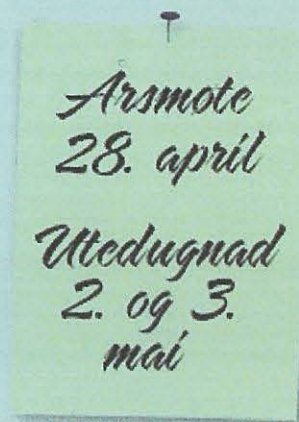


Outsource barnehagedriften?

[04.04.2005] Sameierstyret vurderer å overføre driften av barnehagen til



www.grefsenterrassehus.no



Har du fått med deg...



Søppeleommene er til husholdningsavfall.

De blå containerne er til papp og papir.

Glass, flasker o.l. må kastes i glasscontainer.

Alle **elektroprodukter** bør leveres til gjenvinning. Forhandlere av elektriske og elektroniske produkter (EE-avfall)

Sameiet:

Sameiet Grefsen Terrassehus
Grefsenkollveien 12 B/C – 0490 Oslo
tlf. 22 22 72 30 fax 22 15 85 05
E-mail: sameietgrefsen@c2i.net

Forretningsfører:

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