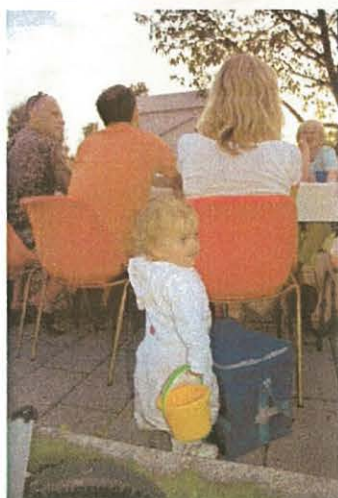
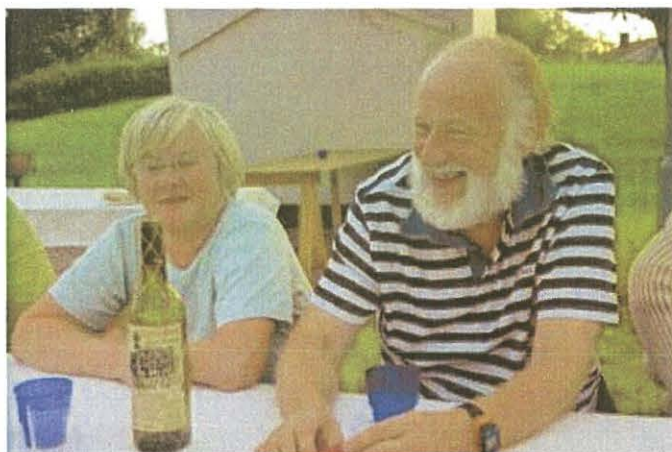


Innkalling

SAMEIERMØTE 2007

med dagsorden

Årsberetning 2006/07 – Regnskap 2006 – Budsjett 2007
Øvrige forslag



Aveny party

Foto: Nina

Sameiet Grefsen Terrassehus

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

Grefsen, 19.april 2007

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2007

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

Torsdag 19. april 2007 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 2006/2007
- Regnskap 2006 og budsjett 2007
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Forslag til ordinært sameiermøte 19. april 2007

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 19. April 2007.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

Styrets forslag til dagsorden

på ordinært sameiermøte 19. april 2007

- 1. Valg av ordstyrer**
- 2. Godkjenning av innkallingen**
- 3. Godkjenning av dagsorden**
- 4. Valg av protokollfører og 2 sameiere til å underskrive protokollen**
- 5. Valg av tellekorps**
- 6. Styrets årsberetning 2006/2007**
- 7. Årsregnskap 2006**
- 8. Sak vedrørende ekstraordinært sameiermøte 18/1-2007 v/ S. Andersen, B.R.
Brodal, O. Arvetorpet**
- 9. Styrets budsjettforslag for 2007**
- 10. Årsberetning og regnskap for Grefsen Terrasse Barnehage**
- 11. Forslag – endringer i vedtektene til Grefsen Terrasse Barnehage**
- 12. Valg til styre i henhold til vedtektene.**

6. STYRETS ÅRSBERETNING 2006/2007

1. STYRETS SAMMENSETNING HAR I PERIODEN VÆRT

Navn:	Valgperiode	På valg
Styreleder Per Eric Ståhlbrand	2006/2007	Ja
Styremedlem Kjell Huslid	2006/2008	Nei
Styremedlem Nina Sundqvist	2005/2007	Ja
Styremedlem Hallvard Lunde	2006/2008	Nei
Styremedlem Mona Majgaard	2006/2008	Nei
Styremedlem Rolf Warløs	2005/2007	Ja
Styremedlem Leif Peter Hofseth	2006/2007	Ja

På det første styremøtet ble det satt opp en møteplan, og ansvarsområdene for de enkelte styremedlemmene ble fordelt.

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet Grefsen Terrassehus består av 5 blokker og omfatter 360 leiligheter i 5 ulike størrelser. Det omfatter også lokaler som nyttes til eldresenter og eies av Oslo kommune. I anlegget inngår også lokaler til barnehage med 54 plasser og et personale på 15. Sameiet har adresse Grefsenkollveien 12 A – E i Oslo kommune og har gårdsnr 75, bruksnr 117/1075.

Totalt er det ca. 90 seksjoner hvor eier leier ut. Dette er på samme nivå som tidligere år. Styret er av den oppfatning at utleie på dette nivået ikke har uheldig virkning på det interne miljøet utover det som er normalt for et boligselskap.

2.1 Arbeidsområder

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreleder Per Eric Ståhlbrand	Forsikring/økonomi, rehabilitering vest- østfasade, tomten bak blokkene, høyspentmastene/kablene. Kontaktperson for ansatte, kontaktperson beredskapsgruppa, HMS/Intern kontroll, leder av alle møter.
Styremedlem Kjell Huslid	Styret informerer, utvendig og innvendig vedlikehold, rehabilitering av vest- og østfasaden. Vinduer vesfasaden, hageanlegget og terrassegulv.
Styremedlem Nina Sundqvist	Barnehagen, sosiale aktiviteter, sameiets hjemmeside på Internett.
Styremedlem Hallvard Lunde	Barnehagen, strømvaktale.
Styremedlem Mona Majgaard	Hageanlegget, kontaktperson trim/tennis, BUG og organisering av dugnader.
Styremedlem Rolf Warløs	Rehabiliteringen av vest- østfasaden, vedlikeholdsprosjekter.
Styremedlem Leif Peter Hofseth	Forsikring/økonomi, sameiestuen.

2.2 Møtevirkosomhet

Det har i perioden vært avholdt 11 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært sameiermøte til behandling av forslag til regulering av tomten bak blokk E til boligformål. Det er holdt et innforma-

sjonsmøte om kablingen av høyspentlinjen rett sør for blokkene.

Det er journalført 85 saker til behandling i 2006. Samme emne er blitt behandlet under ulike saksnummer. I 2007 er det journalført 20 saker der hver sak har hatt samme saksnummer gjennom perioden. Etter godkjenning av styrereferatene sendes de til forretningsfører og revisor.

Styret gjennomførte et seminar innen søppelsortering. Hovedforeleser Paal Eilertsen var fra kommunens renholdsavdeling. Vårt søppelsystem er modent for ombygging og som en forbedring av dette er det viktig å få tilpasset kommunens planlagte endringer.

Styret er som eier representert i samarbeidsutvalget i barnehagen. Ifbm. barnehagens drift bidrar styret i enkelte saker.

2.3 De viktigste sakene styret har behandlet

Sakene som har tatt mest av styrets tid er knyttet til de store vedlikeholdsarbeidene som er startet opp og gjennomført. Rehabiliteringen av vest- og østfasaden vil bli nærmere gjennomgått i egne avsnitt av beretningen.

Forhold knyttet til omreguleringen av tomten Grefsenkollveien 14 og nytt kabelstrek for høyspentledningen har også tatt mye tid for styret å behandle. Saken vil bli nærmere gjennomgått i et eget avsnitt.

Styret har arbeidet aktivt for å finne frem til en best mulig strømvtale for SGT. I stedet for å overlate forvaltningen av strømvtalet til OBOS, har styret valgt å engasjere seg aktivt i valg av kraftleverandør. Tidligere år har dette gitt oss rimeligere pris på kraft.

Det samme gjelder også forsikring og pensjonsforsikring (OTP) som er innført gjeldende for vår ansatte fra 1. juli 2006.

2.4 Andre arbeidsoppgaver

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

2.5 Informasjon og presseomtale

Det er styrets vurdering at god kommunikasjon bidrar til et godt bomiljø. Et sameie som er så stort og mangfoldig som SGT krever at kommunikasjonen er tilpasset flere målgrupper for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og beslutninger styret fatter.

I perioden har styret utgitt 3 utgaver av "Styret Informerer" som er et rundskriv på papir. Stadig færre har gitt uttrykk for at de ønsker "Styret Informerer" i papirform, slik at det nå er 64 som får Styret Informerer. Dersom seksjonseiere bor utenfor sameiet, sendes rundskrivet til oppgitt tilskriveradresse. Hensikten med "Styret Informerer" er å orientere om generelle problemstillinger og aktuelle saker i tilknytning til sameiets daglige drift – hovedinnholdet er hentet fra sameiets hjemmeside.

Sameiets hjemmeside (www.grefsenterrassehus.no) har en mer dynamisk karakter. Totalt er det registrert 130 000 besøk på hjemmesiden, med 53 000 treff siste året. Det må anses som å være meget bra til å være en hjemmeside laget på "hobbybasis". Webredaksjonen har omtalt, 175 saker i 2005 som er en økning fra 151 saker i 2004. I 2006 ble det lagt ut 175 saker på nettsiden vår. I tillegg ble det postet 333 innlegg i gjesteboken. Det er gledelig at stadig flere sameiere bruker gjesteboken til å gi uttrykk for sine synspunkter. Anonyme innlegg i gjesteboken besvares ikke av sameierstyret. Webredaksjonen vil oppfordre alle som bruker gjesteboken om å ha rygggrad nok til stå frem med navn eller leilighetsnummer. Papirkopi av hjemmesiden er blitt satt opp på oppslagstavlene i 1. etasje og i vaskerommene 2-3 ganger pr. måned.

Styret har engasjert Helge Øverås til å drifte nettsiden. Dette arbeidet honoreres i henhold til avtale.

Sameiet har i perioden hatt to presseomtaler i Nordre Aker budstikke i forbindelse med høyspentmasten foran blokk A.

2.6 Tilfluksrommene

Det søndre tilfluksrom har vært benyttet av entreprenøren til lagring av utstyr og materialer i forbindelsen med oppussingen av vestfasaden.

Det nordlige rommet benyttes til "sesonglagring", og de to avlåste rommene er avsatt til sameiere/beboere som betaler for langtidslagring. Det er bare 5-6 som benytter seg av dette tilbudet.

2.7 Oppfølging av leverandører/håndverkere

Styret utøver en sterk kvalitets- og kostnadskontroll av leverandører og håndverkere for å sikre at vi får de varer og tjenester som vi har bestilt.

2.8 Omsorgsbygg lokaler (tidl. Nordhagan)

Lokalene har stått tomme siden høsten 2004. I februar 2007 tok Østensjø bo- og servicesenter i bruk lokalene til sin virksomhet. Bare første etasje er tatt i bruk. Det er opplyst at stedet vil være i bruk ca. ett år.

2.9 Rydding av sykkelbodene

Sykkelbodene har vært overfylte av sykler som ga inntrykk av å ikke være i bruk. Dette er det blitt klaget på. Styret informerte – med oppslag og på hjemmesiden – om at de som ville beholde sine sykler måtte merke sine sykler med seksjons nr. og dato. Ca 90 "herreløse" sykler er blitt fjernet fra sykkelbodene.

3. PERSONALE

Sameiet har hatt følgende personer ansatt

Servicetekniker

Jon Arild Sæther, (heltid). Ved ferieavvikling har Vaktmestersentralen vært engasjert.

Renholder

Elamrani Bouchta, (heltid). Ved ferieavvikling har ISS vært engasjert.

Barnehagen

Barnehagens ansatte, totalt 14 ansatte/13 årsverk.

4. ØKONOMI OG REGNSKAP

Sameiets forretningsfører i 2006 har vært OBOS Eiendomsforvaltning (OEF). OEF fører også Sameiets regnskap. Fagrevisjon AS er Sameiets revisor.

4.1 Driftsinntekter og –kostnader

Sameiets husleieinntekter i 2006 var kr 7 882 572.- mot kr 7 703 280.- året før. I tillegg er det innbetalt kr 889 140 til sameiets vedlikeholdsfond. Andre inntekter (utleie av Sameiestua, vaskeket, dugnad etc.) var kr 152 829.- mot kr 204.172.- i 2005. Totalt hadde sameiet inntekter på kr 8 924 541.- mot kr 10.128.256.- i 2005. Årsaken til den store nedgangen er redusert innbetaling til vedlikeholdsfond.

Totale driftskostnader var kr 15 335 331.- mot kr 18 112 583.- i 2005. Av dette utgjør posten «rehabilitering av vestfasaden» kr 9 220 477.- mot kr 12 726 863.-. På bakgrunn av dette fikk sameiet et samlet underskudd på kr 6 410 790 i 2006.- mot et underskudd på kr 7 953 288.- i 2005.

Resultatet avviker mot budsjett med kr 1 730 631, hovedavvikene er:

Lønn

Det er avsatt for lite i lønn i budsjettet, samt økning av styrehonoraret (merforbruk) -197 256

Vedlikehold

Merforbruk ved oppussing av vestfasaden (merforbruk) -1 997 059

Forsikring

Bytte av forsikringselskap fra If skadeforsikring til Gjensidige skadeforsikring (besparelse) 148 522

Barnehagen

Beløp avsatt for oppgradering av barnehagen for 2006, avsetning ikke benyttet (besparelse) 300 000

Justert for vedlikehold av vestfasaden, som innbetaling til vestfasadens vedlikeholdsfond og kostnader knyttet til rehabiliteringen viser styrets beregninger følgende nøkkeltall:

	Regnskap 2006	Regnskap 2005
Inntekter eks. vedlikeholdsfond	8 035 401	7 907 452
Driftskostnader ekskl. eo poster	6 114 854	5 385 720
Dr. res eksl v-fond og eo poster	1 920 547	2 521 732

Tallene viser at den underliggende driften i SGT er god.

4.2 Avskrivninger

Det er i 2006 ikke aktivert noe i sameiets regnskaper. Styret mener at alle kostnader knyttet til rehabilitering av vestfasaden skal kostnadsføres direkte. Tidligere (for eksempel rehabilitering av garasjeanlegget) er slike kostnader blitt arkivert og kostnadsført over lånets løpetid. Derfor får Sameiet store underskudd i år hvor store prosjekter blir gjennomført og kostnadsført.

4.3 Lån og kapitalkostnader

Sameiet har et byggelån hos OBOS Finans med en trekkramme på 14,6 millioner kroner. Per 31/12 2006 var det blitt trukket kr 12 338 573.- mot kr 3 274 986.- i 2005. Ref. punkt 4.6 vil byggelånet bli konvertert til et ordinært lån.

4.4 Likviditet og finansiell stilling

Sameiets arbeidskapital er ved utgangen av 2006 kr 2 826 289.- (likvider og kortsiktige fordringer – minus kortsiktig gjeld) mot minus kr 358 333.- pr. 2005. Bankinnskudd utgjorde

kr 3 484 791.- mot 1 764 998.- i 2005. I tillegg har SGT et vedlikeholdsfond per 31/12 2006 på kr 900.678.

Styret anser Sameiets likviditet for å være tilfredsstillende.

4.5 Egenkapital

Egenkapitalen i Sameiet er minus kr 10 354 554.-
Årsresultatet er oppgjort med et underskudd på kr 6 768 224.-.

4.6 Tvister

I forbindelse med sluttoppgjøret med BMR om arbeidet på Vestfasaden er SGT innklaget til Forliksrådet for et beløp stort kr 1 166 363,08. Styret bestrider dette kravet. Styret har også sendt inn et krav om dagbøter på grunn av forsinket levering. På bakgrunn av dette har Styret valgt å ikke kostnadsføre noe av dette kravet.

4.7 Permanent vedlikeholdsfond

Fra 1/1 2005 etablerte Sameiet et nytt permanent vedlikeholdsfond. I 2006 ble det innbetalt kr 889 140.- til fondet, nå er fondet på kr 900 678.-. Fondet skal indeksreguleres i samme takt som husleien. Fondet vil gjøre det mulig for Sameiet å løfte nye rehabiliteringsprosjekter eller betale ned gjeld raskere.

4.8 Budsjett 2007

Budsjettet for 2007 gjøres opp med et underskudd på kr 2 049 000.-. Av dette utgjør budsjetterte kostnader til rehabiliteringen av østfasaden kr 3 500 000.-. Det er i budsjettet avsatt kr 300 000.- til regulering av baktomten, på bakgrunn av prisoverslag fra arkitekten som vil bistå sameiet med dette er vi informert om at totale kostnader ved reguleringen vil bli ca kr 600 000.-, med kr 300 000 pr år i 2007 og 2008.

4.9 Fremtidsutsikter

Rehabiliteringen av vestfasaden har vært det største økonomiske løftet siden Sameiet var nytt. Per 31/12 2006 er det totalt kostnadsført kr 21.5 millioner kroner knyttet til rehabilitering av Vestfasaden, noe som gir sameiet en gjeld på cirka 12,3 millioner kroner.

Det vil også i årene fremover være store vedlikeholdsoppgaver som skal utføres, for eksempel nytt avfallshåndteringsanlegg og vinduer i fellesarealer. Dette kan medføre at sameiet må øke lånegjelden ytterligere.

Det er Styrets oppfatning at Sameiet har en økonomi til å bære denne gjeldsbyrden og en eventuell vekst i denne.

Styret anser Sameiet Grefsen Terrassehus' økonomi for å være tilfredsstillende. Egenkapitalen er tilstrekkelig og forutsetningen for videre drift er til stede.

5. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Det er utført utskifting av kjøkkenbenk i Sameiestua (utført som reklamasjon) og injisert betongvegger i bodområdet under blokk A, pga. vannlekkasje.

Sameiestuen ble oppusset i mars 2007.

Serviceteknikker har igangsatt en systematisk kontroll av avløpsrør og vramtvannsbereidere for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Ut over dette er det ikke utført større innvendig vedlikeholdsarbeider i perioden.

6. UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1 Rehabilitering av terrassegulv

I løpet av år 2006 er det 30 seksjonseiere som har rehabilitert sine terrassegulv. En seksjonseier valgte betongheller, syv valgte tregulv og 22 seksjoner har fått fliser.

Det er firmaet T. E Tak AS som har fjernet den gamle membranen og lagt ny membran, byttet underliggende isolasjon hvis denne inneholdt fuktighet, samt lagt trelemmer og betongheller. Firmaet Brendmoe & Kirkestuen AS har lagt fliser. Pris pr. gulv med fliser var ca. kr 67 000. Av dette betalte seksjonseieren 85% og sameiet 15% i henhold til vedtektene §4.

Styret minner om at det er opp til den enkelte sameier å rehabilitere sitt terrassegulv. Det er foreløpig ikke et krav, men dersom det oppstår lekkasje til underliggende seksjon blir seksjonseier pålagt å rehabilitere sitt terrassegulv. (Se Sameiets vedtekter § 4)

Arbeidene har blitt utført meget tilfredsstillende uten etterfølgende reklamasjoner.

6.2 Betongrehabilitering av vestfasaden

Oppussing av vestfasaden som startet sommeren 2005 ble avsluttet sommeren 2006. I årsberetningen for 2005 redegjorde Styret for prosjektets omfang og konkluderte med at kostnaden for Sameiet ville bli ca. 20,5 millioner kroner. I skrivende stund synes prosjektkostnaden å bli ca. 21,5 millioner kroner, men styret har holdt igjen en sluttfaktura på ca. kr 1,16 millioner. Dette skyldes at ca. 20 reklamasjoner og diverse vannrenner ennå ikke er utført, en tvist med entreprenøren på gassregningen og styret har krevd kompensasjon (dagbøter) for forsinket ferdigstilling av prosjektet. Saken er under utredning av OBOS PROSJEKT (konsulentens) advokat og saken blir antagelig tatt opp til meging i Forlikrådet i Oslo.

6.3 Reklamasjon på diverse terrassegulv

I forbindelse med rehabilitering av vestfasaden viste det seg at skadeomfanget på terrassedekene var så stort at det ble nødvendig å utbedre betongskadene på terrassegulvene i 7., 8. og 10. etasje. Dette var gulv uten membran og fliser og var forutsatt å vedlikeholdes med bare epoxymaling. Gulvene er nå forseglet med en tett fleksibel tykkfilmsmembran. Noen sameiere har klaget på at den nye membranen holder på vannet uten at det renner bort når det regner med det resultat at det samler seg vann på gulvet uten at det suges opp av betongen (eller renner over kant) og forsvinner. Styret har anmodet om at alle som plages av dette melder fra skriftlig. Styret har registrert 27 seksjonseiere som har gitt tilbakemelding og reklamasjonene er fordelt således:

7. etasje: E81, E 82, E84, D163, C244, C249, B321, B322, B323, B324, B329, B330, A382 og A383 = 14 seksjoner

8. etasje: E92, E94, E95, E96, E98, C258, B331 og B332 = 8 seksjoner

10. etasje: C270, D183, D184, D186 og E188 = 5 seksjoner

Styret tar kontakt med alle de aktuelle seksjonseiere og vil samarbeide med den enkelte for å finne en løsning på problemet. Se vedlagt utdrag fra konsulentens rapport.

6.4 Nye terrassedører

Det var ca. 50 seksjonseiere som registrerte sin interesse for å skifte terrassedør, og styret initierte innhenting av tilbud på nye terrassedører ved hjelp av konsulenten (OBOS Prosjekt).

Konsulenten kom ikke fram til en kostnadseffektiv løsning som kunne anbefales for sameiene. Siden skifte av terrassedør er sameiernes ansvar, ble de interesserte sameiere anbefalt å finne frem til egne løsninger med anbefaling om å ta kontakt med spesielle dør-/vindusfirma. Styret er kjent med at flere har fått skiftet terrassedør og andre er i gang med prosjektet.

6.5 Hageanlegget

Vedlikehold av hageanlegget på toppen av garasjeanlegget har vært utført på kontrakt med firmaet Gartnerinnen Elgethun. Firmaet har utført gjødsling, klipping og fjerning av ugress. Vår egen vaktmester har utført vanlig gressklipping.

Seksjonseier Gunnar Skarestad har på frivillig basis nedlagt et imponerende vedlikeholdsarbeid både vår, sommer og høst på alle andre steder i anlegget. Styret sender på vegne av sameiet en stor takk for innsatsen.

6.6 Vedlikeholdsplan

Styret utarbeidet i 2004 en 5 års vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Tiltakene i 2006 har kommet i skyggen av oppussing av vestfasaden, og bare mindre nødvendig service og vedlikeholdsarbeider har blitt utført av sameiets utstyr og installasjoner, slik som heisanlegg, elektrisk anlegg, brannører, traktor med brøyte og strøtstyr, høytrykksspyler, etc.

En del vedlikeholdsarbeider som har naturlig tilhørighet til den utførte fasadeoppussingen, er tilført i dette budsjettet og utført i sammenheng med disse arbeidene. Det er arbeider som maling av vindusfelt, maling av gavlvegger, blikkenslagerarbeider, utbedring av membraner og rehabilitering av gangbroer til inngangspartier og gangbane foran E blokka.

Kortsiktig vedlikehold

Etter gjennomgang og tilstandsvurdering er følgende arbeider prioritert for løpende oppfølging neste år.

Planlegging av oppussingen av østfasaden er i gang. Det er OBOS PROSJEKT som er valgt som konsulent og det ble også i 2006 bestemt at Overflateteknikk skal utføre oppussingen som ventes å begynne rett over påske 2007.

Langsiktig vedlikehold i planen er:

- Utvendig rens og vedlikehold av overvannsledninger med kummer.
- Service og kontroll av avtrekksventilasjonen
- Brannetting av gjennomføringer til elektrotekniske rom, i fellesanlegg.
- Kontroll av fremkommelighet via brannrømningsveier med krav om opprydding, tekniske utbedringer og merking.
- Kontroll, oppfølging og rengjøring av sikringsskap til hver leilighet.
- Ettersyn og oppgradering av brannører og brannskyveporter, med lås- og selvlukkerfunksjon.
- Avfallshåndteringen er moden for en større oppgradering.

Andre langsiktige oppgraderinger kan være:

- Kontroll av Elanlegg. (Termofotografering)
- Utskifting av postkasser.
- Trappeoppganger med oppgradering trinn og vegger.
- Nye svingører i inngangspartier.
- Vinduer i korridorer/reposer
- Vedlikehold og fornyelse av takplater
- Asfaltering

7. KABLING AV HØYSPENTLINJEN.

Når Oslo vei solgte tomten Grefsenkollveien 14 og det ville bli søkt om omregulering av området til boligbygging, var det nødvendig å få fjernet høyspentlinjen som går over tomten.

Hafslund som er netterier, stilte krav om at 1 km av linjen måtte kables dersom luftspennet over tomten skulle bort. Dette var tydeligvis mer en det Oslo vei hadde forutsatt. Slik Oslo vei har agert i saken tyder det på at de hadde forpliktet seg til å få fjernet høyspentlinjen før kravet om 1 km med kabling forelå. Oslo vei kontaktet derfor alle grunneierne langs høyspentlinjen for å få en deling av kostnadene.

En gruppe med utgangspunkt i Øvre Grefsen vel startet arbeidet med å få til en lengre nedgraving en den kilometeren som Hafslund hadde forutsatt. Gruppen kom til den konklusjon at en

burde få til en nedgravning fra Ole Søvigs plass og til Grefsenveien, en strekning på omkring 1,5 km. I gruppen var det representanter fra alle velleene som var berørt. Fra Sameiet Grefsen Terrassehus stilte styreleder Reidar Skjøthaug.

Oslo vei la frem ulike alternativ til nedgravning og signaliserte at man ville velge den løsningen som for dem ble billigst. Like før saken om omregulering av tomten skulle behandles i bystyret brøt Lofthus siden ut av samarbeidsgruppen og inngikk en avtale med Oslo vei om nedgravning av høyspentlinjen fra mast 9, masten like foran Blokk A Sameiet Grefsen Terrassehus og til Ole Søvigs plass. Dersom en ønsket å forlenge nedgravningen til mast 6 ved Grefsenveien måtte den bekostes de berørte grunneiere.

Den tidligere samarbeidsgruppen ble oppløst men Øvre Grefsen vel med sin leder Torbjørn Togstad fortsatte sitt arbeid med å finne frem til en økonomisk løsning for å få til en nedgravning også av linjen fra mast 9 til mast 6. Sameiet Grefsen Terrassehus valgt å stå utenfor gruppen for å arbeide med saken ut fra våre egne forutsetninger. På denne måten ønsket vi også å komplisere saken for Oslo vei ved at de fikk flere å forholde seg til. Vi hadde også litt ulikt fokus på hva som var viktig i saken.

Vårt først initiativ var kontakt med Backegruppen for å klargjøre hvordan de kunne akseptere en endemast like foran deres eget byggeprosjekt og med denne masten midt i utsikten til de nye leilighetene. Vi signaliserte også at vi ville vær aktive i markedsføring av denne forringelse av leilighetene og at det antakelig ville gi et større tap ved salget av leilighetene enn det en nedgravning ville koste. Det viste seg imidlertid at man ikke var interessert i å bidra til en nedgravning selv etter våre signaler om å engasjere oss omkring salget av leilighetene. Det kom også frem at man hadde ikke tatt forbehold i kontrakten med Oslo vei om plassering av en endemast i forhold til tomten. De var heller ikke oppmerksom på at de hadde lagt sin egen barnehage i den delen av tomten som ville ligge nærmest masten og dermed vill ha størst eksponering av magnetfeltene som en ville få rundt masten.

NVE ble tilskrevet og gjort oppmerksom på at det ville komme en konsesjonssøknad som ville innebære en endemast like ved vår barnehage og vi advarte mot at søknaden ble innvilget. Vi henviste til de anbefalinger som forelå fra en ekspertgruppe som hadde anbefalt grenser for magnetfelt i områder der barn oppholdt seg. Vi henviste også til et vedtak i Byrådet i Nordre Aker som ba om at alle bestemmelser om høyspentledninger og strålingsfare overholdes.

Saken ble også forelagt Bydelsoverlegen og hans reaksjon var at han hadde et regelverk som han skulle vurdere i forhold til de planer som nå ble lagt.

Oslo vei ble også kontaktet om man signaliserte der at det ville komme et erstatningskrav fra Sameiet Grefsen Terrassehus for redusert kvalitet av utsikten ved å bygge om masten foran blokk A til endemast.

I januar mottok vi søknaden til konsesjon på kabling av høyspentledningen til uttalelse. Vi oversendte vår kommentar med betenkelighet til å plassere en endemast like ved vår barnehage, stikk i strid med den nevnte ekspertgruppens anbefalinger. Vi signaliserte også et erstatningskrav på grunn av endrede forutsetninger i forhold til de erstatninger som tidligere var gitt og vårt krav var anslått til kr 100 000.- pr leilighet som for A blokken resulterer i 6 mill kr.

Etter at vår kommentar til konsesjonssøknaden kom et nytt tilbud fra Oslo kommune Eiendoms og byfornyelse som innenfor en kort frist ga nye priser for hva nedgravningen vill koste. Det manglet nå 4.3 mill kr for videre nedgravning fra mast 6 til mast 9. Etter at vi hadde reagert på denne henvendelsen ved blant annet gjøre Olje- og energiministeren oppmerksom på at henvendelse fra Oslo kommune dokumenterte at man ikke hadde kjennskap til den ekspertgruppen som hadde utredet en anbefaling for felt nær barnehager.

All støyen som var rundt saken hadde imidlertid fått Oslo vei og Backegruppen til å vurdere saken på nytt. Enda et tilbud kom på banen der Backegruppen, EBY og Oslo vei ville bidra til videre nedgravning og at det gjensvot 1,2 mill kr før en var i mål og fikk forlenget nedgravningen fra mast 9 til mast 6.

Når dette skrives mangler det kr 860 000.- før man er i mål og det arbeides fortsatt med å finne finansiering i forhold til dette. Vår siste utspill ovenfor Oslo vei er at vi vil nekte utkjøring fra Grefsenkollveien 14 vi vår utkjørsel dersom en endemast plasseres foran vår blokk A. Vi har oversendt kopi av den leiekontrakt som vi har med Oslo kommune og som omfatter leie av arealet som vi i dag benytter til utkjøring fra oss.

Det antas at konsesjonssøknaden er ferdigbehandlet i NVE i løpet av mars 2007. Vi kan derfor ikke trekke noen endelig konklusjon av saken i denne beretningen.

8. SIKKERHET I ANLEGGET

8.1 HMS og Intern-kontrollsystem

Alle virksomheter er pålagt å utføre HMS og Intern kontroll ihht. Forskrifter gitt i kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Dette gjelder også boligselskaper. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem for oppfølging av brannvern, byggforskrifter ved bygg-/anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk utstyr. Dersom virksomheten bevist unnlater å utarbeide slik dokumentasjon og følge denne i sitt daglige virke, kan Styret og dets medlemmer risikere å bli stilt til ansvar dersom noe går galt. Styret har jobbet med utarbeidelse av denne dokumentasjonen ihht. forskriftene og mener at Sameiet nå har slik dokumentasjon. Det vil komme en oppdatering når rehabiliteringene av vestfasaden er ferdigstilt.

8.2 Tyveri og innbrudd

Det er rapportert et mindre antall innbrudd og tyverier i anlegget til styret i 2006, men styret er ikke kjent med at det er urovekkende mange innbrudd/tyveri i garasjer, kjellerboder og leiligheter. Det tas forbehold om mørketall.

Det er registrert tyverier fra postkasser. Saken er tatt opp med Posten, og hovedlåsen er skiftet.

Styret har mottatt noen henvendelser rundt hærverk på biler, tyveri av motorsykler og tråsykler, antallet er på nivå som tidligere.

Mulige tiltak har vært diskutert på tidligere årsmøter.

Styret anbefaler at det monteres alarm i bilen.

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

Det har vært et problem at eiendomsmeglere har oppgitt dørkoden ved leilighetsvisninger. Styret har derfor vedtatt at ved slike tilfeller vil det bli krevd et gebyr på kr 5.000 for endring av dørkoden.

8.3 Husbråk

Styret har registrert noen henvendelser vedrørende husbråk i løpet av perioden. De forholdene som blir rapportert blir skriftlig påtalt hver gang, enten fra styret og/eller forretningsfører.

8.4 Brannsikkerhet

Styret arrangerer en større brannøvelse i samarbeid med Oslo Brannvesen hvert 3. år.

Brannsikkerheten i sameiets fellesområder er iht. forskriftene. Det er den enkelte sameier som er ansvarlig for å bytte batterier i seksjonens røykvarsler og at pulverapparater fungerer.

9. DIVERSE ANSKAFFELSER

Det er i perioden innkjøpt en portabel høytrykksspyler og en ny vaskemaskin til fellesvaskeriet.

10. FORSIKRINGSSAKER, TVISTER, LEKKASJER OG VANN-SKADER

Sameiet byttet med virkning fra 1. november 2006 fra IF Skadeforsikring til Gjensidige Skade-

forsikring. Årsaken til byttet var at premien fra Gjensidige var vesentlig lavere enn i IF. Egenandelen er uendret fra tidligere år.

Styret arbeider aktivt med å bevisstgjøre sameierne om at godt vedlikehold og sikkerhetsarbeid i egen seksjon er god totaløkonomi for Sameiet. Styret har utarbeidet egen informasjonsbrosjyre med den hensikt å øke sameiernes bevissthet om egenansvaret med spesifikke konkrete sjekkpunkter. Styret oppfordrer alle til å lese denne og gjennomføre egenkontroll av boligen. Svarslipp leveres på styrekontoret. Svarslipp finnes også på vår hjemmeside.

Styret oppfordrer beboerne til å være forsiktige slik at vi slipper en økning i premien og på nytt å få forhøyet egenandel.

10.1 Egenandel

Egenandelen for skader som går på den felles bygningsforsikringen, er **kr 6.000**. ***Ved uaktsomhet kan sameier bli stilt til ansvar også for følgeskadene, for eksempel ved vannlekkasje som skyldes lekkasje fra original varmtvannsbereder.***

10.2 Terrasselekkasjer

Det er registrert to terrasselekkasjer fra opprinnelige terrasser (ikke NRS) i 2006.

11. AKTIVITETER

11.1 Dugnader

Utedugnad

68 voksne og ca. 20 barn deltok på vårdugnaden 11. mai. Det var på forhånd utarbeidet en liste over oppgaver som trengte å bli utført, og en del av deltagerne hadde selv merket seg ting som de mente burde gjøres. Som alltid på vårdugnaden dreiet oppgavene seg om å fjerne rusk og rask, dvs. rive, rake, rydde og luke på for- og baksiden av blokkene, ved nedkjørselen fra Grefsenkollveien og mot nabotomtene. Det var dugnad på tennisbanene samme kveld.

Det var en god stemning, mye entusiasme og nydelig vær. Det ble i pausen servert øl, brus og boller, og det ble sunget bursdagssang for Bouchta.

Innedugnad

45 sameiere, inkludert Miljøgruppen, deltok på høstens innedugnad 17. oktober. Der var annonsert med "Vask og vin". Dugnadssjef var Arve Christensen, leder av Miljøgruppen. De nordligste korridorene var godt representert, mens det var svakt oppmøte fra A-blokka, både i 8. og i 4. etasje. Oppmøtet fra 1. etasje var også litt skrint.

De fleste korridorer og reposer ble vasket og noen steder også vinduene. Miljøgruppa vasket i tillegg inngangen til heisene i garasjen og malte i 8. etasjen dagen etter.

Det er andre gangen at innedugnaden ble avsluttet med vinsmaking, og det var nærmere 35 mennesker innom for å teste vin, under ledelse av eksperter fra Vingruppa. Dette ble en veldig hyggelig og lærerik avslutning på dugnaden.

Det er betalt kr 34,100.- i "dugnadsavgift" i 2006.

Styret vil takke alle som har deltatt i dugnadene. Dette sparer sameiet for betydelige kostnader. Alle som bidrar ekstra til fellesskapets beste blir invitert til Styrets legendariske høstfest.

11.2 Trim og tennis

Trim

Trimrommet var stengt for sameierne første halvår 2006 da det var brukt som oppholdsrom for håndverkerne som jobbet med rehabiliteringen i Sameiet.

Høsten igangsatte vi treningen trim/avspenning gjennom Rosenbevegelse under Randi Bragstads dyktige ledelse. Kurset hadde bra oppslutning. Etter nyttår har vi fortsatt treningstilbudet, denne gang med Mensendieck-gymnastikk med tre studenter fra Høgskolen i Oslo som instruktører.

Det er 20 som har kjøpt nøkkelkort til trimrommet/badstuen denne høst. I tillegg er det en gruppe som bruker rommet en gang i uken.

Trimrommet vil bli stengt i løpet av våren 2007 i forbindelse med oppussingen av østfasaden. Det vil bli vurdert en oppussing av trimrommet når oppussingen er ferdig.

Tennis

Tennisutvalget som har bestått av Martin Hanssen og Paul Helliesen samt Mona Majgaard fra styret sørger for at banene er i god stand. Det har blitt lagt nye linjer, og det har vært arrangert vårdugnad for å klargjøre banene til sommeren. Dessverre er det kun få som møter fram på dugnadene på tennisbanene.

Det ble i år kjøpt 14 familiekort, 1 juniorkort samt 4 nabokort til tennisbanene. Dette er en liten stigning fra året før. Som et forsøk på å øke interessen for tennis, fortsatte vi tilbudet med mulighet for å kjøpe nøkkelkort til banene med 14 dagers angrefrist, og det har også på Sameiets hjemmeside løpende vært en spørreundersøkelse for å få et inntrykk av hvorfor så relativt få bruker banene. Undersøkelsen gir ikke noen klare indikasjoner for hva som kan gjøres fra styrets side.

Styret takker tennisutvalget for den store innsatsen.

11.3 Miljøgruppen

Miljøgruppens medlemmer (miljøkontaktene) har som hovedoppgave å holde et øye med at alt ser bra ut i fellesarealene innendørs og å være kontaktperson i egen korridor for beboerne der. Miljøgruppen er ansvarlig for innedugnadene om høsten og har som regel i tillegg malingsrunder vår og høst.

Det bør være en miljøkontakt per korridor. På grunn av at folk flytter på seg, trenger vi stadig nye. Er du interessert? Ring leder av Miljøgruppen, Arve Christensen, 22 22 16 90/90 11 46 37.

Styret takker miljøgruppen for en fin innsats.

11.4 Barne- og ungdomsgruppen

Barne- og ungdomsgruppen (BUG) ble revitalisert våren 2006 som et foreldredrevet aktivitetstilbud til barn fra 5 år og oppover. Første treff var 30. mars 2006 med godt oppmøte. Det ble her lekt, spist vafler, lagd påskepynt m.m. Det har vært flere slike kvelder. Mest spennende var kanskje Halloweenfeiringen 30. oktober. Det ble en morsom kveld med 29 nifse og ufyselige hekser, spøkelser og drakulaer som løp rundt til musikk av Phantom of the Opera. Det ble servert heksebrygg, muffins med spindellev m.m., og det ble arrangert morsomme konkurranser og leker.

Kristine Høimyr (seksjon 318) og Toril Bøe Gylseth (seksjon 181) er BUG-ansvarlige. Styret oppfordrer interesserte foreldre å ta kontakt med disse.

11.5 Sosiale aktiviteter

Avenyparty

Sameiets årlige «Aveny-party» ble arrangert etter tradisjonell oppskrift 18. august. Etter en velkomstdrink ble det som vanlig servert helgrillet lam med urtemarinerte grønnsaker, gresk salat og fløtegratinerte poteter – og pølser til barna.

I år var det 50 voksne og 75 barn som deltok på festen. Rammene var perfekte: Solen varmet, lammet var utsøkt, det ble skålt i terrassevin, og de "nye" blokkene dannet en flott bakgrunn.

Høstfesten

Mange sameiere bidrar på ulikt vis for at SGT skal være et godt sted å bo: Beredskapsgruppen trår til dersom heisen stopper i helgen, miljøgruppa tar ansvaret for innemiljøet, og utedugnaden hjelper til med å gjøre utearealene pene. Vingruppa er et sosialt alibi, BUG tilbyr de yngste ulike aktiviteter, tennisgruppa sørger sammen med tilbydere av aktiviteter i trimrommet for at det er mulighet for å komme i bedre form. Webredaksjonen sørger for en oppdatert hjemmeside.

Som takk for innsatsen inviterer styret hver høst til en fest med god mat og drikke, taler, prat og dans.

Har du lyst til å komme med i denne eksklusive forsamlingen, ta kontakt med en av de ansvarlige, med styret eller styrekontoret, da vil du komme med på neste års gjesteliste.

Vingruppa

En del vinglade sameiere møtes fortsatt ca. hver 6. uke til vinsmaking, vurdering og kommentering. Marit Olsøn-Lunde er leder av vingruppa, og Terje Andersen er vinkjenneren som kommer med forslag til viner. Styret takker for dette bidraget til å skape et bra bomiljø, også for vingruppens innsats i forbindelse med innedugnaden.

Terrassevin

Styret ønsket å takke sameiene for utvist tålmodighet under rehabiliteringen. Styret ba vingruppa finne en vin som passet til å nytes på de nyrehabiliterte terrassene, og det ble laget etiketter illustrert med et foto av blokkene. Styret har hatt noen runder til beboerne for å utdele vinen. Fortsatt er det en god del sameiere som ikke har vært hjemme ved utdelingene, og som heller ikke har hentet vinen på styrekontoret. Er du en av dem, har du fortsatt sjansen.

12. SAMEIESTUEN

	Selskaper	Barneselskaper	Dåp/konfirmasjon/ bryllup	Møter	Vingru ppe	Totalt
2001/2002	27 hvorav 3 eksterne	13	4	16		60
2002/2003	25 hvorav 4 eksterne	9	8	21	7	70
2003/2004	20 hvorav 2 eksterne	10	4	19	5	58
2004/2005	22 hvorav 2 eksterne	8	2	22	6	60
2005/2006	11 hvorav 1 ekstern	15	7 hvorav 1 ekstern	15	6	55
2006/2007	19 hvorav 0 eksterne	13	8 hvorav 1 ekstern	19	6	63

Det er jevn utleie av Sameiestua. Leieinntektene utgjør kr 35.600 mot kr 33.100 i 2005.

Det er registrert få problemer med utleielokalet denne sesongen.

13. BARNEHAGEN

Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) har i 2006 hatt 55 barn og 13 årsverk fordelt på 15 medarbeidere. Fordelt på kjønn består årsverkene av 11,5 kvinner og 1,5 menn.

På grunn av usikkerhet knyttet til støtte fra bydel/stat ble forhøyet foreldrebetaling (2.900 kr inkludert 150 kr i matpenger) beholdt frem til august. Fra august ble beløpet redusert til 2.530 kr. Dvs. 130 kr mer enn maksprisen. Ved årsavslutningen har GTB et så bra resultat at makspris ble oppnådd for 2006. Det vil si 2.250 kr pluss 150 kr i matpenger. Det betales penger tilbake til foreldre som har betalt for mye.

GTB har som overordnet prinsipp å følge Oslo kommunes tariffavtaler. Som en privat barnehageaktør med selvstendig budsjett og regnskapsansvar medfører det at et kommunalt lønnsoppgjør ikke dekkes av offentlige overføringer. Det betyr at barnehageeier og foresatte må påta seg det økonomiske ansvaret.

I 2006 er det inngått ny tariffavtale med Utdanningsforbundet og Fagforbundet for perioden 01.05.06 til 30.04.08. Pedagoger og førskolelærere har vært en prioritert gruppe i årets tariffoppgjør og har fått et solid lønnsloft. Styret har som mål å følge lønnsutviklingen i de kommunale barnehagene. Årets tariffoppgjør ville gitt GTB et underskudd i størrelsesorden 170.000 kr. Styret ønsket ikke å inngå en tariffavtale som ville påføre GTB og Sameiet et stort underskudd. Saken ble tatt opp i et foreldrerådsmøte, som enstemmig vedtok forhøyet foreldrebetaling.

Den nye tariffavtalen gir de ansatte i GTB en lønn som ligger ett lønnstrinn under de kommunale barnehagene. Men til gjengjeld har GTB opprettholdt fem ekstra fridager som de ansatte i de kommunale barnehagene mistet i 2005. GTB har også i flere år hatt en ordning for tjenestepensjon.

Økonomisk endte 2006 bra for GTB. Regnskapet viser et overskudd på 283.233 kr. Overskuddet gjør det mulig å realisere makspris for 2006 med tilbakebetaling av den forhøyede foreldrebetalingen. I tillegg blir den negative egenkapitalen på 35.761 kr utlignet. Øvrige midler settes av til et vedlikeholdsfond for GTB til bruk til den planlagte oppgraderingen av GTB.

Det har vært stor oppslutning om innvendige dugnader fra foreldrene. To kvelder var avsatt til dugnad. Ordningen vil bli videreført fordi man ser at dugnaden har en positiv effekt på samholdet blant foreldrene.

Det er i perioden montert forhøyet gjerde mot nedkjørselen for å hindre at barn skal kunne klare å klatre over gjerdet i perioder med mye snø.

For 2007 har GTB, etter enstemmig støtte fra foreldrerådet, innført en forhøyet foreldrebetaling. På 2750 kr inkludert 170 kr i matpenger. Maksprisen ble av Stortinget økt til 2.330 kr. Dersom årsresultatet for 2007 tillater det vil også hele eller deler av den forhøyede foreldrebetalingen på 250 kr per måned bli tilbakebetalt.

GTB er 30 år i år og det vises. Lokalene er tydelig preget av aktiviteten til et 50-talls unger. GTB har i 2006 iverksatt en prosess som skal føre til en større oppgradering av GTB i løpet av 2008. Vedlikeholdet har til nå i stor grad vært gjennomført ved dugnad, men nå trengs det en større oppgradering. Styret har godkjent oppstarten av dette prosjektet.

GTB feirer i 2007 30 års jubileum. Styret har i den forbindelse gitt GTB en pengegave som både skal komme de ansatte og barna til gode.

14. BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen som består av 5 sameiere utfører en uvurderlig innsats for sameiet. Gruppen har vakt på tidspunkter og i perioder der serviceteknikker ikke er til stede. De ordner opp hvis heisen står fast, hvor det er problemer med søppelsjaktene eller folk har kastet noe i sjakten som ikke burde være der. De tilkalles hvis vannet må stenges ved vannlekkasje, eller hvis hovedsikringen har gått, og de stiller beredvillig opp og rydder snø når det trengs.

Beredskapsgruppen består av: Per E. Stålbrand, Jan U. Hanssen, Stein Heggem, Lasse Aune og Rolf Warløs.

Styret takker beredskapsgruppen for en uvurderlig og utrettelig innsats.

Grefsen 27. mars 2007

Per Eric Stålbrand/s/ Kjell Huslid/s/ Mona Majgaard/s/ Rolf Warløs/s/

Hallvard Lunde/s/

Nina Sundquist/s/

5487 - GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2006	Regnskap 2005	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	7 882 572	7 703 280	7 883 000	8 119 000
VEDLIKEHOLDSFOND		889 140	2 220 804	888 300	907 000
ANDRE INNTEKTER	3	152 829	204 172	238 000	186 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 924 541	10 128 256	9 009 300	9 212 000

1,023,000

DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-714 056	-676 880	-566 800	-745 000
STYREHONORAR	5	-240 000	-175 000	-190 000	-200 000
REVISJONSHONORAR	6	-13 112	-13 440	-13 700	-14 000
ANDRE HONORARER		-25 000	-50 000	-50 000	-330 000 ✓
FORR.FØRERHONORAR		-256 975	-248 868	-254 600	-267 000
KONSULENTHONORAR	7	-237 742	-156 750	-160 000	-170 000
KONTINGENTER		0	-100	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-10 728 059	-13 809 566	-8 731 000	-6 087 000
FORSIKRINGER		-770 478	-920 340	-919 000	-700 000
FESTEAVGIFT		-7 502	-7 502	-7 600	-8 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-874 213	-809 964	-874 000	-874 000
BARNEHAGEN		0	0	-300 000	0
ELEKTRISK ENERGI		-870 137	-600 252	-860 000	-800 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	9	-598 057	-643 921	-678 000	-534 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-15 335 331	-18 112 583	-13 604 700	-10 729 000

DRIFTSRESULTAT:		-6 410 790	-7 984 327	-4 595 400	-1 517 000
------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

FINANSINNTEKT/KOSTNAD

FINANSINNTEKTER	10	71 507	78 269	0	0
FINANSKOSTNADER	11	-428 941	-47 230	-354 200	-532 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-357 434	31 039	-354 200	-532 000

ARSRESULTAT		-6 768 224	-7 953 288	-4 949 600	-2 049 000
--------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

OVERFØRINGER:

FRA OPPTJENT EGENKAPITAL	0	-2 426 172			
FRA VEDLIKEHOLDSFOND	0	-1 940 785			
TIL VEDLIKEHOLDSFOND	900 678	0			
TIL UDEKKET TAP	-7 668 902	-3 586 331			

5487 - GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

BALANSE

		2006	2005
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER	12	1	1
SÆRVILKÅRSKONTO I OBOS		900 678	46 987
SUM ANLEGGSMIDLER		900 679	46 988
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		49 215	58 436
STRØMAVREGNING	13	308 978	176 787
KUNDEFORDRINGER		6 415	133 825
KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	583 729	3 168
INNESTÅENDE BANK		78 747	405 293
SPAREKONTO I OBOS		3 407 044	1 359 705
SUM OMLØPSMIDLER		4 434 128	2 137 214
SUM EIENDELER		5 334 807	2 184 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
UDEKKET TAP		-11 255 232	-3 586 331
VEDLIKEHOLDSFOND		900 678	0
SUM EGENKAPITAL		-10 354 554	-3 586 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREV LÅN	15	12 338 573	3 274 986
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 338 573	3 274 986
KORTSIKTIG GJELD			
FORSKUDDS FELLESKOSTNADER		433 754	414 505
LEVERANDØRGJELD		2 804 625	1 971 475
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	16	43 819	43 191
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	17	68 590	66 376
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 350 788	2 495 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 334 807	2 184 202
PANTSTILLELSE	18	14 600 000	14 600 000
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2006 /.....

STYRET FOR GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

PER ERIC STÅHLBRAND

HALLVARD SVERRE LUNDE

KJELL HUSLID

NINA SUNDQVIST

LEIF PETER HOFSETH

ROLF WARLØS

MONA MAJGAARD

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 146 660
Felleskostnader, barnehagen	221 832
TV	514 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 882 572

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	32 070
Utleie av sameiestua	35 600
Dugnadsgebyr	34 100
Lagerleie	4 600
NetCom	14 000
Telenor	8 649
Nøkkelsalg	915
Skiltgebyr	8 590
Tennis	11 375
Trimrom	2 250
Andre refusjoner/erstatninger	680
SUM ANDRE INNTEKTER	152 829

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-301 782
Overtid	-17 793
Lønn rengjøringshjelp	-203 979
Påløpne feriepenger	-67 590
Fri bolig vaktmester	-37 188
Motkonto fri bolig	37 188
Arbeidsgiveravgift	-115 170
Yrkesskadeforsikring	-6 276
Gaver til ansatte	-184
Kantinekostnader	-85
Andre personalkostnader	-1 197
SUM PERSONALKOSTNADER	-714 056

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR / BYGGEHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 190 000

Byggehonorar til styremedlemmer er på Kr. 50 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 13 112 og er i sin helhet knyttet til revisjon

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 156
OBOS Prosjekt AS	-37 702
H. Ødegaard & Co. AS	-2 978
Siv. ing. Erik H. Larsen	-6 906
Styresekretærfunksjon	-180 000
SUM KONSULENTHONORAR	-237 742

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****REHABILITERING AV VESTFASADEN**

Byggetekn.kons.honorar, Ødegård & Lund AS	-17 363
Andre konsulent honorar	-4 063
Byggeledelse, OBOS Prosjekt AS	-431 500
Hovedentreprenør I, BMR AS	-9 619 454
Hovedentreprenør II, TE Tak AS	-1 157 750
Hovedentreprenør III, Brendmoe & Kirkestuen AS	-526 625
Refusjon fra sameieme	2 536 278
SUM REHABILITERING	-9 220 477

Drift/vedl.hold bygninger	-227 705
Drift/vedl.hold VVS	-29 663
Drift/vedl.hold elektro	-42 716
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-101 335
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-48 001
Drift/vedl.hold heisanlegg	-235 011
Kabel/Tv-anlegg	-527 226
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-41 816
Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	-5 000
Drift/vedl.hold søppelforbrenningsanlegg	-131 673
Egenandel forsikring	-117 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 728 059

7 1.00

227.00

101

328

48

3 26

227

101

48

131

5

512

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-111 166
Skadedyrarb./soppkontroll	-3 750
Div. leiekostnader/leasing	-5 608
Verktøy og redskaper	-37 110
Telefon-/kontormaskiner	-1 938
Driftsmateriell	-85 202
Lyspærer og sikringer	-13 544
Vaktmestertjenester	-45 732
Renhold ved firmaer	-38 667
Snørydding/gressklipping	-2 418
Andre fremmede tjenester	-10 700
Kontor- og datarekvisita	-18 868
Trykksaker	-37 137
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 186
Andre kontorkostnader	-3 773
Telefon/bredbånd	-43 861
Porto	-21 022
Drivstoff biler, maskiner osv	-5 625
Vedlikehold biler/maskiner osv	-14 946
Bilgodtgjørelse	-2 403
Gaver	-2 770
Bankgebyr	-4 060
Velferdskostnader	-64 574
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-598 057

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av særvilkårskonto i OBOS	11 538
Renter av sparekonto i OBOS	57 339
Renter av innestående i DnBNOR	478
Renter leierestanser	2 152
SUM FINANSINNTEKTER	71 507

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter leverandørgjeld	-8 889
OBOS, renter og provisjon byggelån	-420 052
SUM FINANSKOSTNADER	-428 941

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tennisanlegg	
Kostpris	390 970
Avskrevet tidligere	-390 969

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

NOTE: 13**STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Elektrisk energi, avregning 2006	2 718 818
Innbetalt a konto 2006	-2 409 840
SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE	308 978

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse	2 000
Kassaoppgjør desember	6 864
Andre forskudd, Gjensidige Forsikring 2007	574 865
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	583 729

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2007, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2007.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLAN****OBOS BYGGELÅN**

Renter 31.12.06: 3,95 %

Trukket	-12 338 573
Åpnet med ramme 14,6 millioner	

SUM PANT- OG GJELDSBREVLAN

-12 338 573**NOTE: 16****SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-22 654
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 165
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-43 819

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 590
Depositum sameiestua	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 590

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant i sameiets eiendom Gnr.75, Bnr. 1075, samt Gnr.75, Bnr.117, Snr.280:

12 338 573

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE – REGNSKAPSÅRET 2006

1. Barnehagen generelt

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2006/2007:

Avdeling	Alderssammensetning	Antall barn	Antall medarbeidere
Blå	1-3 år	9	1 pedagog* – 2 assistenter
Gul	1-3 år	9	1 pedagog – 2 assistenter
Grønn	3-6 år	18	1 pedagog – 2 assistenter
Rød	3-6 år	18	1 pedagog – 2 assistenter
Fellesfunksjon			1 styrer 1 pedagog** – 0,55/0,19 av
Sum		55	13 årsverk – 14 medarbeidere

* = medarbeider med redusert stillingsbrøk, erstattes med pedagog

** = medarbeider med ansvar for ekstra språktrening og brukt som vikar

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

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har dette året disponert 32 av de 54 plassene. De øvrige 22 er barn bosatt utenfor Sameiet og er tatt inn ved samordnet opptak i bydelen.

SGT inngår i samordnet opptak i regi av bydelsadministrasjonen. Alle må sende søknad til bydelsadministrasjonen på kommunalt søknadsskjema.

Beboere fra sameiet må i tillegg føre på innflyttingsdato for å kunne benytte muligheten av å ha prioritert plass etter boansiennitet.

Søkere med prioritetskode 10 (funksjonshemmede) har fortrinnsrett før søkere fra Sameiet. Barnehagen har i tillegg søskenprioritet ved opptak.

For barnehageåret 2006/2007 fikk alle søkere fra Sameiet plass. Det ble tatt inn 8 eksterne barn – av disse var 1 personalbarn og 3 søsken. Det har i dette året ikke vært noen problem å fylle ledige plasser, ei heller plasser som er blitt ledige gjennom året.

GTB outsourcer vask av barnehagen og fra 1.07.06 er det inngått kontrakt med Bjerke Renhold.

2. Samarbeidsutvalget

Det er i barnehageåret avholdt 5 møter. Samarbeidsutvalget har fortsatt arbeidet med sette fokus på temaene kvalitet, trygghet og sikkerhet. Visjonen for barnehagen: "Trygghet for livet" er blitt befestet.

Samarbeidsutvalget (SU) i Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) har bestått som følger: (skifte av foreldrerepresentanter i september, og av sameierepresentanter etter årsmøtet)

Funksjon	Navn	Avdeling
Leder SU	Oddrun Rangsæter	Rød (foreldrerepresentant)
Foreldrerepresentanter	John – Inge Berg/Anne Skotte Anne Skotte/Karin Bøe Espen Vaager	Grønn Blå Gul
Ansattrepresentanter	Trude Brandal Aina Granaas Wenche Halmøy Hanne Eriksen /Grete Bakken	Rød Gul Grønn Blå/Grønn
Kommunal representant	Ingen møtt	
Eierrepresentanter	Tine Thorbjørnsen/Hallvard Bakke Nina Sundqvist	

3. Saker behandlet i 2006

Økonomi og regnskap

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak. HBRI A/S har levert resultatrapporter hver 3. måned.

Husleien ble justert med konsumprisindeksen til 221.832,-.

Revisor påpekte igjen i beretningen for 2005 at barnehagens drift fortsatt er avhengig av resultatforbedring, ytterligere lånefinansiering eller tilførsel av ny kapital så lenge det foreligger en negativ balanse.

Maksprisen for 2006 ble av Stortinget fastsatt til kr 2.250,- pr. måned.

Det var i begynnelsen av året stor usikkerhet på hvordan tilskuddet fra kommunen faktisk ville bli. I tillegg ble de ansattes tariffavtale sagt opp og skulle reforhandles med virkning fra 1. mai, noe som medførte usikkerhet i forhold til å budsjettere lønnsutgiftene. Samarbeidsutvalget vedtok derfor å vente med å sette ned oppholdsbetalingen for å kunne opprettholde barnehagens kvalitet og for å hindre en ytterligere forverring av resultatet.

Prisen ble videreført med kr 2.900,- pr. måned inkl. mat (kr 150,-) for månedene februar – august.

Ny tariffavtale tilnærmet avtale for ansatte i Oslo Kommune, ble forhandlet frem med Utdanningsforbundet og Fagforbundet for perioden 1.06.06 – 30.04.08. De ansatte har da fått de samme lønnstillegg som ansatte i bydelens kommunale barnehager.

Som fryktet ble det kommunale tilskuddet lavere enn maksprisvedtaket i Stortinget skulle tilsi. Vi kunne derfor ikke gjennomføre makspris i 2006, men i august ble prisen justert ned til kr 2.530,-, dvs. makspris + matpenger 150,- og tillegg 130,- gjeldende for hele året.

Tilbakebetaling til foreldrene av det som ble betalt for mye frem til august ble gjennomført i løpet av høsten 2006

Regnskapet for 2006 viser et overskudd på kr.283.233.

Det vil bli disponert på følgende måte:

- * Foreldrene vil få dekket tillegget på kr 130,- pr. mnd. som de betalte for mye.
- * Den negative egenkapitalen på kr 35.761 pr. 31.12.05 utlignes.
- * Det resterende settes av til ombyggingsfond.

Størrelsen på premiefond i Vital (pensjon) pr. 31. desember 2006 er ikke klart.

Denne summen fremkommer ikke i balansen i hht. regnskapsregler.

Samarbeidsutvalget er av den oppfatning at forutsetningene for videre drift er til stede.

Budsjett 2007

Budsjettet for 2007 har en inntektsside basert på statstilskudd, foreldrebetaling og kommunalt tilskudd – tidligere kalt skjønnsmidler

Lønnsoppgjøret i 2006 ga stor innvirkning på lønnskostnadene, og gjør at personalkostnadene øker kraftig. Kommunale tilskudd – skjønnsmidlene – beregnes ut fra regnskapet for 2006 og blir ikke klare før tidligst i april.

Husleien økes med konsumprisindeksen til kr 227.376,-

Stortinget vedtok å øke foreldrebetalingen for 2007 til kr 2.330,- pr. mnd.

Statstilskuddet økes noe.

Forhandlingene om ny tariffavtale startet med overlevering av krav fra fagforeningen i november. Godkjenning av disse kravene ville gi et budsjettunderskudd på 150.000.

Det ble derfor innkalt til foreldreråd i januar. 18 av 54 barn var representert med fremmøte eller fullmakt. Det ble enstemmig vedtatt å øke barnehagens inntekter ved høyere foreldrebetaling i inneværende tariffperiode (2006 – 2008) og da blir prisen for 2007 kr 2.750,- pr. mnd inkludert matpenger kr 170,-

Det gis søskenmoderasjon med 30 % av maksprisen. Foreldrene mottar kr 699,- pr. måned i moderasjon for barn nr. 2 og kr 1165,- for barn nr. 3 = 50 %.

Foreldre med lavere inntekt enn 300.001,- har lavere foreldrebetaling avhengig av inntektsnivået.

Barnehagen feirer 30 års jubileum i 2007.

I budsjettet er det lagt inn et beløp for å sikre noe egenkapital i forbindelse med renovering av barnehagen.

Budsjettet viser da et lite overskudd, men dette er før vi vet hvordan de endelige kommunale tilskuddene blir.

Straffegebyrer

- Gebyrordningen ved for sen betaling av oppholdsavgift har vært kr 50,- og videreføres.

- Det er stadig foreldre som henter barna etter ordinær åpningstid. SU har vedtatt at satsen for straffegebyr skal dekke gjennomsnittlig timelønn for 2 ansatte (offentlig sikkerhetskrav) som må være igjen inntil alle barn er hentet. Beløpet blir justert avhengig av lønnsutviklingen.

Arbeidsmiljø

Grefsen Terrasse Barnehage har en stabil grunnstamme i personalgruppen. Hvert år er det imidlertid noen utskiftninger i assistentgruppen. Ledige stillinger vil bli utlyst nærmere sommeren. Vi vil være dekket inn med førskolelærere i 100 % stilling på alle avdelinger. Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement. Det er god kompetanseheving både blant førskolelærere og assistenter. Vi har hatt noen langtidssykemeldinger; 1 fra januar til mars, 1 i januar og februar, 1 i juni og 1 i desember.

I tillegg var det en sykemelding i ferien som måtte tas igjen.

Vi slet en periode med å få kvalifiserte vikarer.

Fravær	2005	2006
Antall sykedager	348*	238**
Antall dager fravær pga. egne syke barn	10,5	40
Totalt	358,5	278

* Av disse er 199 dekket inn av vikar

** Av disse er 111 dekket inn av vikar

Det føres fraværstatistikk for barn og ansatte (se eget vedlegg). De to store og de to små avdelingene er slått sammen. Fullt belegg av voksne på storebarnsavd. skal være 6 barn pr. voksen og på småbarnsavd. 3 barn pr. voksen. Statistikken viser noen fraværstopper med avvik fra denne malen. Dette skyldes både at det er vanskelig å få vikar og at det ikke er overensstemmelse mellom når voksne og barn har fri eller er syke. Føring av slik statistikk gir bedre kontroll og gjør det lettere å gripe inn tidligere ved problemer.

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

Pedagogisk innhold

Det har vært viktig å kunne gi alle barna et best mulig tilbud med utfordringer tilpasset deres aktuelle utviklingsnivå. Derfor videreføres ordningen med aldershomogene grupper på tvers av avdelingene to dager i uken i tidsrommet 9.30 – 14. Barna har da samvær med barn på samme alder og modnings-trinn, og har temaopplegg tilpasset aldersgruppene. Hver aldersgruppe har sin faste turdag der turmålene er tilpasset alder, modning og utvikling.

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

Det enkelte barns trivsel i barnehagen er i stor grad avhengig av samspill mellom barnet og barnegruppen og mellom barnet og de voksne.

Det vil fortsatt bli fokusert på utvikling av sosial kompetanse, anerkjennelse og barnets utvikling. Utliv med fokus på naturen og årstidene er like aktuelt med bruk av Småland og Akebakken. Noen "resultater" (stort sett i form av bilder) blir presentert på veggene i barnehagens korridor og på hver enkelt avdeling. For øvrig arbeider GTB etter "Rammeplanen for barnehagen" i planlegging, gjennomføring og vurdering av barnehagens innhold.

Bruk av hjemmeside og Barnehageposten

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

Dugnad

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene til det innvendige vedlikeholdet av lokalene. Dugnad over to kvelder ble praktisert med hell også dette året. Ordningen vil bli videreført.

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

Utelekeplassen

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

Barnehagen bruker i tillegg lekeplassen på Jupiterjordet og Akebakken, samt Vella- bakken til aking vinterstid.

Sommerstengt

Personalet skal ha fem uker ferie og fem dager tjenestefri med lønn i henhold til tariffavtalen. For å kunne opprettholde en best mulig kvalitet på barnehagetilbudet hele året holdes barnehagen stengt ukene 28, 29 og 30 (juli er betalingsfri måned). Dermed kan mye ferie avvikles i juli og det blir færre uker igjen å avvikle i barnehagens ordinære åpningstid. Praksisen med påmelding tilsvarende de øvrige feriene vil fortsatt gjelde sommerukene. Det innebærer at den påmeldte tid for barna bestemmer åpningstiden. Vi viderefører altså praksisen med påmelding høst-, jule-, vinter – og påskeferie samt inneklemte dager. Dette er gunstig med hensyn til avvikling av ferie og opprettholdelse av kvaliteten. Personalet ønsker å avvikle mesteparten av sin ferie i løpet av sommeren.

Oslo, 21.02.07

Oddrun Rangsaeter (sign)
Leder SU

Helle Marstrander Fladen (sign)
Styrer

Styret i Sameiet Grefsen Terrasshus

FORSLAG TIL SAMEIEMØTET 2007

Vi framsetter følgende *forslag til vedtak* på Sameiemøtet 2007:

"Vedtaket fra Sameiemøtet 14/11 04 står ved lag inntil det eventuelt omstøtes på et nytt Sameiemøte, der alle sakens papirer blir lagt fram før fullmakter innhentes."

Begrunnelse

Det henvises til Sameielovens § 34,4:

"Innkallingen skal inneholde en fullstendig oversikt over de saker som skal behandles."

Dette ble oppfylt da saken var til behandling 11/11 04, men *ikke* til møtet 18/1 07.

Siden den viktige saken fra 11/11 04 skulle prøves på nytt 18/1 07, skulle også det samme underlagsmaterialet som den gang foreligge.

Det ble ikke lagt opp til en reell saksbehandling på møtet 18/1 07. Blankofullmaktene som ble presentert ved møtets begynnelse var samlet inn på grunnlag av den ensidige dokumentasjonen som fulgte innkallingen.

Og med manglende saksunderlag ble møtet gjennomført uten de avveininger en så viktig sak krever.

		
Solveig Andersen Seksj 82	B. R. Brodal Seksj 75	Odd Arvetorpet Seksj 106

Styrets kommentar:

Bakgrunnen for at styret ønsket å ta saken opp til behandling på nytt var en vesentlig endring av situasjonen i forhold til forrige generalforsamling. I mellom liggende periode har Undervisningsbygg vurdert tomten som aktuell tomt for ny skole i bydelen.

Styret anser at utsendte innkalling til ekstraordinær generalforsamling oppfylte opplysningsplikten overfor sameierne i henhold til lov om eierseksjoner § 34, 4 ledd, 1 punktum.

Ødegård og Lund AS, Rødbergvn 59 B, 0591 OSLO
Tlf / fax 22721260 / 61 , olbetong@online.no

NOTAT

Til: OBOS Prosjekt v. Gitte Bjerkelund
Fra Ødegård og Lund AS v. Olav Ødegård

Vår ref: 1490 / OSØ

Dato: 8 juni 2006

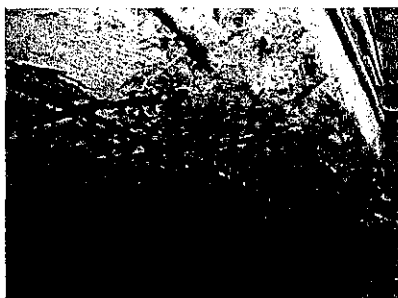
SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS VANNAVRENNING FRA TERRASSEDEKKER I 7 OG 8 ETG.

BAKGRUNN

Etter og under rehabiliteringsarbeidet er det kommet inn klager fra flere beboere pga. at det blir liggende vann på terrassegulvet etter regnvær. Dette gjelder særlig terrassedekker i 7 og 8 etasje og disse dekkene har påstøp som er lagt på konstruksjonsbetongen.

I planen for rehabiliteringen skulle terrassegulvene ikke belegges med membran da byggherren ønsket å redusere kostnadene.

Da stillaset ble satt opp på blokk A, kom det til syne et stort antall betongskader i takene under 7 og 8 etg. Hovedsakelig var dette skader pga. armeringskorrosjon som har sprengt løs betong, men det ble også funnet frostskaider og malingsavflassing. Dette skadeomfanget varierte. Nedenfor er det vist korrosjonskader i tak i 7 etg:



På foto er beslaget fjernet i om planken så ut til å være råteskader. Dette viser at den har funnet fritt vann under påstøp. tynn maling.

Årsaken til disse skadene var spesielle for disse etasjene og var direkte knyttet til fukt som hadde trukket ned i betongen fra oversiden. Spesielt uheldig var løsningen med rennen i fremkant dekke med tanke på bestandighet av betongdekket. Her forsvant vannet ned mellom beslaget og betongen. I tillegg var det mangelfulle hulkiler mot veggene.



forkant med renneområdet. Selv impregnert, var det lokale vært utsatt for fukt og det ble Enkelte gulv var malt med en

FORSEGLING AV DEKKENE

Med den tilstand som ble avdekket, var det et klart behov for å hindre videre oppfukting av dekkene. Da det viste seg at løsningen med planke, beslag og renne i forkant dekke ikke hadde fungert (litt variasjon av løsning fra blokk til blokk), ble det valgt å fjerne planke og beslag. Ved planken ble en del påstøp med manglende heft reparert og det ble laget ny påstøp ut til fremkant dekke.

Det ble benyttet det opprinnelige fall på gulvoverflaten og eksisterende sluk og nedløp i skilleveggene ble beholdt slik bygget er oppført for å redusere kostnadene. Gulvet ble forseglet med en tett fleksibel tykkfilmsmembran som tåler utendørs bruk. Dette er en membran som legges flytende og når den herder, vil den hellime seg til gulvoverflaten. Det er viktig at membranen legges så tykt at vann ikke trenger gjennom og ned til betongen som er tilfelle med tynne malinger som ofte brukes på slike gulv. I

fremkant ble det plassert en vinkel for å hindre at vann renner over kanten.

Det er kommet tilbakemelding fra enkelte beboere som mener at en slik membran ikke er bestandig utendørs og at det må benyttes en type takfoliemembran som legges på overflaten. Erfaring fra en lang rekke prosjekter viser at det generelt etter hvert vil samle seg opp fukt / vann under slike takfolier (når den brukes på tak blir det etablert lufting). I 10 etg i Grefsen terrassehus var det flere dekker som var tekktet med foliemembran og under samtlige av disse var det fukt / fritt vann på gulvflaten av betong. Her var det også en del betong skader i underliggende tak. Oppfukting av en så lav betongkvalitet som er benyttet er uheldig da betongen utsettes for frostskaider og det dannes et korrosivt miljø for armeringen. Foto som følger under, viser at dekke i 10 etg var fuktfarget lenge etter at membranen var fjernet.



Entreprenøren BMR som har utført arbeidene med terrassene, legger ca. 10 000m² med flyemembraner som limer seg til overflaten hvert år.

AVRENNING

Det er flere som har klaget over at det blir liggende vann på gulvet etter at det ble membranforseglet. For å sikre god avrenning på et membranbelagt terrassegulv er det entreprenører som bruker 3 cm fall pr. meter og det kan fortsatt ikke garanteres vannfritt. Når det legges en slik membran, kan det ikke brukes en blank overflate da dette fører til at gulvet blir svært glatt dersom det kommer kondens / vann på overflaten. Det brukes derfor en matt topplakk som sklisikring, men denne hindrer også avrenning av vann.

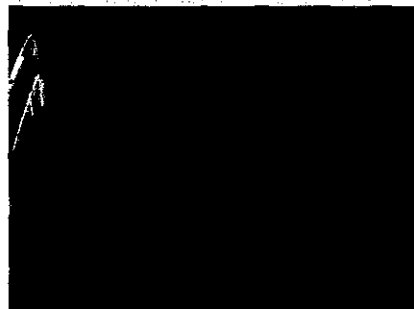
For å vise hvor mye fall en trenger for å få vannet til å renne av gulvflaten, påførte vi på en plate samme overflatebehandling som for gulvene ved rehabilitering. Dette viste at en måtte ha over 4 cm helning pr. meter før vannet renner av. Da det er 5 meter fra den ene skilleveggen til den andre, blir dette 20 cm tykkelsesforskjell. I tillegg skal en ha helning ut fra vegglivet. Foto av forsøket er vist her.



Platen på foto er ca. 47 cm lang, i bakkant er platen løftet 2 cm og vannråpene ligger fortsatt på overflaten. Selv om motstanden mellom overflate og vann forventes å bli redusert over tid, måtte en bygge opp et vesentlig fall dersom en ønsket en vannfri overflate.

Slik terrassene er bygget, er det fall fra den ene skilleveggen mot den andre veggen med sluk. I tillegg er det et markert fall på gulvet ut fra stueveggen der det en terskel. Fallet fra vegg til vegg er betydelig mindre enn fra stuen og utover. Dette går frem av fotoet. En nivåforskjell fra overflaten og ned variasjoner i bebyggelsen).

Dersom en skulle sikre måtte fallet bygges om, enten ved å bygge opp en ny eller å bygge eksisterende. Dette er en uaktuell begrensninger i hvor høyt en kan vil det gi en betydelig vektøkning mellom veggene er ca. 5 meter og det bør også være fall ut fra stueveggen. Samtidig må det være en



kan også se at det er liten til sluken (her er det noe

vannavrenningen mot sluk, rive eksisterende påstøp og videre opp på den metode da en har bygge opp gulvet og i tillegg på dekket. Avstanden

markert terskel mot stuen og det må tas hensyn til eksisterende sluknivå. Skulle en slik løsning vært mulig, ville kostnadene ikke være i stil med nivået på rehabiliteringen. Det er klart at det ligger begrensninger i hvordan konstruksjonen er bygget. Kostnadene for en slik løsning ville bli så høy at en kunne vurdere løsninger som innglassing, takutbygg ol.

Det kom et ønske fra en beboer om det kunne lages en renne i påstøpen mot fremkant av dekket. Da det erfaringsmessig blir mange reklamasjoner på slike renner, ville ikke entreprenøren gi garanti på en slik utførelse. Dette ville heller bli en brønnløsning der står vann som har liten flate til fordampning.

Det har også vært diskutert å lage nytt avløp ved å lede vannet over forkanten og samle det opp i en renne. Dette blir ingen god løsning da den blir oppstykket av konsollene som bærer blomsterkassene. En må også se sammenhengen med at blomsterkassene har en begrensning i levetid. Dersom det gjøres store endringer, kan dette være en ulempe når kassene må fjernes en gang i fremtiden.

En ekstra enkel slukløsning i dekke kan være mulig, men det er utfordringer med rørsystemet i underkant dekke da nedløpsrøret er inne i veggen.

Når det gjelder dekkene i 10 etg. ønsket styret å begrense kostnadene til avretting av de verste gulvene med ujevn overflate slik det er blitt utført. Det er mulig å forbedre fallet inn mot spalten mellom dekke og vegg der det er plassert en renne. Dette krever bruk av kostbare kunststoff baserte materialer. Sementbaserte materialer er ikke egnet da disse materialene ikke kan legges i tynne sjikt (mot null tykkelse). Erfaringsmessig gir tynne sementbaserte påstøper heftproblemer.

HVA SÅ

For å redusere vannmengden som kommer inn på gulvet i 7 og 8 etasje, har det vært diskutert å legge en liten renne under de to avløpsrørene fra blomsterkassene og lede vannet ned til sluk. En annen mulighet kan være lemmer, tremmer eller noe som bygger opp overflaten med drenering. En mulighet er også å bruke en svaber. En mager trøst er at det er svært vanlig med avrenningsproblemer av vann på terrasse – og balkonggulv i blokkbebyggelser og problemet henger sammen med måten byggene er oppført på.

Vennlig hilsen
Ødegård og Lund AS

Olav S. Ødegård

Protokoll fra sameiermøtet i Grefsen Terrassehus Sameie

Møtedato	19.april.2007
Møtetidspunkt	1830
Møtested	Sameiestuen, Grefsenkollveien 12 C

Tilstede var	40 seksjonseiere
og	54 med fullmakt
til sammen	94 stemmeberettigede

Fra forretningsfører møtte	Ragnar Damlien
Møtet ble åpnet av	Per Eric Ståhlbrand

Saksoversikt

Konstituering

6 – Årsberetning for 2006

7 – Årsregnskapet for 2006

8- Sak vedrørende ekstraordinært sameiermøte 18/1-2007

9- Styrets budsjettforslag

10 – Årsberetning og regnskap for 2006, Grefsen Terrasse Barnehage

11 – Forslag

12 – Valg av tillitsvalgte

Konstituering

1 Valg av møteleder/ordstyrer

Som møteleder ble foreslått: Ragnar Damlien

Vedtak Valgt

2 Godkjenning av innkalling. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak Godkjent

3 Godkjenning av dagsorden

Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent

Vedtak Godkjent

4 Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Ragnar Damlien foreslått,
og til å underskrive protokollen
Reidar Skjøthaug og Anita Baklund

Vedtak Valgt

5 Valg av tellekorps

Som tellekorps ble det foreslått:
Tom Øvre og Alfred Kvalheim

Vedtak Valgt

Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak Godkjent

6 – Årsberetning for 2006

Styrets årsberetning for 2006 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak Godkjent

7 – Årsregnskapet for 2006**A. Regnskapet for 2006**

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak Vedtatt

B. Budsjett for 2007

Styrets forslag til budsjett for 2007 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak Godkjent

8- Sak vedrørende ekstraordinært sameiermøte 18/1-2007

Forslag til omgjøring av vedtak fattet på ekstraordinært sameiermøte 18.01. 07 vedrørende forslag til omregulering av tomten bak blokkene til boligformål.

Forslag:

"Vedtak fra sameiermøtet 14/11. 04 står ved lag inntil det eventuelt omstøtes på et nytt Sameiermøte, der alle sakens papirer blir lagt fram før fullmakter innhentes."

Forslagstillere (S. Andersen, B.R. Brodal og O. Arvetorpet) mener at "Innkallingen skal inneholde en fullstendig oversikt over de saker som skal behandles" dette ble ikke oppfylt da saken var til behandling den 18.01.07.

Styrets forslag: *Styret anser at utsendte innkalling til ekstraordinært sameiermøte oppfylte opplysningsplikten overfor sameierne i henhold til lov om eierseksjoner §34, 4 ledd, 1 punkt.
Forslag fra Solveig Andersen, B.R. Brodal og Odd Arvetorpet forkastes.*

Vedtak Forslagstillere trekker forslaget.
Sameiermøtet godkjenner enstemmig at forslagstillere trekker forslaget.

9– Styrets budsjettforslag**A Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000,-.

Vedtak Godkjent

B Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2006 ble foreslått satt til kr 13 112,-.

Vedtak Godlkjent

10 – Årsberetning og regnskap for 2006, Grefsen Terrasse Barnehage

Styrets årsberetning for 2006 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Godkjent**

11 – Forslag**A) Endring i vedtektene til Grefsen Terrasse Barnehage.**

Vedtektene er revidert ihht. kravet fra myndighetene og retningslinjer for barnehager

Vedtak **Vedtatt**

12 – Valg av tillitsvalgte

- A Som leder for 1 år ble det foreslått
Per Eric Ståhlbrand

Vedtak **Valgt ved akklamasjon**

- B Som styremedlemmer for 2 år ble det foreslått
Rolf Warløs
Leif Petter Hofseth
Anita Baklund

Vedtak **Alle valgt ved akklamasjon**

- C Som valgkomité for 1 år ble foreslått
Tanja Thoresen
Nina Sundqvist
Arve Christensen
Reidar Skjøthaug

Vedtak **Alle valgt ved akklamasjon**

Sameiermøtet ble hevet kl 20.45
Protokollen godkjennes av undertegnede

Ragnar Damlien/s/
Møteleder

Ragnar Damlien/s/
Referent

Reidar Skjøthaug/s/
Protokollvitne

Anita Baklund/s/
Protokollvitne

Ved valgene på sameiermøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt
Leder	: Per Eric Ståhlbrand		2007 for 1 år
Styremedlem	: Rolf Warløs		2007 for 2 år
Styremedlem	: Leif Petter Hofseth		2007 for 2 år
Styremedlem	: Anita Baklund		2007 for 2 år
Styremedlem	: Mona Majgaard		2006 for 2 år
Styremedlem	: Hallvard Lunde		2006 for 2 år
Styremedlem	: Kjell Huslid		2006 for 2 år

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12