

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 Barnehagen. SGT følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved evt. nyansettelser.

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

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

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

2.1 Styrets sammensetning og ansvarsområder

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

Styret har god og variert faglig bakgrunn. Samarbeidet har fungert meget godt både innad i styret, i forhold til ansatte, 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	Barnehagen (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 styremøtene.

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 tilbake-meldinger 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, koffert, pappesker med ukjent innhold, etc. Ordningen har utviklet seg i retning av langtidslagring. Mange gjenstander synes aldri å bli tatt i bruk igjen. Det viser seg også at beboere setter igjen gamle gjenstander i den hensikt at de skal fjernes som "lopper" eller "søppel". Dette er en ordning som sameiet har tillatt ved at Styret har organisert loppehenting og kassering.

Det er 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:

Service tekniker	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 tilsvarer avdragene på lånene som er tatt opp for å finansiere rehabiliteringsprosjektene.

Avskrivningene (=nedbetaling på lån) ble i 2002 på 1.117.104 kroner mot budsjettet 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 vedlikeholds-fond. 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 hærverk 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 søppelsjakten. Det kastes også gjenstander som lysstoffrør, flasker/glass, melkekartonger med innhold, rekeskall, ”bærsjebleier” osv. Det er også et problem at pizzakartonger tvinges inn og setter seg fast. Det er innlysende at arbeidsmiljøet for servicetekniker og beredskapsgruppen er lite trivlig og tildels farlig når dette treffer søppelrommet. Den omtenksomme beboer bringer selv slik søppel til søppelrommet eller glass/papir containerene. Bygningsavfall, brunevarer, møbler osv. skal bringes *av beboerne selv til oppsamlingsplass* (Brobekk Gjenbruksstasjon) for denne type avfall.

6 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1 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 dekket 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 plante arbeide. 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 skjjemmende 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 klagene 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 strømutfgifter. 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 forlikrådet 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 Grensedragnings 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 – grensedragnings- 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 beskjedne 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 nrområdet 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 tennisutvalg 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 stort. 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 budsjettrammen. 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	Selskaper	Barneselskaper	Dåp/konfirmasjon/ bryllup	Møter	Vin- gruppen	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 overnattet 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 /s/ Nina Sundqvist/s/ Kjell Huslid /s/ Knut Dyrstad/s/

Hallvard Lunde /s/ Mona Majgaard/s/ Espen Rosén Olsen/s/