

Innkalling til **SAMEIERMØTE 2003** MED DAGSORDEN

Årsberetning 2002 – Regnskap 2002 – Budsjett 2003
Øvrige forslag



Sameiet Grefsen Terrassehus

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

Grefsen, 27. mars 2003

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2003

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

Mandag 28.april 2003 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 2002/2003
- Regnskap 2002 og budsjett 2003
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Forslag til ordinært sameiermøte 28. april 2003

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 2003.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN

PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 28. APRIL 2003

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 2002/2003.
7. Årsregnskap 2002 /revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 2003.
9. Årsberetning og regnskap for barnehagen.
10. Anavarsfrihet for styret.
11. Valg av styret i henhold til vedtektene.
12. Valg av revisor.
13. Forslag 1 fra styret - Vedtektsendring
14. Forslag 2 fra styret - Vurdering av arealet bak blokkene
13. Forslag 3 fra styret – Presisering av vedtekter og husordensregler
15. Forslag om noe endring av vedtektene for Grefsen Terrasse barnehage
16. Forslag om endring av opptaksregler for Grefsen Terrasse barnehage
17. Forslag fra Hofseth og Bakke om en kode for alle ytterdørene

6. STYRETS ÅRSBERETNING 2002/2003

1. STYRETS SAMMENSETNING HAR I PERIODEN VÆRT

Navn:	Funksjonstid:
Styreleder Reidar Skjøthaug	1994 - 2003
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 2003
Styremedlem Nina Sundqvist	1997 - 2003
Styremedlem Knut Dyrstad	1998 - 2003
Styremedlem Hallvard Lunde	2002 - 2003
Varamedlem Mona Majgaard	2002 - 2003
Varamedlem Espen Rosén Olsen	2002 - 2003

2. GENERELT OM SAMEIET OG STYRETS ARBEID

Styret har utarbeidet og vedtatt retningslinjer for det daglige arbeidet, definert som etiske regler for medlemmer av Styret og deltagerne i de forskjellige utvalg og komiteer. Formålet med disse etiske retningslinjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til sameiets tillitsvalgte og ment å være en veileder i det daglige arbeidet.

I tillegg har Styret arbeidet med og fått på plass internkontrollsystem 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 fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg. SGT's styre består av 2 kvinner og 5 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 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

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, de frivillige gruppene og vår forretningsfører, Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS. 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	Barnehavn (Samarbeidsutvalget), sosiale aktiviteter, Sameiets Hjemmeside på Internett
Styremedlem Hallvard Lunde	Økonomi, vedlikeholdsprosjekter
Styremedlem Knut Dyrstad	Kjøp av strøm, Barnehagen
Varamedlem Mona Majgaard	Kontaktperson trim/tennis, kontaktperson Beredskapsgruppen sosiale aktiviteter
Varamedlem Espen Rosén Olsen	Sameiestuen, dugnader, kontaktperson miljøutvalg, sosial aktiviteter

2.2 Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 11 ordinære og 3 ekstraordinære styremøter. Representant for forretningsfører har ført de fleste referatene i 2002. Fom. årsskiftet 2002/2003 fører Styret referatene selv. Etter godkjenning er referatene sendt til forretningsfører og revisor.

Det er gjennomført *ett* ekstraordinært sameiermøte ifbm. vedlikehold av vestfasaden og tomten på baksiden av blokkene. I tillegg har det vært endel møtevirksomhet i forbindelse med HMS/Intern kontroll, vedlikeholdsprosjektene og valg av ny forretningsfører, som er OBOS Eiendomsforvaltning.

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

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 arbeider aktivt for å ha en god skriftlig og muntlig kommunikasjon mellom oss og sameierne. Styret anser dette som et viktig kriterium for å bygge en gjensidig forståelse for hvilke saker styret arbeider med og beslutninger som er fattet i styrmøtene.

Styret har i denne perioden utgitt 4 nummer av "Styret Informerer". Dette er et rundskriv som distribueres til sameierne ved at den legges utenfor dørene, og tilsendes de som har oppgitt tilskriveradresser. Hensikten er å holde sameierne orientert om generelle og aktuelle saker om sameiets drift.

Sameiet på internett

Sameiet har siden 1 april 2002 hatt egen hjemmeside på internett (www.grefsenterrassehus.com). Hensikten er at denne siden både skal ha statisk informasjon f.eks vedtekter, husordensregler, relevante telefonnumre etc. Det er også dynamisk informasjon ved at vi i perioden har hatt 145 mer nyhetspregede saker og oppslag. Vi har som målsetting å ha minimum to nyheter/oppslag hver uke. Web-redaksjonen har kjøpt et digitalt fotoapparat, slik at mange nyhetssaker illustreres med foto. Hjemmesiden har hatt nærmere 19000 besøk dette første året. Med de tilbakemeldingene vi har fått, er styret av den oppfatning at hjemmesiden har vært en suksess. Web-redaksjonen mener det fremdeles er rom til å utvikle siden, og vil gjerne ha tilbakemeldinger fra brukerne om hvordan dere ønsker å ha den. Papirkopier av hjemmesiden henges rutinemessig opp på oppslagstavlene og i vaskerommene. ***Styret takker webmaster Helge Øverås for alt arbeidet som er nedlagt.***

Presse

I denne perioden har SGT blitt positivt omtalt gjennom to artikler i "Talefoten" og i Aftenposten Aften.

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, koffertyr, 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 også i denne perioden blitt ryddet tilfluktsrommene. Høsten 2002 ble det kjørt bort fire fulle containere med kasserte gjenstander. Etter den siste oppryddingen ble det kunngjort at alle gjenstander som har datomerking før 1. januar 2001 blir fjernet.

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 vurderer å innføre en ordning med årlig avgift for å "langtidslagre" gjenstander i tilfluktsrommene.

2.6 Oppfølging av leverandører/håndverkere

Styret er av den oppfatning at de fleste leverandører og håndverkere vi har vært i kontakt med og engasjert ikke har vært så pliktoppfyllende som man har grunn til å forvente. 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 har oppnådd prisavslag og spart sameiet for mange penger.

2.7 TV-anlegget

Høsten 2002 arrangerte Telenor Avidi nytt TV-kanalvalg. Som følge av avstemningsresultatet og nye avgifter ble avgiften fra 1. januar 2003 øket til kr 94 pr mnd pr seksjon.

3 PERSONALE

Sameiet har/har hatt følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Jon Arild Sæther	(heltid)
Renholder	Elamrani Bouchta	(heltid)
Barnehagen,	barnehagens ansatte, totalt 14 ansatte/13 årsverk.	

Under ferieavvikling har Vaktmestersentralen og tidligere serv.tekn. Hugo Eriksson vært engasjert

4 ØKONOMI OG REGNSKAP

Sameiets forretningsfører i 2002 har vært Advokatfirmaet Klomsæt & Co. I juli sa Klomsæt opp sitt mangeårige engasjement med Sameiet. Etter å ha hentet inn og evaluert tilbud fra flere aktører, ble det inngått en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning. OBOS Eiendomsforvaltning overtar også føringen av Sameiets regnskap. I 2002 har regnskapet vært ført av ADB Kompetanse Regnskap AS. Styret er ikke fornøyd med den service og tjenester dette firmaet har levert Sameiet. Styrets erfaring med OBOS Eiendomsforvaltning er så langt godt. På grunn av skifte av forvalter presenteres budsjettet for 2003 på en egen side. Dette for å ha et budsjett som er sammenlignbart med OBOS Eiendomsforvaltnings regnskapsoppsett (færre konti, men med flere noter for forklaring).

Driftsinntekter og kostnader

Samlet driftsinntekter i 2002 var på kroner 7.305.588, mot budsjett kroner 7.273.856. Fellesutgiftene ble ved årsskiftet 2001/2002 økt med 2,5 prosent. Dette er i tråd med Sameiets retningslinjer om å øke fellesutgiftene i takt med prisstigningen.

Totale driftskostnader var i fjor 6.752.452 kroner mot budsjettet kr. 6.041.802. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr. 105.904 mot budsjett kr. 462.054.

Årsaken til underskuddet skyldes primært en feil i Sameiets regnskap i 2000, som ble oppdaget og korrigert av revisor i årets regnskap. Feilen skriver seg fra vedlikeholdet av vinduene på østfasaden. Totalt kr. 410.389 ble aktivert for avskrivning, men skulle vært kostnadsført i sin helhet i 2000. Det innebærer at resultatet i 2000 burde vært 410.389 kroner lavere, mens årets resultat burde vært tilsvarende bedre. Feilen får ingen praktisk betydning for Sameiet. I tillegg er det i årets regnskap kostnadsført to poster på til sammen 152.840 kroner som knytter seg til avslutning og sluttoppgjør for ventilasjon (takvifter) og uteanlegget. Disse postene er direkte kostnadsført i årets regnskap og ikke aktivert og avskrevet over tid. Også dette er med på å trekke ned Sameiets resultat.

Sameiets inntekter var i fjor 0,4% høyere enn budsjettet, mens driftsbudsjettet viser et over-forbruk på 11,8% - 710.650 kroner - i forhold til budsjettet. Kr. 563.000 av avviket skyldes, som nevnt over, feilposteringen fra 2000-regnskapet og de to postene knyttet til avslutning vedlikeholdsprosjektene vifter og garasjeanlegg. I tillegg har forsikringspremien til Sameiet økt kraftig de siste årene. I 2000 betalte sameiet knappe 300.000 kroner, i år er det kostnadsført over 600.000 kroner til forsikringer. Budsjetterte utgifter var i budsjettet på 444.000 kroner. I budsjett for 2003 er det satt av 928.000 til forsikringer. Styret har forsikring høyt oppe på agendaen og arbeider tett sammen med OBOS Eiendomsforvaltning og deres forsikringsavdeling for å redusere forsikringspremien, som har hovedforfall til sommeren.

Overforbruket på posten "honorarer" (note 4) skyldes i hovedsak kr. 276.215 som er ført som advokathonorarer. Denne summen knytter seg i sin helhet til konsulentoppdrag knyttet til befaringer for rapporter og innspill rundt rehabiliteringen av vestfasaden og andre pågående vedlikeholdsprosjekter (terrasser med mer). Overforbruket på posten "reparasjon og vedlikehold" skriver seg i hovedsak fra tre poster. Feilføringen av 410.000 nevnt ovenfor, feilføring av utgifter til kabel-TV (kr 329.000) som burde vært som andre driftskostnader (note 7) og postene knyttet til vifter og hageanlegg (kr 152.840).

På kostnadssiden kom det i tillegg ekstraordinært vedlikehold knyttet til en lekkasje under Nordhagan Bo og Servicesenter (mot øst, ca kr. 130.000). I fjor sommer ble det også utført diverse sikringsarbeid knyttet til betongskader på vestfasaden. Posten "strøm til felles lys og varme" viser også et stort avvik og skyldes hovedsakelig måten posten er periodisert i regnskapet på.

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 tilsvare avdragene på lånene som er tatt opp for å finansiere rehabiliteringsprosjektene. Avskrivningene (=nedbetaling på lån) ble i 2002 på 1.117.104 kroner mot budsjett kr. 1.050.000. Det er i 2002 ikke kostnadsført noe som skal avskrives.

Lån og kapitalkostnader

Netto finanskostnader utgjorde i 2002 kr. 659.040 mot budsjett på 770.000 kroner. 2002 ble et år med høye renter (renteøkning på 0,5 prosent i sommer). Sameiets manglende mulighet for å stille sikkerhet, har også gitt oss dyre lån. Rentene på Sameiets lån har ligget mellom 9,55 og 10,05 prosent. I 2002 reduserte vi vår langsiktige lånegjeld fra 8.922.055 til 7.756.641 kroner.

Styret forventer imidlertid lavere finanskostnader i 2003 av to grunner. Det generelle rentenivået er på vei nedover og, i samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og deres finanskontor, har vi refinansiert lånegjelden. Med virkning fra 1. mars 2003 er hele lånegjelden refinansiert hos OBOS Eiendomsforvaltning til en rente på 7,3 prosent med ni års løpetid. Etter dette har Norges bank satt ned renten med ytterligere 0,5 prosentpoeng, noe som vil redusere vår rente ytterligere. Det reduserte rentenivået vil imidlertid også påvirke Sameiet i økende negativ grad de neste tre årene. I forbindelse med opprettelsen av vedlikeholdsfondet for vestfasaden vil Sameiet akkumulere betydelige midler de neste tre årene. Renteinntektene fra disse midlene vil nå bli mindre.

Likviditet og finansiell stilling

Sameiets arbeidskapital (likvider og kortsiktige fordringer, minus kortsiktig gjeld) utgjorde vel 1,57 millioner kroner ved utgangen av 2002. Styret anser at Sameiets likviditet er tilfredsstillende. Kasse og bankinnskudd utgjorde ved årets utgang 1,96 millioner kroner.

2002 har vært et år uten store kostnadskrevende rehabiliteringsprosjekter. Sameiet har også sluppet unna store uventede kostnader og reparasjoner.

Fremtidsutsikter

Sameiestyret har tidligere satt opp en langsiktig økonomi- og vedlikeholdsplan, hvor man baserer seg på at realnivået på fellesutgiftene beholdes.

Forslaget om rehabilitering av vestfasaden ble nedstemt på ordinært sameiermøte 25. april 2002. Et nytt forslag, inkludert finansieringsløsning, ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 23. oktober 2002. Vedtaket om å bygge opp et vedlikeholdsfond, i første omgang, knyttet til rehabiliteringen av vestfasaden, gjør at Sameiets økonomi i løpet den kommende femårsperioden vil bedre seg kraftig. Vedtaket fra oktober innebærer at sameierne frem til og med 2005 betaler inn 10,6 millioner kroner. I tillegg til eksisterende midler og kommende års overskudd, skal rehabiliteringen av vestfasaden, som er kostnadsberegnet til 15,8 millioner kroner, kunne gjennomføres uten ytterligere låneopptak. Styrets langsiktige økonomiplan tilsier at sameiet vil være gjeldfritt i 2012 og at vi i tillegg har bygget opp et vedlikeholdsfond. Dette avhenger imidlertid av hvilke rehabiliteringsprosjekter som blir gjennomført. Styret anser det som god og rettferdig forvaltning at både normalt og ekstraordinært vedlikehold fordeles over tid. Styret anser et vedlikeholdsfond som den beste måten å løse dette på. I et Sameie av vår størrelse vil det alltid være større eller mindre vedlikeholdsprosjekt å gripe fatt i. Østfasaden, asfaltering, gavlvegger, heiser og innearealer er områder som fremtidige styrever vil måtte gripe fatt i.

Styret anser at Sameiets økonomi er tilfredsstillende. Egenkapitalen er tilstrekkelig og forutsetningen for videre drift er til stede.

5 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

5.1 Boddører i 4.etg

Våren 2002 ble det gjort hørverk på ca 15 boddører i gangen i 4.etg. Det ble slått hull i dørene. Et firma har reparert og malt dørene.

5.2 Ventilasjonsanlegget

Alle viftene er oppgradert og ventilasjonsanlegget skal nå fungere tilfredsstillende for alle leiligheter.

5.3 Dugnad i korridorene og gangene

Miljøgruppen har gjennomført 3 dugnader i korridorer og ganger.

5.4 Tagging

Tagging har også vært et problem i denne perioden, men vesentlig mindre enn forrige periode.

5.5 Søppelhåndtering/søppelsjaktene

Det rapporteres fra servicetekniker at det til stadighet er beboere, som *ikke* pakker inn sin husholdnings søppel, før den kastes i søppelsjaktene. 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 omtenkssomme 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 Rehabilitering av vestfasaden

Etter at Sameiemøtet i april 2002 nedstemte styrets forslag til å sette i gang oppussing av vestfasaden ble det foretatt en tilstandskontroll av betongen i vestfasaden. Kontrollen ble utført for eventuelt å påvise skader som kunne utvikle seg til å utsette beboere for fysisk skade. Løs betong som lett kunne ha falt ned ble fjernet flere steder. Jobben ble utført av konsulentfirmaet Hjellnes COWI AS i samarbeid med firmaet PA Entreprenør. Et par blomsterkasser i Blokk E måtte tas ned for å kontrollere fundamentene til kassene. Fundamentene ble rehabilitert og satt på plass igjen.

Den omtalte tilstandskontroll førte til at flere betongskader ble påvist der betong ble hugget bort og armeringsjernet kom til syne. På disse steder vil armeringsjernet ligge ubeskyttet til rehabiliteringen gjennomføres.

Innbetaling til vedlikeholdsfondet er kommet i gang. Ca 90 sameiere har betalt inn sin andel, og de øvrige sameiere innbetaler inn et månedlig beløp i tre år fremover. Det er pr 1.april 2003 nærmere kr 3,0 millioner i fondet. De sameiere som ønsker å avslutte sin månedlig innbetaling og heller ønsker å betale inn sitt restbeløp kan gjøre det pr 1.juli 2003 og 1.januar 2004.

Styret har foreslått å etablere et konsultativt råd av sameiere som skal bistå styret i å planlegge rehabilitering av terrassehusene.

6.2 Lekkasje, kjelleretasje Nordhagan Alders- og Sykehjem

I etasjen under Nordhagan, på østsiden var det påvist lekkasje ifbm. snøsmeltingen og mye nedbør. Ved undersøkelse (Apeland) ble det oppdaget en sprekk i muren. PAEntreprenør gravde en 20-30 meters lang grøft langs muren og isolerte denne med membran. Etter denne utbedringen er det ikke registrert fuktighet på innsiden av kjellerveggen.

6.3 Lekkasje i hovedvannledning

To meter under bakken oppstod det brudd på inngående vannrør til D-blokka. Bruddet skyldtes tele og setningsskader og dekkes av forsikringen. Bruddet er utbedret og midlertidig reparasjon av veilegemet i garasjen utført. Fullverdig reparasjon vil bli utført i løpet av våren.

6.4 Maling vinduer østfasaden

I 2001 ble det foretatt oppussing av vinduene på østfasaden. Vedlikehold av seksjonenes vinduer er sameieren ansvar og ca 10 sameiere hadde unnlatt å male sine vinduer. De aktuelle sameierne ble tilskre-vet og pålagt å male sine vinduer. Ved inngangen av år 2003 er det bare et par seksjoner som henger etter.

6.5 Hageanlegget

Som kjent fikk det nye hageanlegget - som ble anlagt 1999 - en dårlig start. Årsaken var klimaet den første høsten og vinteren, samt dårlig utført plantearbeide. Sommeren 2002 satte Park og Landskapspleie AS hageanlegget i stand. Nye planter for ca kr 80.000 ble plantet og flere plantebedd ble omgjort til gressplener.

6.6 Lekkasje, gangbroene foran inngang D/E og passasjen foran Nordhagan

Da garasjedekket foran blokkene ble tettet var det meningen at gangbroene og passasjen foran Nordhagan Alders –og Sykehjem skulle rehabiliteres tilsvarende. Dette lot seg ikke gjøre som planlagt. I løpet av sommeren 2002 arbeidet entreprenøren med lekkasjeproblemet og resultatet er nå godkjent av styret. Det er vannlekkasje til mange biloppstillingsplasser under passasjen. Konsulent har vurdert situasjonen og konklusjonen er at det må legges membran i hele passasjen for å få den tett. Styret vurderer situasjonen slik at dette lekkasje problemet vil bli tatt opp i forbindelse med rehabilitering av vestfasaden.

6.7 Markiser

På sameiermøte 2001 ble det vedtatt at *Markiser må holdes i stand slik at de ikke virker uakseptabelt forstyrrende på fasaden.* Ved inngangen av år 2002 ble mange sameiere tilskrevet og oppfordret til å vurdere sin egen markise med tanke på å forbedre forholdet. Denne oppfordring ble tatt til etterretning og de aller fleste sameiere har i løpet av 2002 skiftet markiseduk eller satt opp ny markise. De som fremdeles har skjemmende markiser har lovet å forbedre forholdet i løpet av våren/sommer 2003.

7 SIKKERHET I ANLEGGET

7.1 HMS og Internkontrollsystem

Alle virksomheter er pålagt og 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 og 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

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 flere innbrudd i garasjer, kjellerboder og leiligheter.

Det er spesielt garasjeanlegget som er utsatt, med tyveri av og innbrudd i biler og garasjer med tilhørende tap av stereoanlegg, mobiltelefoner ol, samt ergrelsene. **Styret anbefaler at det monteres alarm i bilen.**

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

Styret har *ikke registrert* et foruroligende antall tyverier og innbrudd i løpet av det siste året.

7.3 Husbråk

Styret har registrert en rekke henvendelser vedrørende husbråk i løpet av perioden, totalt 12 skriftlige henvendelser. Dette blir skriftlig påtalt hver gang, fra styret og/eller forretningsfører. Det er en klar tendens at klagen angår beboere i *leiligheter som er på fremleie*. For noen av seksjonenes vedkommende har det kommet inn flere klager. For disse har styret igangsatt arbeid for evt. fravikelse/utkastelse, men dette er en prosess som tar lang tid. Totalt er det ca. 70 seksjoner som er på fremleie i Sameiet.

7.4 Brannsikkerhet

Brannsikkerheten i anlegget er ihht. forskriftene. Ny brannøvelse er planlagt i 2004. Styret minner om at den enkelte sameier er ansvarlig for å bytte batterier i sine røykvarslere og at pulverapparatet fungerer.

8 DIVERSE ANSKAFFELSER

8.1 Vernetak i barnehagen

Sameierne besluttet på ekstraordinær sameiermøte i 2002 å bygge et vernetak i barnehagen for å beskytte de små barn som sover ute. Det viste seg at isteden for en forenklet byggemelding måtte det sendes inn en ordinær byggemelding. Forholdene lå for øvrig til rette for at vernetaket kunne settes opp høsten 2002, men pga sen innsending av byggemeldingen og kommunal behandlingstid er det ventet at taket vil bli satt opp i inneværende år. Materialene er anskaffet og betalt i 2002.

8.2 Lekeapparater

Nytt klatrestativ er anskaffet. Dette er gjort i samarbeid med barna som er brukerne.

8.3 Kjøp av strøm

Det er inngått ny fastprisavtale med LOS om levering av strøm for årene 2003 og 2004. Fastprisavtalen gjør det enklere for alle å forutsette sine strømudgifter. Avtalen som er inngått er etter Styrets oppfatning svært god og utgjør kr 0,398 pr kwh. Stipulert totalpris med nettleie og avgifter er ca. 0,58 pr kwh.

8.4 Gardiner

Nye gardiner er anskaffet til trimrommet

9 FORSIKRINGSSAKER, TVISTER, LEKKASJER OG VANNSKADER

Generelt har forsikringspremien for bygningsforsikringer økt kraftig de siste par årene. Dette har sin forklaring i at det generelt har vært svært mange skader. Dette gjelder også i SGT. Spesielt vannlekkasjer med dertil tilhørende følgeskader. Styret anmoder alle sameiere/beboere om å sette seg inn i eget vedlikeholdsansvar. Styret er i ferd med å reforhandle priser på forsikringene.

9.1 Skadesaker

I regnskapsåret 2002 har det også forekommet en del skader som er dekket av sameiets forsikring. Skadene skyldes vesentlig brudd/lekkasjer fra tilførselsrør/avløpsrør. ***Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonseieren som har ansvaret for lekkasjer (også følgeskader) som oppstår etter stoppekran, selv om rørene er inne i veggen eller nedfelt i gulv. Sluket regnes helt frem til de vertikale avløpsrørene.*** Deler av utbedringskostnader dekkes imidlertid av sameiets forsikring. Det er også i perioden utført endel reparasjoner av følgeskader på sameiets regning.

Styret minner om at man må benytte dusjkabinett/badekar på badet, da de originale baderomsgulvene ikke er utstyrt med membran som beskytter underliggende seksjon tilstrekkelig.

9.2 Terrasse lekkasjer

Det er heldigvis ikke meldt om lekkasjer fra originale terrasser i perioden. Det er registrert noen lekkasjer fra balkonger og fra tre/fire såkalte "NRS terrasser", noe som påfører oss kostnader både til utbedring og følgeskader.

Styret legger til grunn at det er forståelse i sameiet om at denne type lekkasjesaker (NRS-terrasser) skal behandles som tidligere vedtatt på ekstraordinært årsmøte for noen år siden.

9.3 Tvister

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 to seksjoner da eierene over lang tid totalt har unnlatt å betale fellesutgiftene. De angjeldende seksjonseiere har tiltross for gjentatte purringer, inkassovarsler og forhandlinger i forliksrådet unnlatt å gjøre opp for seg.

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. Dette har medført tildels store kostnadsbesparelser samt høyere kvalitet på utført arbeid.

Ifbm. med skifte av forretningsfører/regnskapskontor har vi vektlagt gode purrerutiner

9.4 Grensedraining mot Grefsenkollveien 28

For 8-10 år siden kjøpte eieren av Grefsenkollveien 28 noen kvadratmeter av sameiets eiendom for å bygge vei inn til sin eiendom. Dette gjelder det nord-østlige hjørne av eiendommen bak blokk E i et meget ulendt terreng. Den endelige kartforretning – grensedraining- for grensen mellom Grefsenkollveien 12 og Grefsenkollveien 28 er nå formalisert og tegnet inn på de offisielle kart av området.

10 AKTIVITETER

10.1 Dugnader

Det ble i 2002 gjennomført en dugnad i uteanlegget i forkant av 17 mai. Det var en rydde og rake dugnad, som samlet godt over 100 deltagere med stort og smått. De som møtte gjorde en flott innsats, og sparer sameiet for betydlige kostnader.

De siste årene har det vært styrets representant som har arrangert dugnadene. Styret takker deltagerne for innsatsen. Hvis det finns interesserte personer som vil være med i en hagegruppe bes de ta kontakt med styret.

Det har det siste året vært avviklet tre innedugnader. Formålet var å male og vaske korridorene der det trengtes.

Det er 161 seksjonseiere som har innbetalt "dugnadsbidrag" på kr 100 for å lette sin samvittighet.

10.2 Trimrom og tennis

Trimrom

Sameiets beboere har mot en beskjeden betaling adgang til å benytte trimrom, dusjer og badstue i perioder der det ikke foregår organiserte aktiviteter. Det er gledelig å konstatere at flere beboere har kjøpt nøkkelkort til trimrommet enn året før. Høsten 2002 ble det igangsatt et parti aerobics med 17 deltakere. Vi takker Lillian Balzrud som en inspirerende instruktør. Foruten deltakere fra sameiet har noen få fra nærområdet benyttet seg av dette tilbudet. Trimrommet, dusjene og badstuen ble gjort hovedrent i høst, det ble foretatt en grundig opprydding i redskapsbodene, og det ble innkjøpt nye gardiner til trimrommet slik at fasilitetene nå framstår som mer attraktive enn før. Det er imidlertid et problem at noen brukere til tider setter stygge merker i gulvet pga bruk av sko med svarte såler. Det gir renholder mye ekstraarbeid å fjerne disse merkene. Styret håper at sameiets beboere vil ta godt vare på vårt fine trimrom.

Er det noen i sameiet som har forslag til aktiviteter kan de si fra til styrets kontaktperson Mona Majgaard.

Tennis

Sameiets beboere kan kjøpe nøkkelkort og dermed benytte våre to tennisbaner. Det har i 2002 vært litt flere som har brukt banene enn året før, men fortsatt er det mye ledig kapasitet. Det har måttet foretas noe vedlikehold på og rundt tennisbanene, og det er innkjøpt noe nytt utstyr til banene. Som tidligere har det også i år vært et problem at noen tar seg inn på tennisbanene ved å åpne låsen gjennom et hull i gjerdet. Det er også et problem at det blir kastet søppel og satt igjen tomme flasker rundt banene som gir serviceteknikker og styrets kontaktperson en del ekstraarbeid.

Det ble i 2002 etablert et tenninsutvalg som vil sørge for at det blir arrangert dugnader samt ta initiativ til nødvendig vedlikehold, herunder reparasjon av nettet. Styret takker tennisutvalget for en "smashende" innsats.

10.3 Miljøgruppen

Miljøgruppen ledes av Arve Christensen. Det har det siste året vært avviklet tre innedugnader. Formålet var å male korridorene der det trengtes. Det oppfordres til at flere beboere deltar på dugnadene.

Etter forslag fra Miljøgruppens leder støtter Styret forslaget om å likestille innedugnad og utedugnad, slik at de som deltar på innedugnaden også slipper å betale " uteblitt på dugnadsgebyr".

Styret anser denne innsats som gunstig for sameiet, da vi slipper å leie inn hjelp for å utføre samme jobben.

10.4 Hagegruppa

Det er pt. ingen fungerende hagegruppe. Styret går i disse dager ut for å undersøke interessen blant beboerne om oppstart av ny hagegruppe. Styret arrangerte en uhøytidlig konkurranse om å ha den fineste terrasseblomsterkassen og planlegger et orienteringsmøte om stell av blomsterkassen.

10.5 Barne og ungdomsgruppen

Barne og ungdomsgruppen (BUG) har i vinterhalvåret hatt fire "BUG-kvelder" for sameiets barn i alderen 6-12 år. En vanlig BUG kveld består av å spille spill, tegne, julegaveverksted, leke på trimrommet, ha disco, steke vafler etc, og det kommer vanligvis rundt 20 barn. I tillegg var det Halloween fest i november. Det er en egenbetaling på kr 20,- pr gang. BUG'erne håper at flere foreldre vil stille opp og hjelpe til, for dermed å redusere løping i korridorene.

BUG arrangerte juletreffest i januar for store og små sameiere. Etter gang rundt juletreet stod pølser og julekaker på menyen. Julenissen fant også veien til Sameiestua!

10.6 Sosiale aktiviteter

"Avenue" fest

Styret inviterte alle sameiere til grillfest på "Avenyen" i august. I et nydelig sommervær grillet vi lam med diverse tilbehør. Hensikten med dette arrangementet er at flere sameiere skal bli bedre kjent med hverandre. Det kom 80 voksne og barn, som koste seg storartet. Styret tolker dette som et uttrykk for at dette arrangementet bør fortsette!

I anledning at SGT i år feirer 30 års jubileum vil det i sommer bli arrangert et avenue-party med en utvidet ramme. Styret oppfordrer beboerne til å slutte opp om dette.

Sameiefest

Skal et sameie av vår størrelse være et godt sted å bo for alle aldersgrupper, er styret avhengig av "naboer som bryr seg". Som en takk for dette frivillige arbeidet inviterte derfor styret alle som gjøre en ekstra innsats i sameiet til en høstfest i november.

10.7 Vingruppe

Høsten 2002 ble det etablert egen vin gruppe, med Gunhild Ullestad og Terje Andersen som primus motorer. Det har vært bra oppslutning og det har vært gjennomført 7 møter i Vingruppen

10.8 Terrassekonkurranse

Styret gjennomførte i sommer en konkurranse om å ha den flotteste og peneste terrassekassen. Hagegruppas leder kåret Anita Baklunds terrassekasse som den fineste i sameiet denne sesongen. Konkurransen var hard, så det ble også delt ut blomsterpremier til Inger Dreyer Alvestad og Ingerid Kjølberg. Styret gratulerer!

11 BARNEHAGEN

Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) fylte 25 år i august har hatt en kommunal avtale i 19 år. GTB startet barnehageåret 2002/2003 uten kommunal avtale. En konsekvens av dette var et inntektsbortfall som barnehagen måtte håndtere gjennom økt foreldrebetaling, nedsatt husleie, og ekstra barn tatt inn

Årets sentrale og lokale lønnsoppgjør ble på 13%, noe som sprengte budsjettammen. Til tross for en kraftig økning i oppholdsbetalingen til kr 4500 og 4600,-, gikk barnehagen i underskudd på kr 87.116. Barnehagen har et akkumulert underskudd på kr 172.569 som sameiet vil måtte håndtere. Forutsetningen for videre drift er fortsatt tilstede på tross av det akkumulerte underskuddet.

Stortinget bevilget ekstra midler til alle privatebarnehager, men disse pengene ble ikke overført til GTB i dette regnskapsåret.

I mars 2003 inngikk Sameiestyret en samarbeidsavtale med bydel Grefsen/Kjelsås. Samarbeidsavtalen innebærer at sameiet med få unntak beholder styringsretten ifm opptak av nye barn etter prinsippet om boansiennitet. GTB deltar i samordnet opptak i regi av bydelen.

Samarbeidsavtalen innebærer at foreldrene ikke betaler mer enn høyeste kommunale sats, dvs kr 3580,-. Avtalen er inngått for perioden januar-juli 2003. Vi vet ikke hva som vil skje fra høsten. Bydelen avventer Stortingets likebehandling mellom private og kommunale barnehager. Gjennom "barnehageforliket" er det gitt signaler om nye retningslinjer med virkning fra januar 2004.

Bydelen har gjennomført en stor brukerundersøkelse i alle bydelens barnehager. GTB scorer over gjennomsnittet på de fleste områder. Imidlertid er det noen områder hvor foreldrene mener GTB har et forbedringspotensialet, og som Samarbeidsutvalget har grepet fatt i.

I denne perioden har GTB hatt en personalsak som resulterte i avskjedigelse.

Styret vurderer barnehagen til å være en ressurs for sameiet, og at det er et sterkt engasjement blant sameierne til å videreutvikle GTB etter visjonen: Trygghet for livet.

For øvrig vises til egen årsberetning for barnehagen.

Styret takker alle barnehagens medarbeidere og representantene i samarbeidsutvalget for godt samarbeid og god innsats!

12 SAMEIESTUEN

Sameiestua er flittig brukt av beboerne, men også av eksterne brukere. Totalt har det i perioden vært arrangert 70 forskjellige tilstelninger

Tabell for bruk av Sameiestua de siste årene:

År	Salonger	Barnedakter	Disco/konferanse/oppsett	Priser	Vin- :flippet	Totalt
2000/2001	25 hvorav 1 ekstern	9 hvorav 1 ekstern	8 hvorav 1 ekstern	16		58
2001/2002	27 hvorav 3 ekstern	13	4	16		60
2002/2003	25 hvorav 4 ekstern	9	8	21	7	70

Priser for leie

Styret har justert leieprisen til kr 1500 for beboere og kr 3000 for eksterne leietagere. Dette skyldes at leien nå gjelder hele weekenden, slik at leietager får anledning til å forberede og rydde ifbm. selskapet på en bedre måte. Leien gjelder fra kl 12.00 fredag til kl 10.00 mandag.

Det er også besluttet at depositum blir holdt tilbake en uke etter selskapet pga. eventuelle skriftlige klager som måtte komme i etterkant av utleie.

Det er registrert to tilfeller hvor leietagere/gjester overnatter i sameiestua i tilknytning til arrangement. Dette er brudd på reglementet. Styret har reagert ved å inndra depositumet og utstenging for en gitt periode. Tidsur er montert slik at musikkanlegget automatisk kobles ut kl 01:30. Hovedrengjøring er foretatt.

Styret vurderer at det er behov for en større oppussing av kjøkkenet. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet for 2003, men bør ikke utsettes stort lenger.

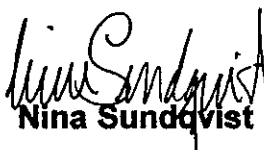
13 BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen består av en gruppe frivillige beboere som gjør en veldig verdifull innsats for sameiet. Beredskapsgruppen påtar seg således å utføre nødvendige oppgaver på tidspunkter og i perioder der servicetekniker ikke er til stede. De ordner opp hvis det er problemer med søppelsjaktene eller heisene, og de kan hjelpe til hvis hovedsikringer har gått, eller hvis vannet må stenges ved lekkasjer. I det hele tatt stiller beredskapsgruppen beredvillig opp i en rekke tilfeller der sameiets beboere trenger bistand. Denne vinteren, der det har vært spesielt mye snø, har beredskapsgruppen gjort en prisverdig stor innsats. Styret takker hermed beredskapsgruppen for innsatsen.

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

Grefsen, den 2. april 2003


Reidar Skjøthaug


Nina Sundqvist


Kjell Huslid


Knut Dyrstad


Hallvard Lunde

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

RESULTATREGNSKAP FOR 2002


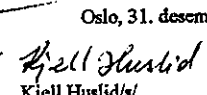
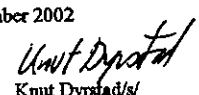
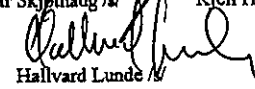
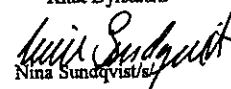
	NOTE	REGNSKAP 2001	REGNSKAP 2002	BUDSJETT 2002
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>				
Felleskostnader		-6 333 018	-6 579 829	-6 561 300
Utleie seksjon 60/Barnchagen		-222 000	-227 556	-225 700
Inntekter fra vaskeri		-36 299	-37 113	-36 000
Innbetaling kabel-tv		-282 960	-366 605	-358 856
Diverse inntekter	2	-83 489	-94 485	-92 000
		<u>-6 957 766</u>	<u>-7 305 588</u>	<u>-7 273 856</u>
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>				
Lønninger og arb.g.avgift	3	718 021	883 828	869 000
Honorarer	4	435 514	747 215	537 000
Bidrag barnchagen		0	0	10 000
Offentlige skatter og avgifter	5	873 632	895 800	882 502
Forsikring		345 430	628 538	444 000
Reparasjon og vedlikehold	6	944 763	1 769 857	840 000
Strøm til felles lys og varme		695 073	287 611	700 000
Andre driftskostnader	7	621 481	422 499	709 300
Ordinære avskrivninger		1 117 104	1 117 104	1 050 000
		<u>5 751 018</u>	<u>6 752 452</u>	<u>6 041 802</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>-1 206 748</u>	<u>-553 136</u>	<u>-1 232 054</u>
<u>FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER</u>				
Renteinntekter bank m.m.		-128 129	-145 990	-80 000
Rentekostnader	11	929 249	805 030	850 000
Diverse finanskostnader		0	0	0
		<u>801 120</u>	<u>659 040</u>	<u>770 000</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-405 628</u>	<u>105 904</u>	<u>-462 054</u>
OVERFØRINGER:				
Til udekket tap		0	0	0
Overført annen egenkapital		405 628	-105 904	-105 904
		<u>405 628</u>	<u>-105 904</u>	<u>-105 904</u>

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BALANSE PR. 31. DESEMBER 2002

	NOTE	REGNSKAP 2001	REGNSKAP 2002
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tennisanlegg	8	1	1
Rehabilitering	8	8 922 055	7 804 951
		<u>8 922 056</u>	<u>7 804 952</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	9	611 337	419 644
Forskuddsbetalt strøm		1 689 605	2 178 869
Restanser felleskostnader		75 866	106 527
Kasse og bankinnskudd	10	2 799 237	1 969 018
		<u>5 176 045</u>	<u>4 674 058</u>
SUM EIENDELER		<u>14 098 101</u>	<u>12 479 010</u>
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkap. 01.01		1 120 834	1 526 462
Årets resultat		405 628	-105 904
Opptjent egenkap. 31.12		<u>1 526 462</u>	<u>1 420 558</u>
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner:			
Lån Fokus Bank	11	1 780 413	1 718 191
Lån Sparebanken NOR	11	5 360 392	4 482 200
Lån Sparebanken NOR	11	1 781 250	1 556 250
		<u>8 922 055</u>	<u>7 756 641</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		365 478	230 038
Kassekreditt (limit 250.000)		481	5 642
Skyldige offentlige avgifter	12	56 602	63 751
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 268	96 569
Strømvaregning sameiere		2 409 840	2 409 840
Annen kortsiktig gjeld	13/14	721 146	244 665
Påløpende kostnader			218 687
Påløpte renter		39 769	32 620
		<u>3 649 584</u>	<u>3 301 812</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>14 098 101</u>	<u>12 479 010</u>
PANTSTILLELSER			
	15	2 000 000	2 000 000
KAUSJONSANSVAR	16	100 000	100 000

Oslo, 31. desember 2002

 Reidar Skjethaug /s/
 Kjell Huslid/s/
 Knut Dyrstad/s/
 Hallvard Lund /s/
 Nina Sundqvist/s/

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2002

	REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT
	2001	2002	2002
NOTE 2 - DIVERSE INNTEKTER			
Inntekter tennisbane/ trimrom	-8 580	-10 100	-12 000
Utleie av sameiestuen	-31 670	-32 185	-35 000
Inntekt telemobil/NetCom	-11 000	-19 032	-15 000
Andre driftsinntekter	-32 239	-33 168	-30 000
	<u>-83 489</u>	<u>-94 485</u>	<u>-92 000</u>

NOTE 3 - LØNN OG ARB.G.AVG.

Vaktmester/ renholder	446 932	481 400	505 000
Fri bolig vaktmester	0	0	
Feriepenger	61 147	58 682	61 000
Styrehonorarer	121 000	198 000	130 000
Arbeidsg.avg./koll. ulykke	96 054	103 946	113 000
Vikarer	43 021	20 662	50 000
Bilgodtgjørelse	7 558	7 679	10 000
Telefon avg.pl	2 352	4 159	
Refusjon sykepenger og arbeidsgiveravg.	-60 043	0	
Dielt/reise etter regning		9 300	
Diverse sosiale kostnader	0	0	
	<u>718 021</u>	<u>883 828</u>	<u>869 000</u>

Gjennomsnittlig antall ansatte gjennom året er 2.

NOTE 4 - HONORARER

Revisjonshonorarer	11 000	15 000	22 000
Forretningsførerhonorar	215 282	455 973	200 000
Styresekretærfunksjon	170 890	0	155 000
Byggleidelse	20 000	0	20 000
Konsulenthonorar	18 342	0	110 000
Advokathonorarer	0	0	10 000
Andre honorarer	0	276 242	20 000
	<u>435 514</u>	<u>747 215</u>	<u>537 000</u>

NOTE 5 - OFF. SKATTER OG AVG.

Containerleie/renovasjon	224 297	246 269	205 000
Vann- og avløpsavgift	642 009	642 029	670 000
Festeavgift	7 326	7 502	7 502
	<u>873 632</u>	<u>895 800</u>	<u>882 502</u>

NOTE 6 - REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Vedlikehold yttertak	0	2 480	10 000
Vedlikehold yttervegger	216 619	30 870	50 000
Vedlikehold innervegger	0	0	50 000
Vedlikehold inngangspartier	0	65 457	0
Vedlikehold dørtelefon	20 995	5 002	20 000
Vedlikehold korridorer	7 686	0	30 000
Utbedring følgeskader	86 885	52 219	100 000
Vedlikehold vvs-anlegg	17 592	15 184	20 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	32 040	34 146	30 000
Vedlikehold heiser	168 283	135 478	150 000
Vedlikehold vaakeri	17 733	53 772	40 000
Vedlikehold sameiestuen	27 860	12 970	70 000
Vedlikehold barnehagen	97 069	-11 911	30 000
Vedlikehold egne leiligheter	8 147	0	5 000
Vedlikehold trimrom	0	5 723	5 000
Vedlikehold grøntanlegg	134 714	138 147	100 000
Vedlikehold veier og uteplasser	25 953	9 764	30 000
Vedlikehold tennisbaner	0	3 596	10 000
Vedlikehold lekeplassen	0	70 170	20 000
Vedlikehold mur/teknisk anlegg	70 013	215 783	50 000
Vedlikehold garasje port	2 495	6 488	10 000
Diverse vedlikehold	10 679	924 519	10 000
	<u>944 763</u>	<u>1 769 857</u>	<u>840 000</u>

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskap	10 929	39 013	15 000
Drift arbeidsmaskiner	10 116	19 302	40 000
TV- avgifter	283 617	0	358 800
Skilting	7 024	8 016	7 500
Nøkler	2 746	12 242	5 000
Lyspærer og sikringer	0	0	10 000
Søppelsekker	16 089	24 561	20 000
Renhold	14 483	23 648	15 000
Matterens	10 971	6 949	10 000
Tap på fordringer	0	0	0
Diverse driftsutgifter	17 350	24 940	10 000
Kontorrekvisita	7 491	9 972	5 000
EIDB/giro/utsendelser	31 168	37 800	31 000
Terrasseposten, informasjon	35 173	61 240	40 000
Aviser, fag.litteratur m.m.	445	50	0
Telefon	23 389	39 848	30 000
Porto	30 785	3 887	5 000
Bankomkosningen/gebyrer	13 540	7 911	15 000
Møtekostnader - kurs	57 457	65 950	50 000
Transport	641	3 143	2 000
Kontigenter		425	
Utgifter til dugnad	0	0	
Utgifter til sameiefester	36 712	29 417	30 000
Miljø og aktivitetskostnader	1 280	0	
Gaver	10 075	4 185	10 000
	<u>621 481</u>	<u>422 499</u>	<u>709 300</u>

NOTE 8 - ANLEGGSMIDLERTENNISANLEGGET

Anskaffelspris 1984	390 971	390 970
Tidligere avskrevet	-390 970	-390 969
Årets avskrivning	0	0
Bokført verdi 31.12.	<u>1</u>	<u>1</u>

REHABILITERING

Rehabilitering akk. 01.01.	13 234 862	13 366 924
Tilgang i året *	132 061	0
Anskaffelseskost 31.12	<u>13 366 923</u>	<u>13 366 924</u>
Tidligere avskrevet	-3 327 764	-4 444 869
Årets avskrivning	-1 117 104	-1 117 104
Bokført verdi 31.12	<u>8 922 055</u>	<u>7 804 952</u>

* REHABILITERING - TILGANG I ÅRET

Betongarbeider	130 811	0
Heisprosjekt	0	0
Vifter	0	0
Prosjekthonorar	0	0
Honorar byggeledelse	1 250	0
	<u>132 061</u>	<u>0</u>

Note 9 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Uoppgjorte forsikringsaker	0	0
Diverse kortsiktige fordringer	3 750	-2 250
Forskuddsbetalte kostnader	197 198	421 894
Innbet.Vinduer	410 389	0
	<u>611 337</u>	<u>419 644</u>

NOTE 10 - KASSE OG BANKINNSKUDD

Kassebeholdning	2 000	2 000
Skattetrekkskonto Sp.NOR	20 436	21 878
Skattetrekkskonto K-bank	0	0
Husleiekonto Sp. NOR	0	0
Husleiekonto K-bank/ DNB	4	378 697
Driftskonto Sp.NOR	343 709	228 226
Postgiro	216 624	0
Driftskonto K-bank	0	0
Kassekredit	0	0
Servilkårskonto	2 216 464	1 338 216
	<u>2 799 237</u>	<u>1 969 018</u>

NOTE 11 - LANGSIKTIG GJELD - RENTEKOSTNAD**LÅN FOKUS BANK**

Rente 9,55 - 10,05 %

Innfrielsesdato: 30.09.13

Gjeld 01.01.	1 838 415	1 780 413
Belastede renter i år	171 432	169 235
Betalte terminer i år	-229 434	-62 222
Gjeld pr. 31.12.	<u>1 780 413</u>	<u>1 718 191</u>

Lånet er pantsikret i den enkelte sameiers seksjon. Sameiet hefter således ikke for lånet.

Dette lånet er inntatt i balansen pr. 31.12.97

LÅN - SPAREBANKEN NOR

Nominell rente 9,9 %

Opptatt: 1998/1999

Innfrielsesdato: 11.11.2008

Gjeld 01.01.	6 135 400	5 360 392
Opptatt lån i år	0	0
Nedbetalt i år	-775 008	-878 192
Gjeld pr. 31.12.	<u>5 360 392</u>	<u>4 482 200</u>

Rentekostnad i år	<u>568 720</u>	<u>469 273</u>
-------------------	----------------	----------------

Neste års avdrag	<u>878 192</u>	<u>878 192</u>
------------------	----------------	----------------

LÅN SPAREBANKEN NOR

Nominell rente 9,9 %

Opptatt: 1999

Innfrielsesdato: 10.11.2009

Gjeld 01.01.	2 006 250	1 781 250
Opptatt lån i år	0	0
Nedbetalt i år	-225 000	-225 000
Gjeld pr. 31.12.	<u>1 781 250</u>	<u>1 556 250</u>

Rentekostnad i år	<u>187 853</u>	<u>169 315</u>
-------------------	----------------	----------------

Neste års avdrag	<u>225 000</u>	<u>225 000</u>
------------------	----------------	----------------

NOTE 12 - SKYLDIG SKATTETREKK/ARB.G.AVG.

Forskuddstrekk	19 197	19 710
Skyldig arbeidsgiveravgift	12 286	12 024
Påløpt arbeidsgiveravgift	<u>25 119</u>	<u>32 017</u>
	<u>56 602</u>	<u>63 751</u>

NOTE 13 - PÅL. FERIEPENGES/ARB.G.AVG.

Påløpte feriepenger	<u>61 146</u>	<u>62 065</u>
	<u>61 146</u>	<u>62 065</u>

NOTE 14 - PÅLØPTE HONORARER

Påløpte styrehonorarer	117 000	165 000
Påløpte revisjonshonorarer	15 000	17 600
Påløpte kostnader -kabel tv -anlegget	<u>522 000</u>	<u>0</u>
	<u>654 000</u>	<u>182 600</u>

NOTE 15 - SAMEIETS EGNE LEILIGHETER OG LOKALER

Sameiet eier en av leilighetene samt barnehagen og en del av arealene som forretningen disponerer.

NOTE 16 - PANTSTILLELSER

Som sikkerhet for lånene i Sparebanken NOR er gitt pant i den ene leiligheten som sameiet eier.

Pantobligasjonenes pålydende er kr. 2.000.000.

Bokført verdi av den pantsikrede gjelden er kr. 1.781.250 pr. 31.12.01.

Den bokførte verdi av det som er stillet som sikkerhet for den pantsikrede gjelden er kr. 0 pr. 31.12.01.

NOTE 17 - KAUSJONSAVSVAR

Sameiet har kausjonert for lån gitt til Grefsen Terrasse Barnehage stort kr. 100.000.

Rest kausjonsansvar utgjør kr. 17.533,-, og opprinnelig innfrielsesdato er 25.09.2004.

SELSKAP 5487 B/S GREFSEN TERRASSEHUS

DRIFTSINNTEKTER

	2003
Fellesutgifter	6 833 000
Tv	406 000
Mnd.innbet fond	2 419 000
Kontant innbet. fond	2 578 000
Andre inntekter:	
Vaskeri	36 000
Utleie tennisbane	6 000
Utleie trimrom	6 000
Utleie sameiestue	60 000
Telemob/NetCom	15 000
Andre driftsrel.inntekter	30 000
Sum inntekter	12 389 000
Fond	4 997 000
Inntekter u/fond	7 392 000

DRIFTSKOSTNADER

Revisjonshonorar	-25 000
Styrehonorar	-165 000
Forretningsførerhonorar	-250 000
Andre forv.tjenester	-250 000
Personalkostnader	-751 000
Drift og vedlikehold	-1 307 000
Forsikring	-928 000
Kommunale avg.	-658 000
Festeavgift	-8 000
Fellesstrøm	-600 000
Andre driftskostnader	-611 000
Avskrivninger	-1 060 000
Sum driftskostnader	-6 613 000
Driftsresultat	5 776 000
Driftsresultat uten fond	779 000
Finansinntekter	150 000
Finanskostnader	-581 000
SUM ARBEIDSKAPITAL	5 345 000
Fond	4 997 000
Sum arbeidskapital u/fond	348 000



SOLHØI REVISJON AS

Sidsel Solhøi
Torill Solhøi
Statsautoriserte revisorer
Siviløkonomer N.H.H.
Inge K. Nilssen
Ola Eriksen
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 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for regnskapsåret 2002, som viser et underskudd på kr 105.904. 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 gjerinomgåelse 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 2002 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.

Gredåker, 3. april 2003

Solhøi Revisjon AS


Ola Eriksen

Registrert revisor



ÅRSBERETNING FOR GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

REGNSKAPSÅRET 2002

1. BARNEHAGEN

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2002/2003:

BLÅ AVDELING	1 - 3 år : 9 barn
GUL AVDELING	1 - 3 år : 9 barn + 1 barn fra 1.02.03
GRØNN AVDELING	3 - 6 år : 18 barn + 1 barn overflyttet fra Blå avd. 1.03.03
RØD AVDELING	3 - 6 år : 18 barn

Sameiet Grefsen Terrassehus har dette året disponert 29 av plassene. I tillegg har 3 vært lånt ut til barn som ikke bor i Grefsenkollvn. 12, fordi det ikke var stor nok tilgang på barn i Sameiet jfr. tidligere ordning..

9 plasser disponeres av Oslo Kommune v/ Bydels-forvaltningen Grefsen Kjelsås i henhold til gammel avtale som er under nedtrapping.

De øvrige 13 (15 fra vår 03) er barn bosatt utenfor Sameiet og er tatt inn ved samordnet opptak. For opptaket for barnehageåret 2003/2004 deltar vi også i samordnet opptak.

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.

Etter at søknadsfristen er gått ut 1.03.03 har vi inngått avtale med Bydel Grefsen Kjelsås om bruk av kommunale betalingssatser for perioden 1.01.- 31.07.03. I henhold til den avtalen må vi først ta hensyn til søkere med prioritering 10 – 30 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 4 søkere til 13 ledige plasser under 3 år og 2 søkere til 3 ledige plasser over 3 år. Det var noen familier som flyttet fra Sameiet i løpet av sommeren 2002, derfor så mange ledige plasser.

Dette innebar at alle søkere fra Sameiet fikk plass.

Det ble derfor tatt inn 10 barn utenfra.

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

Pr. dags dato har barnehagen 13 årsverk og 14 ansatte fordelt på følgende funksjoner:

- 1 styrer
- 4 førskolelærere
- 9 assistenter

Av disse arbeider 4 deltid eller redusert tid.

Standard Renhold er fortsatt ansvarlig for-renholdet, selv om vi har måttet klage på utføringen i perioder.

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:

Sameierepresentanter	Nina Sundqvist Knut Dyrstad
Foreldrerepresentanter	Anders Eide, leder Hanna Førland Ole Martin Løvvik Ide - Christine Hultqvist
Ansattes representanter	Trude Brandal Aina Granaas Grete Bakken Wenche Halmøy
Kommunal representant	Ove Rekstad

Det ble avholdt 10 møter i 2002.

Samarbeidsutvalget har fortsatt arbeidet med sette fokus på temaet kvalitet, dvs. å skape en verdidebatt, både i personal- og foreldregruppe. Visjonen for barnehagen : "Trygghet for livet" er blitt befestet og vil være gjenstand for videre bearbeiding på foreldremøte.

3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 2002/2003

ØKONOMI

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak.

Adb Kompetanse er fortsatt regnskapsfører og de har fulgt opp rutinen med å få sendt regnskapsrapport til hvert SU - møte.

REGNSKAP 2002

Sameiet Grefsen Terrassehus har også dette barnehageåret en nedtrappende avtale med bydel 21 Grefsen Kjelsås, men vi får tilskudd etter tidligere inngått avtale. Bydel 21 kjøper fra høsten 2002 totalt 9 plasser, alle over 3 år a kr. 15.500 pr. år..

Husleien ble redusert til kr. 200.000,- pga. lønnsoppgjøret.

Revisor påpekte i sin beretning for 2001 at barnehagens drift fortsatt er avhengig av resultat-

forbedring, ytterligere lånefinansiering eller tilførsel av ny kapital så lenge det foreligger en negativ balanse.

Økonomisk sett har barnehagen liten frihetsgrad og det at Sameiet sa nei til avtale med bydelen for 2002 lettet ikke den økonomiske situasjonen

Statstilskuddet økte en god del for dette året hvilket medførte at vi kunne holde foreldrebetalingen uendret 1. halvår. Lønnsoppgjøret dette året ble meget bra for de ansatte, men medførte større lønnsutgifter enn budsjettet. Dette medførte at foreldrebetalingen måtte økes fra august 2002. Det ble også brukt noe vikarer på høsthalvåret.

Regnskapet viser et underskudd på kr. 87.116 til tross for at en pensjonsinnbetaling ble belastet premiefondet.

Barnehagen har et premiefond med størrelsesorden ca. 210.000 som ikke fremkommer i balansen i hht. regnskapsregler. Samarbeidsutvalget er av den oppfatning at forutsetningene for videre drift er tilstede til tross for den negative egenkapitalen.

Den nye avtalen med bydelen er et sentralt element i dette og det er viktig for barnehagen å ha en avtale med bydelen av flere grunner. Avtale med bydelen bedrer økonomien, det sikrer brukerne lavere betaling og forenkler rekruttering til ledige plasser og bidrar til å skape større ro rundt barnehagens framtid. De ansatte har også gitt uttrykk for at avtale med bydelen er viktig for arbeidsmiljøet

BUDSJETT 2003

Budsjettet måtte settes opp basert på inntekter fra statstilskudd, foreldrebetaling og det som gjenstod av kommunalt tilskudd via avtalen som er under nedtrapping.

Som nevnt i punktet over, økte statstilskuddet noe også for dette året.

Vi økte antall barn med to 100 % småbarnsplasser med virkning fra 1.02. og 1.03.2003, men begrenset frem til 01.08.2003.

Disse endringene fører til økte inntekter via Statstilskuddet og foreldrebetalingen.

Husleien økes med konsumprisindeks og blir da kr. 205.000 for 2003.

Månedsbetalingen for sameiere ble satt til kr. 4.500,- fra 1.02.03 hvilket er kr. 920,- mer enn høyeste kommunale sats. Prisen for eksterne brukere som ikke har kommunal plass endres til kr. 4.600.

Kommunen dekker fortsatt søskenmoderasjon i private barnehager.

For 2003 vil foreldrene motta kr. 1.790,- pr. måned i moderasjon for barn nr. 2, dvs. 50 % av høyeste kommunale sats.

Budsjettet er basert på at vi fra 1.08.03 går tilbake til fast fordeling av barn på avdelingene, dvs. 2 x 9 og 2 x 18 barn.

Ut fra dette blir det budsjettet med et underskudd på kr. 38.959 for 2003 som er tenkt dekket inn av premiefondet barnehagen har akkumulert i forbindelse med forsikringsbetaling.

Etter at budsjettet var fastsatt, har Samarbeidsutvalgets leder og eierrepresentanter vært i forhandlinger med bydelen om likebehandlingsavtale.

Den ble undertegnet i mars og gjelder for perioden 1.01. – 31.07.03.

Avtalen innebærer kommunale oppholdsavgifter for foreldrene i perioden og at bydelen dekker barnehagens inntekstap.

Hvordan oppholdsbetalingen blir fra 1.08.03 er avhengig av de vedtak som fattes av politikerne.

STRAFFEGBYR

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 2 førskolelærere som har hatt fødselspermisjon være tilbake, og 1 i deltidsstilling.

Det vil si at vi mangler kun en assistent for en som er i fødselspermisjon.

Ledig stilling vil bli utlyst nærmere sommeren.

Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og vises fleksibilitet og engasjement.

Vi har hatt noen langtidssykemeldinger, men vi har nå et par kvalifiserte vikarer.

Antall sykedager utenom langtidssykemeldinger i 2002 var 109 (fravær pga. syke barn 15 dager er inkludert).

Det er en nedgang i forhold til 2001.

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 det enkelte barn.

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 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.

ETABLERING AV HJEMMESIDE

Barnehagen har fått sin egen side under Sameiets hjemmeside. 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.


SOMMERSTENGING

Lønnsoppgjøret de 2 siste årene har ført til at personalet nå skal ha 5 uker ferie og 9 dager tjenestefri med lønn. For å kunne opprettholde en best mulig kvalitet på barnehagetilbudet hele året holdes barnehagen 3 uker stengt 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 enn tidligere. 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, 25.03.03


Anders Eide
Leder SU


Helle Marstrander
Styrer

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

RESULTATREGNSKAP 2002

	NOTE	2002	2001
Foreldrebetaling		2 237 294	2 116 229
Offentlige tilskudd		2 230 611	2 191 144
SUM INNTEKTER		4 467 905	4 307 373
Driftskostnader avdelinger		132 588	145 970
Lønn og sos.kostnader	2	3 874 493	3 710 673
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 831	5 831
Annen driftskostnad		540 344	483 329
SUM KOSTNADER		4 553 256	4 345 803
DRIFTSUNDERSKUDD		-85 351	-38 430
Renteinntekter		8 298	12 321
Rentekostnader		-10 063	-6 923
Ordinært resultat		-87 116	-33 032
ÅRSUNDERSKUDD		-87 116	-33 032
Overføringer			
Overført til udekket tap		87 117	33 032
Sum overføringer		87 117	33 032


GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE**BALANSE**

EIENDELER	NOTE	31.12.02	31.12.01
Anleggsmidler	3		
Ventilasjonsanlegg		21 698	27 529
SUM ANLEGGSMIDLER		21 698	27 529
Omløpsmidler	4		
Kundefordringer		97 052	10 990
Andre fordringer			2 320
Sum fordringer		97 052	13 310
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 091	596 523
Sum bankinnsk., kontanter og lignende		417 091	596 523
SUM OMLØPSMIDLER		514 143	609 833
EIENDELER TOTALT		535 841	637 362

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE**BALANSE**

	NOTE	31.12.02	31.12.01
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-172 569	-85 452
Sum opptjent egenkapital		-172 569	-85 452
SUM EGENKAPITAL		-172 569	-85 452
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 533	27 529
Sum annen langsiktig gjeld		17 533	27 529
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 198	137 782
Skyldige offentlige avgifter		333 563	235 811
Annen kortsiktig gjeld		352 116	321 692
Sum kortsiktig gjeld		690 877	695 285
SUM GJELD		708 410	722 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 841	637 362

Oslo, 15. mars 2003


Anders Eide
Leder S.U.


Helle Marstrander
Styrer

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2002**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Lønnskostnader	2002	2001
Lønninger	3 140 497	2 964 991
Klesgodtgjørelse	25 537	25 857
Beregnete feriepenger	421 920	337 077
Refusjon sykepenges m.v.	-380 603	-381 063
Refusjon arbeidsgiveravgift	-53 293	-47 570
Arbeidsgiveravgift	463 394	425 340
Arbeidsgiveravgift av pål. Feriepenger	57 085	24 697
Yrkesskadeforsikring	14 320	13 707
Kollektiv pensjonsforsikring	179 041	345 540
Bilgodtgjørelse	3 020	2 097
Opplæring ansatte	3 575	0
	3 874 493	3 710 673

Godtgjørelse til daglig leder, - lønn og annen godtgjørelse utgjør kr. 341.923,-

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelser for samtlige ansatte er dekket ved kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle 17 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. Det er trukket av premiefond kr. 136.413 til årets premie. Premiefond ved årets utgang er kr. 318.877.

Kostnadsført revisjonshonorar i 2002 utgjør kr. 5.742

Note 3 - Varige driftsmidler

Anskaffelseskost ventilasjonsanlegg	199 920
Akkumulerte avskrivninger	-178 222
Bokført verdi 31.12.02	21 698

Årets ordinære avskrivning	5 831
----------------------------	--------------

Prosentstak for avskrivninger	5 % lineært
-------------------------------	-------------

Note 4 - Bankinnskudd m.v.

Av sum bankinnskudd er kr. 163.920 bundet i form av trekkmidler.

Til Grefsen Terrasse
Barnehage,
Oslo

REVISJONSBERETNING FOR 2002.

Vi har revidert årsregnskapet som er satt opp etter regnskapsprinsippet, for **Grefsen Terrasse Barnehage** for regnskapsåret 2002. Årsregnskapet som viser et årsunderskudd på **kr. 87 116** består av resultatregnskap og balanse. Årsregnskapet er avgitt av barnehagens styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

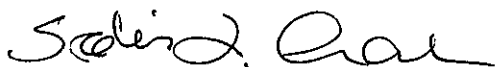
Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige 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 2002 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapsprinsippet.
- 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 det er vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Vi viser til nærmere omtale i årsberetningen.

Oslo, 1.april 2003
PARTNER REVISJON DA



Sølvi Løbø Aaker
registrert revisor

FORSLAG 1 FRA STYRET

Vedtektsendring

Innledning

Det ble avholdt et ekstraordinært sameiermøte 23. oktober 2002 der Styret satte fram forslag om alternativt bruk av tomt mot Grefsenkollveien. Debatten førte til at styret trakk sitt forslag og det ble ikke votert over forslaget. Årsaken til dette var bl.a. at våre vedtekter kan tilsi at samtlige sameiere (100%) må si ja til å selge en så stor del av vår eiendommen.

1. Eksisterende vedtekt

Under § 8 i Sameieboken seksjon 3 side 3-6 er det ført opp fem saker som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å bli vedtatt:

2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Utenom dette står det videre:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Forslag til ny formulering:

I lys av den situasjon at det kan bli aktuelt å selge deler av eiendommen bak blokkene vil formuleringen *enstemmighet blant alle sameierne* kunne føre til at en enkel stemme kan blokkere et eventuelt salg.

Styret foreslår derfor at punkt 2 endres til også å inneholde:

2. *Vedtak om salg eller bortfeste av deler av eiendommen*

Ellers bør det også stå:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

FORSLAG 2 FRA STYRET

Vurdering av arealet bak blokkene

Arealet bak blokkene er ikke regulert. Før det er aktuelt å iverksette salg er det nødvendig å utarbeidet en reguleringsplan og innhente kommunens godkjenning av planen.

Styret har innhentet forslag til avtale med Planconsult A/S, Oslo for det forberedende arbeide som må gjøres. Arbeidet er inndelt i tre faser:

Fase 1 Registrering/analysering og program

Fase 2 Utarbeidelse av reguleringsplan

Fase 3 Taksering for salg

Detaljer om arbeidet følger som vedlegg.

For å ha et realistisk grunnlag for å utarbeide reguleringsplan må Fase 1 gjennomføres. Arbeidet er beskrevet i vedlegget og har en kostnadsramme på ca. kr 200.000 inkl mva.

Fase 1 kan gjennomføres i løpet av noen måneder og resultatet kan legges frem for sameierne enten ved neste ordinære årsmøte eller ved et ekstraordinært sameiemøte. Dersom Sameiet ønsker å videreføre prosjektet – utarbeidelse av reguleringsplan og få den godkjent av kommunen - vil denne fase ta flere måneder og kanskje et års tid. Først når reguleringsplanen er godkjent kan formell taksering for salg finne sted.

Gjennomføring av Fase 1 - og eventuelt Fase 2- påfører Sameiet ingen bindinger til å selge areal bak blokkene.

Planconsult AS opplyser at råtomtbelastningen for denne type tomter i dette området av Oslo erfaringsmessig ligger på mellom kr 100.000 og kr 300.000 pr bolig. Hvilket skulle bety at det enkelt skulle være mulig å innkassere minimum 15 millioner kroner for eiendommen. Beløpet som oppnås ved et eventuelt salg kan benyttes til vedlikeholdsfond og /eller tilbakebetaling til sameieren ihht.sameiebrøken.

Saken har vært forelagt Oslo Kommune som et sonderingsspørsmål, og i svaret er det ingen ting som tyder på at en eventuell søknad om godkjenning for byggetillatelse vil bli avslått.

Forslag til vedtak:

Styret ber om fullmakt til å bruke ca. 200.000 til Fase 1 av prosjektet og fullmakt til å inngå avtale med Planconsult AS, Oslo.

BILAG 1 - ARBEIDS- OG HONORARSPESIFIKASJON

1.0 BAKGRUNN

- 1.1.1 SGT ønsker å vurdere salg av sin eiendom Gbnr. 75/1075. SGT ønsker å få eiendommen omregulert til bolig før salg til utbygger. Dette for å sikre best mulig gevinst ved salg, og kontroll over påfølgende utbyggingen i forhold til sine behov og ønsker når det gjelder bomiljø, bygningsvolumer etc.
- 1.1.2 Målet med arbeidet vil være å oppnå maksimal utnyttelse av området til nye boliger innenfor de offentlige rammebetingelser som avdekkes. Samtidig skal det legges til rette for en fremtidig utbygging som SGT gir sin tilslutning til.
- 1.1.3 Eiendommen er totalt ca. 19,5 da hvorav et areal med tennisanlegg skal opprettholde sin funksjon som fellesområde. Det forutsettes at hele eiendommen inngår i reguleringsplanen.
- 1.1.4 PC vil samarbeide med Takstsenteret i Bærum og arkitekt Bjørn E. Bugge.

2.0 ARBEIDET

2.1 FASE 1 REGISTRERING/ANALYSERING OG PROGRAM

- 2.1.1 Det arbeideres med modell over tomteområdet i målestokk 1:500. Eks. terrassehusbebyggelse (SGT) legges inn på dette stadium som enkle volumer, sammen med eiendommens nærmeste tilstøtende bebyggelse.
- 2.1.2 Det vil i første omgang bli registrert fysiske og planjuridiske forhold samt Plan- og bygningsetatens (evt. andre etaters) rammebetingelser.
- 2.1.3 Utarbeidelse av analyse av atkomstmuligheter til området.
- 2.1.4 Fotografering av området.
- 2.1.5 SGT's innledende programforutsetninger vil bli innhentet i arbeidsmøte nr.1 (bl.a. avgrensning mot tennisbanen, vegadkomstalternativ).
- 2.1.6 Det vil bli utarbeidet 2 alternative skisser for utnyttelse til bolig med tilhørende anlegg. Skissene vil vise en grov plassering i terrenget, vei- og parkering, samt snitt som viser byggehøyder og forhold blant annet til SGT's eksisterende boligblokk. Begge alternative bebyggelsesløsninger skal vises i modellen, med detaljeringsnivå som for eksisterende bebyggelse.
- 2.1.7 Beskrivelsen skal avdekke planforutsetninger og bebyggelsesprinsipp i hovedgrep.
- 2.1.8 Presentasjon for SGT over valg av alternativer å gå videre med (arbeidsmøte nr.2).
- 2.1.9 Sammenfatning av materiale i fase 1:
 - Modell
 - Illustrasjonsplan
 - Planbeskrivelse (planforberedelse, alternative løsninger, arkitektbeskrivelse)
- 2.1.10 Materialet leveres SGT og det avholdes presentasjonsmøte (arbeidsmøte nr.3 for gjennomgang med styret).
- 2.1.11 Materialet eks. modell oversendes Takstsenteret som utfører en enkel råtomtverdivurdering som oversendes SGT.
- 2.1.12 SGT bestemmer videre fremdrift i reguleringsarbeidet.

2.2 FASE 2 UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

- 2.2.1 Reguleringsforespørsel innsendes kommunen.
- 2.2.2 Avdekking av kommunens formelle betingelser for boligreguleringen.
- 2.2.3 Kvalitetssikre vår løsning mot kommunens betingelser (Skjer gjennom møter med Plan- og bygningsetaten).
- 2.2.4 Varsling av igangsatt regulering til berørte parter og i to aviser.
- 2.2.5 Informasjonsmøte om planene i forhold til naboene og offentlige etater/SGT deltar.
- 2.2.6 Planproduksjon iht kommunens reguleringsmal for saksfremstilling:
 - Reguleringsplan
 - Reguleringsbestemmelser
 - Illustrasjonsplan
 - Reguleringsplanbeskrivelse
 - Illustrasjoner av bebyggelsen (Terrengsnitt, perspektiver, terrengmodell etc.)

- 2.2.7 SGT godkjenner reguleringsmaterialet.
- 2.2.8 Reguleringsplanen vil bli innsendt til politisk behandling med tanke på reguleringsvedtak i bystyret/stadfestelse.
- 2.2.9 Oppfølging overfor kommunen frem til stadfestelse.

2.3 FASE 3

- 2.3.1 Taksering for salg

3.0 GENERELLE FORUTSETNINGER

- 3.1.1 Planutformingsarbeidet skjer i nært samarbeid med SGT.
- 3.1.2 Tilbudet forutsetter at fase 2 utføres av oss, og fase 3 av Takstsenteret, når SGT har valgt å gå videre med reguleringen. Dette arbeidet forutsetter egen tilleggsavtale vedrørende fremdrift og budsjett når fase 1 er avsluttet.
- 3.1.3 Eventuelle utsettelse av fremdriften eller endringer i arbeidet utover det som overfor er beskrevet, og som skyldes oppdragsgivers egne beslutninger eller beslutninger i offentlige myndigheter, og/eller politiske organer underveis, er ikke PCs ansvar.
- 3.1.4 Detaljprosjektering av noen art (veier, plasser, tekniske anlegg etc.) antas unødvendig og er ikke medregnet i arbeidet.
- 3.1.5 SGT forutsettes å frembringe det de har av bakgrunnsinformasjon om eksisterende bebyggelse og tomt.
- 3.1.6 Avgrensning av planområde iht Bilag 2 til denne avtale legges til grunn.
- 3.1.7 Tilbudet omfatter 2 møter med SGT og 1 møte med offentlig etat m/referat.
- 3.1.8 Eventuelt materiale og møter i fase 1 utover det som er angitt i pkt. 2.1 og bestilt av SGT, faktureres som tilleggsarbeider.
- 3.1.9 Eventuelle krav om trafikkutredning er ikke medregnet i tilbudet.
- 3.1.10 Digitale kartdata rekvireres av PC fra Oslo Kommune på SGTs regning.
- 3.1.11 Utgifter til ekstern kopiering av kart, illustrasjoner og tekst faktureres SGT direkte.
- 3.1.12 Reiser ut av Oslo faktureres ihht statens satser.

4.0 HONORAR FOR FASE 1

- 4.1.1 Arbeidet slik definert i pkt. 2.1 over (Fase 1) utføres for kr. 150 000,- eks m.v.a.
(Planconsult AS kr. 90 000, Arkitekt Bugge kr. 50 000, Takstsenteret kr. 10 000)
- 4.1.2 Arbeid og utlegg faktureres ca. den 1. hver måned med 30 dagers betalingsfrist. Med faktura vedlegges timeliste og dokumenterte utlegg.
- 4.1.3 Timepriser pr. 1.1.2003 er:
 - Prosjektansvarlig/RAS: Kr 760 pr. time
 - Arkitekt/BEB: Kr 660 pr. time.
 - Arealplanlegger/JME/AS: Kr 625 pr. time.Timepriser justeres halvårlig, første gang den 1.1.2004.
- 4.1.4 Tilleggsarbeid utover det som er beskrevet i pkt.2.1, honoreres etter medgått tid med timepriser ihht. pkt 4.1.3.

FORSLAG 3 FRA STYRET

Presisering av vedtekter og husordensregler

Parabolantenne på terrassen. Husordensreglene § 2 og 5

Det er registrert at noen har satt opp parabolantenner på fasaden ved sin terrasse uten at slik tillatelse er gitt. Fasaden er å betrakte som fellesareal. Styret har pålagt disse om å fjerne antennene, alternativt flytte de slik at de ikke er synlige fra bakkenivå. Styret fremsetter følgende forslag.

Forslag til vedtak:

Det er ikke tillat å sette opp parabolantenne med mindre den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasseveggen.

Tekniske anlegg § 4b

Det har ofte kommet spørsmål om den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar rundt lekkasje problemer på badetrom. Styret ønsker derfor å presisere sameierens ansvar.

- Vann fra stoppekran t.o.m sluk/overgang til betong endres til

Forslag til vedtak:

- ***Vann fra stoppekran t.o.m sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp***

VEDTEKTER FOR GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAGE

§ 1 FORMÅLSBESTEMMELSE

Barnehagen skal i nær forståelse og samarbeid med hjemmet hjelpe til med å stimulere barna til å bruke og utvikle egne evner og anlegg, og gi dem et godt grunnlag til å bli selvstendige, tolerante og skapende mennesker med forutsetninger for å ta ansvar og ha omsorg for andre.

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

§ 2 FORVALTINGEN AV BARNEHAGEN

Grefsen Terrassehus Barnehage eies og drives av Sameiet Grefsen Terrassehus. Eiers ansvar og oppgaver tilligger Sameiet Grefsen Terrassehus v/styret.

Barnehagen skal drives i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, retningslinjer og kommunale vedtak.

§ 3 FORELDRERÅD

For å sikre samarbeidet med barnas hjem, skal barnehagen ha et foreldreråd og et samarbeidsutvalg (jfr. lovens § 34.)

Barnehagen skal ha et foreldreråd som består av alle foreldre/foresatte til barn i barnehagen. Foreldrerådet skal bidra til at barnehagen drives på en hensiktsmessig måte slik at barnas og foreldrenes interesser best mulig ivaretas innen de fastlagte rammer, samt medvirke i arrangering av foreldremøter, kurs, o.l. for foreldre og ansatte.

Foreldrerådet skal bli forelagt saker av viktighet for foreldrenes forhold til barnehagen. Foreldrerådet har rett til å uttale seg i slik saker før avgjørelser blir tatt.

Første møte etter sommerferien innkalles og ledes av styrer. På dette møtet velger rådet representanter som representerer foreldrene i samarbeidsutvalget. Disse representantene utgjør et arbeidsutvalg. Arbeidsutvalget har ansvaret for innkalling og ledelse av senere rådsmøter. Representantene velges for ett år av gangen. Valgene skal være skriftlige dersom noen krever det. Ved avstemning gis det en stemme for hvert barn. Foresatte som møter på vegne av foreldrene må ha fullmakt til å møte og avgi stemme. Det skal føres protokoll fra møtene. Ansatte som selv har barn i barnehagen er ikke valgbare som foreldre-representanter. Foreldrerådet skal avholde minst to møter i året. Første møte snarest mulig etter sommerferien.

Personalsaker skal ikke ligge under foreldrerådets ansvarsområde.

§ 4 SAMARBEIDSUTVALGET FOR BARNEHAGEN

Barnehagen skal ha et samarbeidsutvalg bestående av representanter for foreldre, ansatte og eventuelt eiere som kan delta etter eget ønske.

Det vanlige er at det sitter 2 representanter for hver gruppe. Eier kan ikke stille med flere representanter enn hver av de andre gruppene.

- 2 representanter valgt av foreldrerådet
- 2 representanter valgt av de ansatte
- 2 representanter valgt av barnehagens eier
- 1 representant oppnevnt av kommunen.

De som møter i samarbeidsutvalget har taushetsplikt for å ivareta personvern. Representantene for foreldrene og de ansatte velges for ett år.

Eieren bestemmer selv funksjonstiden til eierrepresentantene.

Samarbeidsutvalget konstituerer seg selv.

Styrer som ikke er valgt medlem, møter i samarbeidsutvalget med tale- og forslagsrett og kan kreve å få sin mening protokollført.

Samarbeidsutvalg skal blant annet:

- Se til at barnehagen blir drevet i samsvar med vedtektene og innenfor rammen av det godkjente budsjettet.
- Fastsette årsplanen for barnehagens virksomhet.
- Påpeke overfor eier dersom barnehagen ikke drives innenfor fastsatte rammer.
- Etter innstilling fra styrer fremlegge regnskaper ved årets slutt overfor eier. Det samme gjelder også overfor og Oslo kommune v/Bydelsadministrasjonen når GTB har inngått samarbeidsavtaler med bydelen etter innstilling fra styrer.
- Regnskap og årsrapport godkjennes av eieren.
- Uttale seg om endring av vedtekter.
- Uttale seg om stillingsbeskrivelser.
- Kan kreve å få forelagt saker som er av viktighet for barnehagens virksomhet og forholdet foreldre, barnehage, samfunnet.. Samarbeidsutvalget har rett til å uttale seg i slike saker før avgjørelser blir tatt. Hver representant har 1 stemme.

- Be om foreldrerådets syn i saker som må anses særlig viktige for foreldrene.

Samarbeidsutvalget avholder møte så ofte dette måtte bli bestemt av leder, eller kreves av minst to av medlemmene.

Samarbeidsutvalget er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede, hvorav minst en sameierepresentant. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende (**dobbelstemme**).

Samarbeidsutvalget har fullmakt til å i helt spesielle tilfeller og med begrunnelse å ekskludere et barn hvis det ikke er mulig å få i stand et tilfredsstillende samarbeid med barnets foreldre, ved at vedtekter, avtaler eller regelverk ikke overholdes. Fatter samarbeidsutvalget en slik beslutning gis den øyeblikkelig virkning.

Samarbeidsutvalget skal fatte beslutninger i alle saker som ikke er tillagt sameiestyret/sameiets årsmøte. Samarbeidsutvalget kan dessuten fastsette utfyllende regler for driften av barnehagen.

Et medlem kan ikke delta i den direkte avgjørelse i noen sak som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

Twister som oppstår i barnehagen kan bringes inn til sameiestyret for avgjørelse.

§ 5 OPPTAK AV BARN

Opptak til sameiets plasser skjer etter opptaksregler vedtatt av eieren. Se vedlegg.

Oppsigelse av plass sendes skriftlig fra foresatte. Oppsigelsestiden er 2 – to - måneder, regnet fra den 1. i måneden etter at oppsigelsen er levert.

§ 6 BETALING AV OPPHOLDSAVGIFT

Betalingssatsene fastsettes av barnehagens
samarbeidsutvalg/sameiestyret.

Betalingen skal skje forskuddsvis hver måned. Blir avgiften ikke betalt på foreskrevet måte, sender barnehagens styrer melding om dette til barnets foresatte. De foresatte gjøres i meldingen kjent med at så fremt betaling ikke finner sted innen 18. i påfølgende måned vil saken bli lagt frem for barnehagens samarbeidsutvalget som kan fatte vedtak om at barnet skal tas ut av barnehagen. I slike tilfeller må det søkes på nytt for barnet, men styret kan sette søknaden til side inntil tidligere mellomværende er oppgjort.

Foreldrerepresentanter i samarbeidsutvalget som selv har avgiftsrestanser, er inhabile, og må fratre under behandlingen av slike saker.

Betaling påløper også for ubenyttet plass, dersom denne ikke er sagt opp med en måneds varsel. Det gis kun fradrag for sykefravær på en måned eller mer.

§ 7 OPPHOLDSTIDER

Barnehagen er åpen mandag – fredag fra kl. 0730 (0715 ved behov) til kl. 1700 (må hentes senest kl. 1645).

Barnehagen er stengt på følgende dager:

- Lørdag og søndag
- Offentlige høytids- og helligdager
- Juleaften
- Nyttårsaften
- 4 – fire – planleggingsdager pr. kalenderår. Fastsettes av samarbeidsutvalget.
- 3 – tre – uker sommerferie i juli. Fastsettes av samarbeidsutvalget

Det er påmelding til virkedager i romjulen og i påskeuken, og det kan være redusert åpningstid. ~~Evt. stenging av barnehagen på noen av disse dagene avgjøres av Samarbeidsutvalget.~~

Barnehagen stenger kl 1300 følgende dager:

- Onsdag før Skjærtorsdag
- Onsdag før Kristihimmelfart

§ 8 MATSERVERING

Det serveres mat i barnehagen i henhold til gjeldende regler.

§ 9 HELSEBESTEMMELSER

Når barnet begynner i barnehagen etter sykdom skal foreldre eller andre foresatte avgi erklæring om at de anser barnet friskt nok til å begynne i barnehagen igjen. Det er ikke nødvendig med legeattest. Ved sykdom avgjør styreren om barnet midlertidig ikke kan være i barnehagen. Midlertidigheten må ikke strekke seg over en uke uten erklæring fra lege.

Ved alvorlig sykdom av smittsom karakter bør det tas kontakt med en av helserådets inspektører. For øvrig bør styreren rådføre seg med det lokale helsestasjonspersonalet som har tilsynsansvar for barnehagen. Vanlig sykdom som hoste, forkjølelse, etc. skal ikke automatisk resultere i at barnet ikke kan være i barnehagen.

Personell som blir tilsatt i barnehagen, må før ansettelsen fremlegge tilfredsstillende politiattest.

§ 10 ÅRSPLAN

Samarbeidsutvalget skal fastsette i om årsplan for driften av barnehagen og denne skal gi oversikt over aktivitetene i barnehagen og den pedagogiske virksomhet gjennom året. Gjennom fastsettelsen av årsplanen i samarbeidsutvalget kan foreldre og eiere medvirke til utformingen av barnehagens innhold.

Alle barnehager skal ha en styrer som har den daglige ledelse av virksomheten og som skal være arbeidsleder for det øvrige personalet. Sameiestyret fastsetter hvem av personalet som skal være stedfortreder for styreren i dennes fravær, dersom fraværet varer i to uker eller mer. Ved kortere fravær skal styreren selv utpeke en av avdelingslederne til sin stedfortreder.

Det skal føres kartotek-kort over hvert enkelt barn. På kortet skal kun de mest nødvendige opplysninger om barnet, dets foresatte og søsken føres opp. Det skal føres fremmøteprotokoller over barn og personalet.

§ 11 PERSONALADMINISTRASJON

Eier ansetter personalet. Ledige stillinger skal til vanlig kunngjøres offentlig. Styreren har anledning til å uttale seg ved tilsetting.

Styrer og avdelingsleder skal ha førskolelærerutdanning. Bemanningen i barnehagen må være tilstrekkelig til at personalet kan drive en tilfredsstillende pedagogisk virksomhet.

Personalet ansettes på prøve i seks måneder. Stillingsinstruks for personalet fastsettes av eier.

§ 12 AREALUTNYTTELSE

Barnehagen er godkjent med leke og oppholdsareal på ca 234,4 kvm. Arealutnytting pr barn er 4,5 kvm brutto for barn under 3 år og 3,5 kvm for barn over 3 år.

§ 13 IVERKSETTING OG ENDRING AV VEDTEKTENE

Vedtektene gjøres gjeldende fra 1. mai 2002³

Endring og vedtektene kan bare foretas av eieren, Sameiet Grefsen Terrassehus v/sameiemøtet, etter uttalelse fra Samarbeidsutvalget. Vedtektene, og sendes Bydelsadministrasjonen og Fylkesmannen til orientering.

OPPTAKSREGLER
FOR
GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE (BARNEHAGEN)

1. GYLDIGHET

Disse reglene er vedtatt av årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus (Sameiet) 228 april 2003.
De erstatter tidligere regler.

2. ORGANISERING

Det refereres til vedtekter av 30. april 1985, med endring av 2. april 1990, 18. april 1996, 24. april 1997, 28. april 1998 og 27. april 2000.

Barnehagen tar opp barn i alderen 1 til 6 år. Den har fire avdelinger:

- 2 småbarnsavdelinger for barn mellom 1-3 år
- 2 storbarnsavdelinger for barn mellom 3 og 6 år.

Småbarnsavdelingene kan hver ha inntil 9 heldagsplasser.

Storbarnsavdeling kan hver ha inntil 18 heldagsplasser.

Det maksimale antall plasser kan avvikes i henhold til regler gitt av Oslo kommune.

3. HELDAGSPLASSE OG DELTIDSPLASSE

Som hovedregel tilbys bare heldagsplasser. Et barn som er tildelt heldagsplass har rett til å beholde denne plassen frem til skolepliktig alder. Heldagsplasser gir rett til opphold i barnehagen i tiden fra kl 0730 til 1700 (må hentes senest kl 1645).

Barnehagen kan unntaksvis vurdere å tilby deltidsplasser, begrenset oppad til 2 deltidsplasser pr avdeling. For barn med deltidsplass må det søkes om opptak for hvert barnehageår. Deltidsplasser gir rett til opphold hhv 2 og 3 dager annenhver uke i tiden fra kl 0730 til 1700 (må hentes senest kl 1645). Det må påregnes individuell tilvenning for barn med deltidsplass.

4. OPPTAKSMYNDIGHET

Eier v/Sameiestyret fastsetter opptak etter innstilling fra barnehagens styrer. Ankeinstans er eieren ved sameiestyret. Frist for anke er tre - 3 - uker etter melding om vedtak.

5. OPPTAK

5.1. Hovedregel

Barnehagen deltar i samordnet opptak i regi av Bydel Grefsen-Kjelsås. Alle søknader til hovedopptak sendes på fastsatt skjema til Bydelen. Sameiere må oppgi innflyttingsdato på skjemaet.

Barn som bor i Sameiet har fortrinnsrett med unntak av søkere med kode

10 – funksjonshemmede barn

20 – barnevernsbarn

30 – forebyggende barnevernstiltak

når Sameiet har inngått samarbeidsavtale med Bydelsadministrasjonen.-

Ved hovedopptak reserveres om nødvendig inntil to plasser til barn av ansatte i barnehagen.

Ved hovedopptak reserveres om nødvendig en plass til barn av Sameiets servicetekniker og renholder.

Det skal tillegges vekt dersom det søkes plass for søsken som allerede har plass i barnehagen.

Hvis barn bosatt i Sameiet ikke fyller opp alle Sameiets plasser, kan barn utenfor sameiet tilbys plass. Samarbeidsutvalget / Sameiestyret gir barnehagens styrer føringer for tildeling av plasser til søkere utenfor Sameiet.

Barn som er opptatt i barnehagen gis tilsagn om plass frem til skolepliktig alder

5.2. Ansiennitets-prinsippet

Opptaksrekkefølgen ordnes etter de foresattes boansiennitet regnet fra den dato de flyttet inn i Sameiet, dog tidligst fra 1.7.1974.

Boansiennitet regnes fra innflyttingsdato innmeldt til Folkeregisteret. Det forutsettes at lovens frist for innrapportering er fulgt. Hvis så åpenbart ikke er tilfelle, vil Barneheten beregne boansiennitet fra 31.12. innflyttingsåret.

Boansiennitet for leietaker beregnes på samme måte som for eier.

Kun de som bebor leiligheten kan opptjene boansiennitet.

Boansiennitet for sameiere opphører ved salg og fraflytting av seksjon i Sameiet. Tidligere opparbeidet boansiennitet opprettholdes hvis sameier flytter tilbake til Sameiet innen ett år etter fraflytting.

Leietaker mister opparbeidet boansiennitet ved fraflytting fra Sameiet.

Ved midlertidig fraflytting opprettholder sameier tidligere opparbeidet boansiennitet.

Ved lik boansiennitet går eldre barn foran yngre. Ved lik boansiennitet og alder avgjøres rekkefølgen ved loddtrekning.

5.3. Alderskrav

Barnets alder pr. 1.8. søknadsåret legges til grunn for opptak. Det kan søkes om:

- opptak fra barnehageårets begynnelse (august) hvis barnet tilfredsstiller alderskravene eller om
- opptak fra den måneden barnet fyller alderskravet mot oppholdsbetaling fra barnehageårets begynnelse.

Barneheten forbeholder seg retten til å fordele barna mellom avdelingene etter pedagogiske kriterier.

5.4. Søknadsfrist

Hovedopptak foretas en gang pr. år. Søknadsfristen er 1. mars for barnehageåret som begynner i august og avsluttes juli etterfølgende kalenderår.

5.5 Evt. ledige plasser

Etter at hovedopptak er avsluttet, opereres det ikke med ventelister. Blir det ledige plasser i løpet av barnehageåret, kunngjøres disse ved oppslag i sameiet.

6. FLYTTING UT AV SAMEIET

Barn som flytter fra Sameiet, kan beholde plassen til utgangen av det semester (jul/sommerferie) fraflyttingen skjer. Dersom sameiet ikke har behov for plassen, tilbys barnet å beholde plassen videre.

76. UNNTAK

Sameiestyret kan, etter innstilling fra barnehagestyrer, fravike foranstående regler når særlige sosialmedisinske eller økonomiske årsaker foreligger.

Grefsen, april 2002

Sameiet Grefsen Terrassehus

Forslag til generalforsamling i sameiet Grefsen Terrassehus

Forslag: En kode for alle ytterdørene i sameiet som endres tertialvis

Begrunnelse:

Det er et stort boligkompleks vi bor i. At det av sikkerhetsmessige årsaker er innført kodesystem på inngangsdørene våre, er bra.

Teknologien har utviklet seg raskt og krav til økt sikkerhet har fulgt etter. Det har medført at vi har et stort antall koder å huske på. Vårt systemet i sameiet er imidlertid for rigid. Vi har i snitt 9 koder totalt å huske på, og av disse er 4 knyttet til boligadressen. Til daglig bruker vi koder på følgende dører:

- 1) oppgangen vår, inngang C/D
- 2) oppgangen hvor posten er lokalisert, inngang D/E
- 3) oppgangen hvor barnehagen holder til, inngang A/B
- 4) garasjeporten

Et argument er vel at man kan memorisere en kode og benytte nøkkel til resten. Dessverre er det slik at når sameiet en gang har gitt mulighet til å bruke kode for å åpne døren, blir det et irritasjonsmoment at systemet ikke virker fleksibelt nok for beboerene.

Hvis det var slik at nøkkelen var i lommen hver gang vi skulle inn en dør, og vi i tillegg ikke hadde noe å bære på, vil nok nøkkelsystemet fungert best. Det er imidlertid slik at det er veldig sjeldent at vi kommer fra bilen, bussen eller turen uten noe i begge hender, enten barn, matvarer eller gjenstander. Leting etter nøkler er derfor ikke et ønske når man kan taste inn en kode i stedet.

For øvrig er vi sikre på at kodesystemet er med på å øke sikkerhet i bygget. Vi tror imidlertid ikke at det er spesielt mye sikrer med en kode pr. oppgang enn med en for hele bygget. Hvis en utenforstående får tak på en kode, er det uinteressant om denne går til en eller flere dører. Vedkommende kommer inn i bygge likevel.

Vi føler også at det er behov for å endre koden hyppigere enn praksis er. Koden "går på bygda", dvs. barn, venner, håndverkere, drosjesjåfører etc. viderebringer koden. Dette reduserer sikkerhetsgraden betraktelig.

Oslo, 25. mars 03

Med hilsen
Hofseth, leilighet 240
Bakke, leilighet 188



Månedens bilde



Karneval i barnehagen

Oppslagstavle

- Leilighet til salgs i 12 D
- Leilighet til leie i 12 A
- Komfyr til salgs
- Sportsutstyr til salgs
- Bagasjeboks til salgs
- Vitrineskap til salgs
- Vaskehjelp?

Gjestebok

«Synes det er et veldig bra opplegg dere har. Barnehage for barna og nettside for beboerne. Slike eksempler skulle det være flere av i Oslo. Dere er et bra forbilde for andre...»

Les eller skriv i gjesteboka

Lokalstoff

- Nyheter fra bydelen
- Loppemarked på Grefsen skole 5. og 6. april
- Aksjon for Kjelsåsstrikken 8. april
- Forslag til nye bydelsnavn
- Kjelsåsbanen asfalteres
- Stor frustrasjon på Kjelsås
- Stadig flere må skifte buss på vei til jobben
- Det var en gang...



Solnedgang
Foto: Helge Øverås

Nyttige linker

- Disen skole
- Forbrukerportalen
- Grefsen videregående
- Kalkulatorer
- Norge.no
- Oslo Kommune
- Posten
- Telefonkatalogen

Nyheter

Oppdatert: 01.04.2003

Storfornøyd ett-åring

[01.04.2003] I dag - 1. april - er det ett år siden www.grefsenterrassehus så dagens lys. Vi er ikke ubeskjedne når vi hevder at samelerne har trykket hjemmesiden til sitt bryst og gjort den til en suksess: forsiden har hatt nærmere 19.000 besøk, og med alle underliggende sider inkludert har vi hatt nesten 60.000 sidevisninger!

Vi hadde en målsetting om å ha to nyhetssaker i uken, og det har vi klart med glans. I oppstartsåret har vi hatt 136 nyheter/omtaler samtidig som siden inneholder alt sameiet har av mer statisk informasjon. Det er dere lesere som inspirerer webredaksjonen i det videre arbeid. Tusen takk skal dere ha, og gratulerer med dagen!

Interessert i styrearbeid?

[31.03.2003] Årsmøtet i sameiet er like rundt hjørnet. Valgkomiteen er i sving for å få satt sammen et forslag til nytt styre i sameiet. Hvis du er interessert i å gjøre en jobb for fellesskapet, kontakt en av valgkomiteens representanter. De er: Tanja Thorsen (22 15 80 28), Tom Øvre (22 22 76 30) og Arve Christensen (22 22 16 90).

Vedlikeholdsfondet vokser jevnt og trutt

[30.03.2003] Sameiets eget «oljefond» - eller vedlikeholdsfondet som er den riktige benevnelsen - vokser. Sameiet har nå 2 millioner kroner på bok. Beløpet stiger med ca 200 000 hver måned. Ønsker flere samlere å innbetale hele sitt beløp i stedet for månedlige innbetalinger, må styrekontoret ha varsel innen 15. mai. Styret kommer tilbake med mer info senere.

To på venteliste



[29.03.2003] Første runde av hovedopptaket for barnehageåret 2003/2004 er over. Med unntak av to barn under tre år, får alle «sameiebarn» plass fra høsten av. Tilbudsbrev sendes ut senest 1. april. Barnehagestyrer Helle Marstrander poengterer at det vil bli suppleringsopptak utover våren. Det er ikke usannsynlig at de barna som ikke fikk plass nå, får det noe senere.

Uenig i husleiepurrring?

[26.03.2003] Vår nye forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning, er kommet godt i gang med forvaltningen av SGT.



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

Sameiestyret

Beredskapsgruppa

Miljøgruppa

Webmaster



Soloppgang
Foto: Kjell Huslid

Har du fått med deg...

- Husordensreglene
- Etiske retningslinjer
- Ny forretningsfører
- Ny grunnpakke (TV)
- Ikke vask om natten!
- Nye priser i sameiestua
- Har du forslag til bruk av tilfluktsrommet?

Bare papir i blå containere!



De blå containerne i garasjeanlegget skal bare brukes til papir!

Les mer om avfallshåndtering

www.grefsenterrassehus.com

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 58 65
E-mail: helen.sverdrup.thygeson@obos.no