

Innkalling til
SAMEIERMØTE 2002
MED DAGSORDEN

Årsberetning 2001 – Regnskap 2001 – Budsjett 2002
Øvrige forslag



Sameiet Grefsen Terrassehus

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2002

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

Torsdag 25. april 2002 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 2001/2002
- Regnskap 2001 og budsjett 2002
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Forslag til ordinært sameiermøte 25. april 2002

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 25. april 2002.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN

PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 25. april 2002

1. Valg av ordstyrer.
2. Godkjenning av innkalling.
3. Godkjenning av dagsorden.
4. Valg av protokollfører og 2 sameiere til å underskrive protokollen.
5. Valg av tellekorps.
6. Styrets årsberetning 2001/2002.
7. Årsregnskap 2001/ Revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 2002.
9. Årsberetning og regnskap for barnehagen.
10. Ansvarsfrihet for styret.
11. Forslag fra styret angående styremedlemmers funksjonstid.
12. Valg av styre i henhold til vedtektene.
13. Valg av revisor.
14. Forslag fra styret til vedlikeholdsplan.
15. Forslag fra styret - Oppussing av vestfasaden.
16. Forslag fra Sindre Nørgaard -- vedrørende avbetalingstid ved oppussing av vestfasaden.
17. Forslag fra Baste Matre -- vedrørende vestfasaden og rehabilitering av terrassegulv.
18. Forslag fra styret -- Kostnadsdeling ved vedlikehold av terrasser.
19. Forslag fra Sivertsen og Hellesland -- vedr. kostnadsfordeling ved vedlikehold av terrasser.
20. Forslag fra Robert Gjerde -- vedrørende vedtektsendring § 8. Ordinære sameiermøter.
21. Forslag til endring av vedtekter for Grefsen Terrassehus barnehage.
22. Forslag til endring av opptaksregler for Grefsen Terrassehus barnehage.
23. Forslag fra Per Storsveen -- vedrørende salg av arealer bak blokkene.
24. Forslag fra barn i sameiet v/ Nina Sundqvist-- vedrørende ønske om fornyelser på lekeplassen.

6. STYRETS ÅRSBERETNING 2001/2002

1. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiestyret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Navn:	Funksjonstid:
Styreleder Reidar Skjøthaug	1994 - 2002
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 2002
Styremedlem Nina Sundqvist	1997 - 2002
Styremedlem Knut Dyrstad	1998 - 2002
Styremedlem Tømm Alexander Øvre	1998 - 2002
Varamedlem Petter Haagensen	1999 - 2002
Varamedlem Sigurd Lunde	1999 - 2002

2. GENERELT OM STYRETS ARBEID

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. Det er også styrets oppfatning at samarbeidet og forholdet til den enkelte sameier fungerer godt.

Styret er av den oppfatning at virksomheten ikke skader det ytre miljø.

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreleder Reidar Skjøthaug	Forsikring/økonomi, diverse vedlikeholdsprosjekter, ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter, Kontaktperson for ansatte, TV- anlegget. Leder av alle møter.
Styremedlem Kjell Huslid	Styret informerer, utvendig og innvendig vedlikehold, ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter. Vinduer østfasade.
Styremedlem Nina Sundqvist	Barnehagen (Samarbeidsutvalget), sosiale aktiviteter, Sameiestuen, Sameiets Hjemmeside på Internett
Styremedlem Tømm A. Øvre	Kontaktperson beredskapsgruppen, tennisanlegget, trim og uteanlegget,
Styremedlem Knut Dyrstad	Økonomi, vedlikeholdsprosjekter
Varamedlem Petter Haagensen	Kontaktperson miljø-/hagegruppen, sosiale aktiviteter
Varamedlem Sigurd Lunde	Barnehagen (Samarbeidsutvalget)

2.2 Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 12 ordinære og 3 ekstraordinære styremøter. Representant for forretningsfører har ført de fleste referatene. Etter godkjenning er referatene sendt til forretningsfører og revisor, Solhøy Revisjon AS.

Det er gjennomført *ett* ekstraordinært sameiermøte ifbm. spørsmål rundt drift av barnehagen. I tillegg har det vært endel møtevirksomhet i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene.

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

2.3 Andre arbeidsoppgaver

Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS har utført styresekretær funksjonen. Styresekretæren har kontortid 2 dager i uken og funksjonen har etter det styret kjenner til fungert meget bra.

2.4 Informasjon

Beboere og sameiere har i perioden blitt informert om styrets arbeid gjennom "Styret Informerer". Styret har i perioden sendt dette ut til alle sameiere og beboere 7 ganger. Det er styrets hensikt at skrevet holder beboere og sameiere orientert om "dagsaktuelle" saker og ting om sameiets drift mellom årsmøtene.

Sameiet på internett

Styret har ønsket å lage en hjemmeside på internett, og gikk ut til sameierne med forespørsel om noen hadde interesse og kunnskap til å hjelpe oss i så måte. Flere sameiere meldte seg, og 1 april 2002 ble siden www.grefsenterrassehus.com åpnet. På denne hjemmesiden vil det være en god del statisk informasjon som f.eks vedtekter, husordensregler, relevante telefonnumre etc. Styret vil også ha en mer dynamisk del hvor vi går ut med mer nyhetspregede saker og "oppslagstavle" for sameierne. Vi vil gjerne ha tilbakemeldinger fra sameiere på hvordan dere opplever denne hjemmesiden! Web-redaksjonen består av Kjell Huslid, Helge Øverås (webmaster) og Nina Sundqvist (webredaktør). Styret vil fortsatt gi ut papirutgaven av "Styret informerer". Styret ønsker å takke Helge Øverås for flott design og det arbeidet han har bidratt med ifbm. etableringen av hjemmesiden.

2.5 Tilfluktsrommene

Styret har som vanling gjennomført en oppryddingsaksjon i tilfluktsrommene. De fleste umerkede gjenstander og gjenstander med gammel merking er fjernet. Noen loppemarkeder har hentet det de var interessert i. Det er fremdeles personer som etterlater gjenstander – inkludert bilhjul- uten å merke sine eiendeler med *seksjonsnummer og dato*. Styret anser alle slike gjenstander som "lopper" og de vil bli hentet av loppemarkeder eller fjernet på annen måte. Styret minner om at tilfluktsrommene ikke er spesielt godt egnet for oppbevaring av møbler i lang tid. Dette skyldes fuktighetsnivået i rommene.

2.6 Oslo Kommune - Vegetatens tomt

Den nordligste delen av tomten er søkt omregulert til boligformål. Styret har skriftlig anmodet om at det ikke bør bygges høyblokker.

2.7 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. Dette har medført frustrasjon og en god del ekstra arbeide for styrets medlemmer. 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.

2.8 TV-Anlegget

Høsten 2001 oppdaterte Telenor AVIDI TV-kabelanlegget. Anlegget har nå bredbåndskapasitet og kan betjene Internet, samt tilby digitale tjenester. Det er montert nye signalfordelere/forsterkere i korridorene og det er lagt nye kabler til alle seksjoner - inkludert Sameiestua og Barnehagen. Anleggets kapasitet og muligheter ble demonstrert under en utstilling i Sameiestua. Et meget stort antall beboere var til stede.

2.9 Sykkelbodene

Etter at styret hadde mottatt klage på at det ble oppbevart gamle sykkelvrak i bodene, ble det ved oppslag anmodet om at alle sykler skulle merkes med navn. Da oppryddingen fant sted var det ca. 70 umerkede sykler. Alle disse syklene ble fjernet fra bodene og plassert i tilfluktsrommene som umerkede gjenstander. Alle disse umerkede sykler vil bli *fjernet i løpet av kort tid*.

3 PERSONALE

Sameiet har/har hatt følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Jon Arild Sæther	(heltid)
Renholder	Elamrani Bouchta	(heltid)
Barnehagen,	barnehagens ansatte, totalt 17 ansatte/13 årsverk.	

Under serviceteknikers ferieavvikling har styret engasjert Vaktmestersentralen og tidligere servicetekniker Hugo Eriksson.

4 ØKONOMI OG REGNSKAP

Vår forretningsfører i 2001 har vært Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS. I første kvartal ble Hasle Eiendomsdrift leid inn av forretningsfører til å forestå sameiets regnskapsførsel og tilknyttede oppgaver. Da sameiet ikke var fornøyd med måten denne funksjonen har blitt ivaretatt på av Hasle Eiendomsdrift har ADB Kompetanse Regnskap AS fra årsskiftet 2001/2002 blitt engasjert av forretningsfører til å overta regnskapsførselsfunksjonen.

Regnskapet viser et overskudd på kr 405.628 mot budsjettert kr 549.411.

Driftsinntekter og kostnader

Samlet driftsinntekt var på kr 6.957.766, mot budsjettert kr 6.927.700. Fellesutgiftene ble økt med 3% fra juli 2001. Dette var i tråd med den policy sameiet har lagt seg på om å øke fellesutgiftene i takt med prisstigningen.

Driftskostnadene var 5.751.018 kr mot budsjettert kr 5.573.289. På kostnadssiden ble det vesentligste avvirket et overforbruk på reparasjon og vedlikehold (kr 944.763 mot budsjettert kr 710.000). Det meste av dette overforbruket gjelder ytre vedlikehold. (lekkasjer og følgeskader mv.) For øvrige poster var det i sum et visst underforbruk i forhold til budsjett. Lønn og arbeidsgiveravgift ble lavere enn budsjetterte, primært som følge av refusjon av sykepenges fra folketrygden samt begrenset bruk av vikarer ved sykdom. Honorarer ble også lavere enn budsjettert, mens forsikringspremiene økte mer enn beregnet og ga et overforbruk i forhold til budsjett.

Avskrivninger

De store rehabiliteringsprosjektene (som heiser og hageanlegg) belastes ikke driftsregnskapet direkte på linje med ordinært, løpende vedlikehold, men føres opp i balansen og avskrives. Avskrivningene tilsvarer avdrag på lån som er tatt opp for å finansiere rehabiliteringsprosjektene. Avskrivningene (= nedbetaling av lån) ble i 2002 litt større enn budsjettert, kr 1.117.104 mot budsjett 1.060.000 kr.

Det er i 2001 kostnadsført 132.061 kr på slike rehabiliteringsprosjekter. Dette gjelder restutbetalinger og avsluttende betongarbeider i forbindelse med de store rehabiliteringsprosjektene fra 1999.

Lån og kapitalkostnader

Netto finanskostnader utgjorde i 2001 kr 801.120 kr og ble like i underkant av budsjettert beløp. Vi reduserte vår langsiktige lånegjeld fra kr 9.980.065 til kr 8.922.055 i løpet av 2001, jf. Avsnittet om avskrivninger over.

Likviditet og finansiell stilling

Sameiets arbeidskapital (likvider og kortsiktige fordringer minus kortsiktig gjeld) utgjorde kr vel 1,5 mill. kr ved utgangen av 2001. Styret anser at sameiets likviditet er tilfredsstillende. Kasse og bankinnskudd utgjorde kr. 2,8 mill.

I tråd med vurderingene for ett år tilbake ble det ikke gjennomførte mye kostnadskrevenende rehabiliteringsprosjekter i 2001. Som en følge av dette er sameiets finansielle stilling styrket, men gjelden er fortsatt betydelig. Uten nye låneopptak eller andre store ekstraordinære kostnader vil imidlertid takten i nedbetaling av gjelden kunne økes.

Framtidsutsikter

Styret har tidligere satt opp en langsiktig økonomi- og vedlikeholdsplan hvor vi baserer oss på at dagens realnivå på fellesutgiftene beholdes og at det gjennomføres vedlikehold for ca 11 mill kr fram til 2010 (nominelle kroner). Vi har ansett planen for realistisk i den forstand at den dekker det mest nødvendige vedlikehold og at kostnadsnivået er anslått så godt det har latt seg gjøre. Det er fremdeles stor usikkerhet knyttet til vedlikeholdet. Det gjelder både kostnadsnivået for ulike rehabiliteringsprosjekter, omfanget av nødvendige og ønskelig rehabilitering i perioden og tidspunktet for når ulike prosjekter kan og bør gjennomføres.

Vi må konstatere at tilbudene vi har innhentet for rehabilitering av vestfasaden ligger betydelig høyere enn hva vi tidligere har lagt til grunn. Det vil ikke være mulig å gjennomføre dette i henhold til tilbudet i perioden 2002-2004 uten ekstra økninger i fellesutgiftene eller direkte innbetaling fra sameierne av deler av kostnadene. Avhengig av hvor ambisiøse planer vi legger opp til for rehabilitering framover, kan det bli nødvendig med ekstra innbetalinger ut over dagens nivå på fellesutgiftene.

Styret anser at sameiets økonomi er tilfredsstillende. Egenkapitalen er tilstrekkelig og forutsetning for videre drift er til stede.

5 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

5.1 Heisvedlikehold

Etter fjorårets problemer med driftsstabilitet og møtevirksomhet med leverandøren av heisene, ser det nå ut til at driftsstabiliteten på heisene er tilfredsstillende.

5.2 Ventilasjonsanlegget

Etter en del problemer med støy fra noen av de nye viftene i blokk A og E har styret besluttet å oppgradere disse viftene og antar at dette vil løse støyproblemet.

5.3 Maling av vinduer i østfasaden

Ytre vedlikehold av alle vinduer i korridorene og reposene ble avsluttet sommer/høst 2001. En snekker reparerte mange vinduskarmer og glasslister. Malerfirmaet reparerte gamle kittskader og påførte to strøk maling på alle vinduer. De fleste sameiere med vinduer mot øst "hengte seg på" kontrakten, som styret inngikk. De sameiere som ikke har vedlikeholdt sine vinduer har fått pålegg om å vedlike holde sine vinduer innen 1. juli 2002.

5.4 Tagging

Tagging har også vært et problem i denne perioden. Trappeganger, heisene, yttervegger og postkasser har vært tagget. Høsten 2001 ble to oppganger pusset opp med ny maling. I denne styreperioden har tagging kostet sameiet i størrelsesorden kr. 50.000.

I vinter ble to tenåringsgutter fra sameiet tatt "på fersken" mens de holdt på. Forholdet ble tatt opp

med guttenes foresatte. Etter avtale med Styret har guttene fjernet det meste av taggingen etter seg og andre, samt lovet å være sameiets "taggepoliti". Styret har registrert at taggeproblemet har avtatt etter avsløringen.

5.5 Søppelhåndtering/søppelsjaktene

Det rapporteres fra servicetekniker at det til stadighet er beboere, som *ikke* pakker inn sin husholdnings søppel, før den kastes i søppelsjaktene. Det kastes også gjenstander som lysstoffrør, flasker/glass, melkekartonger med innhold, rekeskall, "børsjebleier" 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 Hageanlegget

Det nye hageanlegget som ble anlagt sommeren 1999 fikk en dårlig start. Høsten 2000 ble meget fuktig og store områder var under vann i lang tid. Kulden satte inn før områdene tørket opp. Da våren 2001 kom var mange planter døde. Gartneren som hadde ansvaret for beplantningen innfant seg ikke, og først etter flere purringer viste det seg at gartneren hadde gått konkurs. Gartneren var underleverandør til entreprenøren for hele betongrehabiliteringen og hageanlegget. Entreprenøren tok sitt ansvar og fikk tak i kyndig personell som utførte det mest påkrevende vedlikehold, men kom svært sent igang. Sommeren 2001 var hageanlegget ikke i den standard som forventet. Styret ansatte Park – og Landskapspleie for vedlikehold. Det ble utført videnskaplige analyser av jordsmonnet og gjødslingen. Resultatet viste at de døde plantene skyldes både klimatiske forhold og det dårlige gartnerarbeidet som hadde blitt utført. I påvente av konklusjonen av analysearbeidet, kartlegging av skadeomfanget og garantiansvaret, samt tilbud på nye planter ble det ikke tid til ny beplantning sommeren/høsten 2001.

Det foreligger nå tilbud fra Park-og Landskapspleie på å sette hageanlegget i stand. Styret er i forhandlinger med de involverte parter for å oppnå en kostnadsdeling.

Det vil bli anlagt mere gressplen på bekostning av noen av beddene.

6.2 Lekkasje, gangbroen foran inngangen E/D

Da garasjedekket foran blokkene ble rehabilitert og fikk ny membran var det forutsatt at gangbroene også skulle rehabiliteres tilsvarende. Det viste seg at hele broleggingen måtte pigges bort for å komme ned til det riktige høydenivå. Etter mye ekstraarbeide, legging av membran og hellelegging viste det seg at gangbroen ved E/D inngangen ikke var tett og mye av arbeidet gjøres om igjen. Vannprøver ble utført og det ble påvist hull i membranen og ellers dårlig utført fagarbeide. Gangbroen er fremdeles ikke 100% tett. Prosjektet er ikke avsluttet da det fortsatt lekker i begge ender av gangbroen. Styret har holdt tilbake sluttoppgjøret.

7 EKSTRAORDINÆRT VEDLIKEHOLD

Av de ekstraordinære vedlikeholdsprosjektene som ble igangsatt i 1999 er det kun noen reklamasjonsarbeider som gjenstår og kostnadene ligger innenfor de rammene som i sin tid ble satt.

8 SIKKERHET I ANLEGGET

8.1 Tyveri og innbrudd

Antall innbrudd og tyverier i anlegget har holdt seg på samme nivå som i forrige periode. Styret er gjort kjent med at det skal ha vært innbrudd i noen garasjer og kjellerboder, men ikke i noen leiligheter.

Alle innrapporterte tyverier og innbrudd ble anmeldt politiet. 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 slike forhold i løpet av det siste året. Styret er kun gjort kjent med 5 innbrudd/innbruddforsøk/tyveri av/fra biler + 4 innbrudd i garasje. Det er **registrert** noe mere hærverk, spesielt tagging og ødlagte dører til bodene i 4. etg.

8.2 Husbråk

Styret har registrert 8 anmeldelser av husbråk i løpet av perioden. Dette blir skriftlig påtalt hver gang, fra styret og/eller forretningsfører. Det er en klar tendens at klagen angår beboere i leiligheter som er på fremleie.

8.3 Brannsikkerhet

Brannsikkerheten i anlegget er ihht. forskriftene. Dette ble bevist da det oppstod brann i bod områdene under blokk A den 21. januar 2002. Brann dører og alarm ble utløst.

Brannøvelse

Styret avholder i samarbeid med Oslo brannvesen brannøvelse hvert tredje år. Denne gangen ble øvelsen holdt i september 2001, og tre av korridorene ble røyklagt. På ballplassen fikk sameierne prøve ulike slokningsapparater. Sameiets brannutstyr og varslingsrutiner er iht de regler som gjelder for denne type bygg. Styret er fornøyd med oppslutningen på øvelsen

9 DIVERSE ANSKAFFELSER

9.1 Inngangspartier

Ny rampe som forenkler inngang til blokkene for barnevogner og rullestoler er montert bak blokkene ved barnehagen, inngang A/B

9.2 Driftsmidler

Ny sandstrøer er anskaffet.

9.3 Vaskeriene

Ny sentrifuge og vaskemaskin i vaskeri B/C er anskaffet

10 FORSIKRINGSSAKER, TVISTER, LEKKASJER OG VANNSKADER

10.1 Skadesaker

I regnskapsåret 2001 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.** Deler av utbedringskostnader dekkes imidlertid av sameiets forsikring. Det er også i perioden utført endel 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.

10.2 Brannskade i bodområdet under Blokk A

Det er kjent at de som forårsaket brannen bor i SGT og er to gutter under den kriminelle lavalder. Ut i fra kjente opplysninger ser det ut som brannen skyldes utenksomhet og uforsiktig omgang med ild fra guttenes side. Foreløpig skaderapport fra takstmann tyder på at skadeomfanget er priset til ca. kr 650.000. Skaden dekkes i sin helhet av sameiets forsikring. Guttene dekker sameiets egenandel, slik at sameiet ikke fikk noen direkte utlegg ifbm. brannen

10.3 Terrasse lekkasjer

Det er ikke meldt om lekkasjer fra originale terrasser i perioden. I forrige periode trodde vi at vi hadde funnet en original terrasse med lekkasje problem, men heldigvis viste det seg at lekkasjen hadde en annen årsak. Det er registrert noen lekkasjer fra balkonger og fra en såkalt "NRS terrasse", 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.

10.4 Twister

Utestående krav og tap på fordringer er heldigvis av beskjedent volum, men enkelte sameiere er i perioder trege (stort sett gjengangere). Dette løser seg oftest når trussel om inkasso og varsel om fravikelse kommer. Vi har dessverre i inneværende periode sett oss nødt til å begjære tvangssalg av to seksjoner da eierene over lang tid totalt har unnlatt å betale fellesutgiftene. De angjeldende seksjonseiere har tiltross for gjentatte purringer, inkassovarsler og forhandlinger i forliksrådet unnlatt å gjøre opp for seg.

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

11 AKTIVITETER

11.1 Dugnader

Det ble i 2001 gjennomført tre dugnader i uteanlegget. To i mai og en på høsten. Vårdugnaden ble avviklet i forkant av 17 mai i godt vær. Det var en rydde og rake dugnad, som samlet godt over 100 deltagere med stort og smått. Høstdugnaden var rettet mot nedkjørselen til garasjeanlegget, klipping og rydding av beplantning. Pga. dårlig vær ble oppmøtet dårligere enn forventet. De som møtte gjorde en flott innsats. Det gjenstår likevel endel arbeid med klipping/beskjæring av beplantningen i nedkjørselen.

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 er 165 seksjonseiere som har innbetalt "dugnadsbidrag" på kr 100 for å lette sin samvittighet.

11.2 Trimrom, badstue og tennis

Trimrom og badstue

Trimrommet og badstuen med dusjanlegg er et gode som alle sameiere kan benytte mot en beskjeden betaling.

Aktiviteten i trimrommet hadde i flere år en noe synkende tendens, men har nå de siste årene vært ganske stabil. Det var i 2001 i alt 19 personer som kjøpte nøkkelkort til trimrommet (inkludert en gruppeaktivitet). Dette er samme antall som i 1999, men noe lavere enn i 2000, hvor det ble solgt 22 kort.

Det er flere som har stilt spørsmål om hva slags aktivitet man kan bedrive i trimrommet. Trimrommet kan brukes til litt av hvert, bl a ballspill, aerobic, dans, innebandy. **Styret vil imidlertid presisere at vektløfting ikke er tillatt.** Det presiseres også at det ikke må brukes sko med såler som setter farge, samt at brukerne må rydde opp etter seg når de forlater trimrommet. Det er også hengt opp plakater om dette.

Styret håper at flere vil benytte trimrommet og badstuen fremover. Det koster kun kr 150,- pr. år å ha tilgang til disse fasilitetene (inkl. dusj).

Tennis

I 2001 ble det solgt 9 nøkkelkort til tennisbanene, hvorav 1 juniorkort. Dette er en liten nedgang i forhold til 2000 og 1999 hvor det ble solgt henholdsvis 12 og 14 nøkkelkort. Prisen for årskort var i 2001 kr 500 for seniorer og kr 300 for juniorer.

Det ble avholdt dugnad på tennisbanene i mai 2001 hvor det ble luket, raket, lagt på en del ny sand, samt foretatt utbedringer av banemerkingen. Oppmøtet var brukbart selv om det var noe færre folk som møtte opp enn på dugnaden i 2000. Tennisbanene trenger jevnlig vedlikehold gjennom hele sesongen, og det er derfor ønskelig at flere av brukerne kan stille opp på dugnaden. Styret vil også henstille brukere av tennisanlegget og andre som ferdes der oppe om ikke å kaste søppel og flasker på bakken. I 2001 ble det montert en egen søppelkasse inne på tennisbanen, og styret håper at brukerne vil være flinke til å benytte denne. Det anmodes også om at det ikke kastes sigarettneiper på banene. Dessuten er det viktig at brukerne er flinke til å feie og vanne banene.

Styret har dessverre merket seg at enkelte tar seg inn på tennisbanen ved å åpne låsen gjennom et hull i gjerdet. Hullet ble tettet av servicetekniker i fjor sommer, men ble senere åpnet igjen. Styret anmoder folk om å kjøpe nøkkelkort fremfor å ta seg inn på banen på denne måten.

11.3 Miljøgruppen

Miljøgruppen ledes av Arve Christensen. Det har det siste året vært avviklet to miljødugnader. Formålet var å vaske og male korridorene der det trengtes. En stor dugnad ble avholdt høsten 2001 over to dager med vask og maling av korridorer. Det deltok ca. 30 personer på miljøgruppas høstdugnad.

4. april 2002 ble det holdt en mindre miljødugnad for å utbedre skader ifbm. oppdateringen av TV anlegget (sparkling, maling). Styret takker miljøgruppens og andre deltakere for innsatsen.

Kommentarer fra miljøgruppens leder:

Det tar tid å vaske, men oppleves som meningsfylt fordi deltagerne får vaske rundt leiligheten sin. En effektiv miljødugnad krever det ca 40 personer i 2-3 timer for å rekke rundt alle korridorene en gang per år; dvs. vask dag *en* og maling dag *to*.

Miljøgruppen foreslår en stor miljødugnad per år over to dager og at den vurderes på linje med utedugnaden (i forhold til betaling hvis man ikke møter).

11.4 Andre aktiviteter

Barne og ungdomsgruppen

Barne og ungdomsgruppen (BUG) har i vinterhalvåret hatt seks "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 25 barn. I tillegg var det Halloween fest i november og Karneval i februar. 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 60 store og små sameiere. Etter gang rundt juletreet stod pølser og julekaker på menyen. Julenissen fant også veien til Sameiestua!

11.5 Sosiale aktiviteter

"Avenue" fest

Styret inviterte alle sameiere til grillfest på "Avenyen" i august. I et nydelig sommervær grillet vi et helt lam med diverse tilbehør. Hensikten med dette arrangementet er at flere sameiere skal bli bedre kjent med hverandre. Det kom 64 voksne og 41 barn, som er en økning på 45 hoder fra i fjor. Styret tolker dette som et uttrykk for at dette arrangementet bør bli en tradisjon!

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.

12 BARNEHAGEN

Etter at Bydel Grefsen/Kjelsås sa opp avtalen Grefsen Terrasse Barnehage (GTB), forhandlet representanter for Barnehagens Samarbeidsutvalg, Sameiestyret og Barnehagen fram forslag til ny avtale med Bydelen. Forslaget innebar en reduksjon i foreldrebetaling ned til høyeste kommunale sats og bruk av kommunale opptaksregler. Dette avtaleforslaget ble forkastet av sameierne på ekstraordinært årsmøte 10. januar 2002.

Dette betyr at GTB fortsetter som en privat barnehage uten avtale om kommunal støtte. Antall barn med kommunal plass vil gradvis reduseres, og i år 2005 vil de siste av disse ha forlatt barnehagen. Plasser som nå ikke benyttes av sameiere, må selges til andre. En konsekvens av å forkaste avtale med Bydelen er lavere kommunal støtte, - et inntektsbortfall som på en eller annen måte måtte håndteres i budsjettet for 2002.

Barnehagens Samarbeidsutvalg, og spesielt barnehagens personale, har utvist stor fantasi, fleksibilitet og vilje til å yte en ekstra innsats med bl.a. flere barn på deltidsplasser for å unngå å øke foreldrebetalingen i dette året. Dette betyr at foreldrebetalingen holdes uendret på kr. 4.020.- pr. måned i år, men at en gradvis økning til ca. kr. 4.270.- pr. måned i dagens kroneverdi må påregnes fram mot 2005, gitt dagens nivå på utgifter og statsstøtte.

GTB deltar av praktiske årsaker i samordnet opptak i regi av Bydel Grefsen/Kjelsås, men opptak gjøres etter våre egne opptaksregler hvor sameiere har fortrinnsrett etter prinsippet om boansiennitet.

Styret vurderer det slik at det er et sterkt engasjement hos sameierne for å beholde og videreutvikle barnehagen til å være en god barnehage både for sameiernes barn, men også for barn i nabolaget.

Barnehagen har kontroll over økonomien og har en effektiv drift.

For øvrig vises til egen årsberetning for barnehagen.

Styret takker barnehagens personale for godt samarbeid og god innsats!

14 BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen talte en periode kun fire personer, men har nå det siste halvannet året bestått av seks personer. Beredskapsgruppen har siden høsten 2000 bestått av Jan U. Hanssen, Per E. Ståhlbrand, Ole M. Sivertsen, Stein Heggem, Lasse Aune og Thore Nundal.

Beredskapsgruppen gjør en viktig jobb for sameiet, og består av beboere som på frivillig basis og i sin fritid påtar seg oppgaver som er til nytte for oss alle. De ordner opp med kork i søppelsjakter, hjelper beboere med å få ting som de har mistet (nøkler osv) ned i sjakten ut igjen. Det skjer dessverre ofte at beboere kaster ting i søppelsjaktene som setter seg fast og som gjør at det oppstår kork. Det ble derfor i 2001 hengt opp plakater over samtlige sjakter som anmoder beboere om å sørge for at alt som kastes er knyttet igjen, og om å ikke kaste glass og ting som kan sette seg fast i sjakten. Pizzaesker er et typisk eksempel på sistnevnte.

Beredskapsgruppen kan også hjelpe til dersom noen trenger hjelp til å åpne bommer på baksiden av huset, eller med å få ting ut av bomberommet osv. Videre blir de kontaktet av beboere som trenger assistanse fordi det har oppstått lekkasjer. Beredskapsgruppen har da mulighet til å få stengt vannet mv.

Styret takker beredskapsgruppen for innsatsen, og retter i tillegg en spesiell takk til gruppens medlem Jan U. Hanssen, som har tatt seg av snømåkingen.

Grefsen, den 7. april 2002

Reidar Skjøthaug /s/ Nina Sundqvist/s/

Kjell Huslid /s/ Knut Dyrstad/s/

Tomm A. Øvre /s/

Petter Haagensen/s/ Sigurd Lunde/s/

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS					
RESULTATREGNSKAP FOR 2001					
	NOTE	REGNSKAP 2001	REGNSKAP 2000	BUDSJETT 2002	BUDSJETT 2001
DRIFTSINNTEKTER					
Felleskostnader		-6 333 018	-6 148 318		-6 323 220
Utleie seksjon 60/Barnehagen		-222 000	-210 000		-222 000
Inntekter fra vaskeri		-36 299	-34 783		-30 000
Innbetaling kabel-tv		-282 960	-276 352		-276 480
Diverse inntekter	2	-83 489	-148 986		-76 000
		-6 957 766	-6 818 439	0	-6 927 700
DRIFTSKOSTNADER					
Lønninger og arb.g.avgift	3	718 021	783 867		838 122
Honorarer	4	435 514	383 856		491 132
Bidrag barnehagen		0	9 943		10 000
Offentlige skatter og avgifter	5	873 632	869 737		848 959
Forsikring		345 430	289 640		310 000
Reparasjon og vedlikehold	6	944 763	548 855		710 000
Strøm til felles lys og varme		695 073	544 974		700 000
Andre driftskostnader	7	621 481	765 738		605 076
Ordinære avskrivninger		1 117 104	1 057 260		1 060 000
		5 751 018	5 253 870	0	5 573 289
DRIFTSRESULTAT		-1 206 748	-1 564 569		-1 354 411
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER					
Renteinntekter bank m.m.		-128 129	-112 869		-110 000
Rentekostnader	11	929 249	928 691		915 000
Diverse finanskostnader		0	0		0
		801 120	815 822	0	805 000
ÅRSRESULTAT		-405 628	-748 747	0	-549 411
OVERFØRINGER:					
Til udekket tap		0	0		
Overført i ny regning		0	748 747		
		0	748 747		

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS			
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2001			
	NOTE	REGNSKAP 2001	REGNSKAP 2000
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tennisanlegg	8	1	1
Rehabilitering	8	8 922 055	9 907 099
		8 922 056	9 907 099
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	9	611 337	660 075
Forskuddsbetalt strøm		1 689 605	267 569
Restanser felleskostnader		75 866	52 919
Kasse og bankinnskudd	10	2 799 237	1 930 793
		5 176 045	2 911 356
SUM EIENDELER		14 098 101	12 818 455
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkap. 01.01		1 120 834	372 087
Årets resultat		405 628	748 747
Opptjent egenkap. 31.12		1 526 462	1 120 834
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner:			
Lån Fokus Bank	11	1 780 413	1 838 415
Lån Sparebanken NOR	11	5 360 392	6 135 400
Lån Sparebanken NOR	11	1 781 250	2 006 250
		8 922 055	9 980 065
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		365 478	595 401
Kassekreditt (limit 250.000)		481	0
Skyldige offentlige avgifter	12	56 602	71 438
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 268	82 394
Strømvaregning sameiere		2 409 840	725 192
Annen kortsiktig gjeld	13/14	721 146	197 249
Påløpte renter		39 769	45 882
		3 649 584	1 717 556
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		14 098 101	12 818 455
PANTSTILLELSER			
KAUSJONSANSVAR	15	2 000 000	2 000 000
	16	100 000	100 000
Oslo, 31. desember 2001			
Reidar Skjøthaug /s/		Kjell Huslid/s/	Knut Dyrstad/s/
Tomm Alexander Øvre /s/		Nina Sundqvist/s/	

Oslo, 31. desember 2001

Reidar Skjøthaug /s/

Kjell Huslid/s/

Knut Dyrstad/s/

Tomm Alexander Øvre /s/

Nina Sundqvist/s/

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS				
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2001	REGNSKAP	REGNSKAP	BUDSJETT	BUDSJETT
	2001	2000	2002	2001
NOTE 2 - DIVERSE INNTEKTER				
Inntekter tennisbane/ trimrom	-8 580	-11 010		-10 000
Utleie av sameiestuen	-31 670	-32 930		-30 000
Inntekt telemobil/NetCom	-11 000	-22 168		-16 000
Andre driftsinntekter	-32 239	-82 878		-20 000
	-83 489	-148 986	0	-76 000
NOTE 3 - LØNN OG ARB.G.AVG.				
Vaktmester/ renholder	446 932	499 194		490 000
Fri bolig vaktmester	0	0		
Feriepenger	61 147	61 210		58 800
Styrehonorarer	121 000	126 000		121 000
Arbeidsg.avg./koll. ulykke	96 054	100 977		98 322
Vikarer	43 021	133 436		60 000
Bilgodtgjørelse	7 558	15 941		10 000
Telefon avg.pl	2 352	2 262		0
Refusjon sykepenger og arbeidsgiveravg.	-60 043	-156 303		
Diverse sosiale kostnader	0	1 150		
	718 021	783 867	0	838 122
Gjennomsnittlig antall ansatte gjennom året er 2.				
Godtgjørelse til styret utgjør kr. 121.000 for 2001.				
Revisjonshonoraret er bokført med kr. 11.000 for 2001.				
NOTE 4 - HONORARER				
Revisjonshonorarer	11 000	18 500		25 000
Forretningsførerhonorar	215 282	186 252		215 282
Styresekretærfunksjon	170 890	147 852		170 850
Byggleidelse	20 000	20 000		0
Konsulenthonorar	18 342	11 252		20 000
Advokathonorarer	0			10 000
Andre honorarer	0	0		50 000
	435 514	383 856	0	491 132
NOTE 5 - OFF. SKATTER OG AVG.				
Containerleie/renovasjon	224 297	225 971		200 000
Vann- og avløpsavgift	642 009	636 816		642 009
Festeavgift	7 326	6 950		6 950
	873 632	869 737	0	848 959
NOTE 6 - REPARASJON OG VEDLIKEHOLD				
Vedlikehold yttertak	0	0		50 000
Vedlikehold yttervegger	216 619	47 048		30 000
Vedlikehold innervegger	0	0		25 000
Vedlikehold inngangspartier	0	25 763		0
Vedlikehold dørtelofon	20 995	13 465		15 000
Vedlikehold korridorer	7 686	0		10 000
Utbedring følgeskader	86 885	95 595		60 000
Vedlikehold vvs-anlegg	17 592	9 644		20 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	32 040	36 830		20 000
Vedlikehold heiser	168 283	198 149		150 000
Vedlikehold vaskeri	17 733	36 948		40 000
Vedlikehold sameiestuen	27 860	16 039		30 000
Vedlikehold barnehagen	97 069	0		30 000
Vedlikehold egne leiligheter	8 147	0		10 000
Vedlikehold trimrom	0	0		5 000
Vedlikehold grøntanlegg	134 714	9 717		100 000
Vedlikehold veier og uteplasser	25 953	20 119		50 000
Vedlikehold tennisbaner	0	6 574		10 000
Vedlikehold lekeplassen	0	0		0
Vedlikehold mur/teknisk anlegg	70 013	16 025		15 000
Vedlikehold garasje port	2 495	5 000		10 000
Diverse vedlikehold	10 679	11 939		30 000
	944 763	548 855	0	710 000

NOTE 11 - LANGSIKTIG GJELD - RENTEKOSTNAD			
LÅN FOKUS BANK			
Rente 9,55 - 10,05 %			
Innfrielsesdato: 30.09.13			
Gjeld 01.01.	1 838 415	1 899 607	
Belastede renter i år	171 432	155 088	
Betalte terminer i år	-229 434	-216 280	
Gjeld pr. 31.12.	1 780 413	1 838 415	
Lånet er pantsikret i den enkelte sameiers seksjon. Sameiet hefter således ikke for lånet.			
Dette lånet er inntatt i balansen pr. 31.12.97			
LÅN - SPAREBANKEN NOR			
Nominell rente 9,9 %			
Opptatt: 1998/1999			
Innfrielsesdato: 11.11.2008			
Gjeld 01.01.	6 135 400	6 910 408	
Opptatt lån i år	0	0	
Nedbetalt i år	-775 008	-775 008	
Gjeld pr. 31.12.	5 360 392	6 135 400	
Rentekostnad i år	568 720	580 473	
Neste års avdrag	775 008	775 008	
LÅN SPAREBANKEN NOR			
Nominell rente 9,9 %			
Opptatt: 1999			
Innfrielsesdato: 10.11.2009			
Gjeld 01.01.	2 006 250	2 231 250	
Opptatt lån i år	0	0	
Nedbetalt i år	-225 000	-225 000	
Gjeld pr. 31.12.	1 781 250	2 006 250	
Rentekostnad i år	187 853	189 798	
Neste års avdrag	225 000	225 000	
NOTE 12 - SKYLDIG SKATTETREKK/ARB.G.AVG.			
Forskuddstrekk	19 197	30 233	
Skyldig arbeidsgiveravgift	12 286	16 077	
Påløpt arbeidsgiveravgift	25 119	25 128	
	56 602	71 438	
NOTE 13 - PÅL. FERIEPENGER/ARB.G.AVG.			
Påløpte feriepenger	61 146	61 211	
	61 146	61 211	
NOTE 14 - PÅLØPTE HONORARER			
Påløpte styrehonorarer	117 000	117 000	
Påløpte revisjonshonorarer	15 000	15 000	
Påløpte kostnader -kabel tv -anlegget	522 000	4 038	
	654 000	136 038	
NOTE 15 - SAMEIETS EGNE LEILIGHETER OG LOKALER			
Sameiet eier en av leilighetene samt barnehagen og en del av arealene som forretningen disponerer.			
NOTE 16 - PANTISTILLELSER			
Som sikkerhet for lånene i Sparebanken NOR er gitt pant i den ene leiligheten som sameiet eier.			
Pantobligasjonenes pålydende er kr. 2.000.000.			
Bokført verdi av den pantsikrede gjelden er kr. 1.781.250 pr. 31.12.01.			
Den bokførte verdi av det som er stillet som sikkerhet for den pantsikrede gjelden er kr. 0 pr. 31.12.01.			
NOTE 17 - KAUSJONSAVSVAR			
Sameiet har kausjonert for lån gitt til Grefsen Terrasse Barnehage stort kr. 100.000.			
Rest kausjonsansvar utgjør kr. , og opprinnelig innfrielsesdato er 25.09.2004.			



SOLHØI REVISJON AS

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

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til Sameiermøtet i

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

REVISJONSBERETNING FOR 2001

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for regnskapsåret 2001, som viser et overskudd på kr 405.628. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og internkontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for sameiets økonomiske stilling 31. desember 2001 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er i samsvar med lov og forskrifter.

Greåker, 7. april 2002

Solhøi Revisjon AS

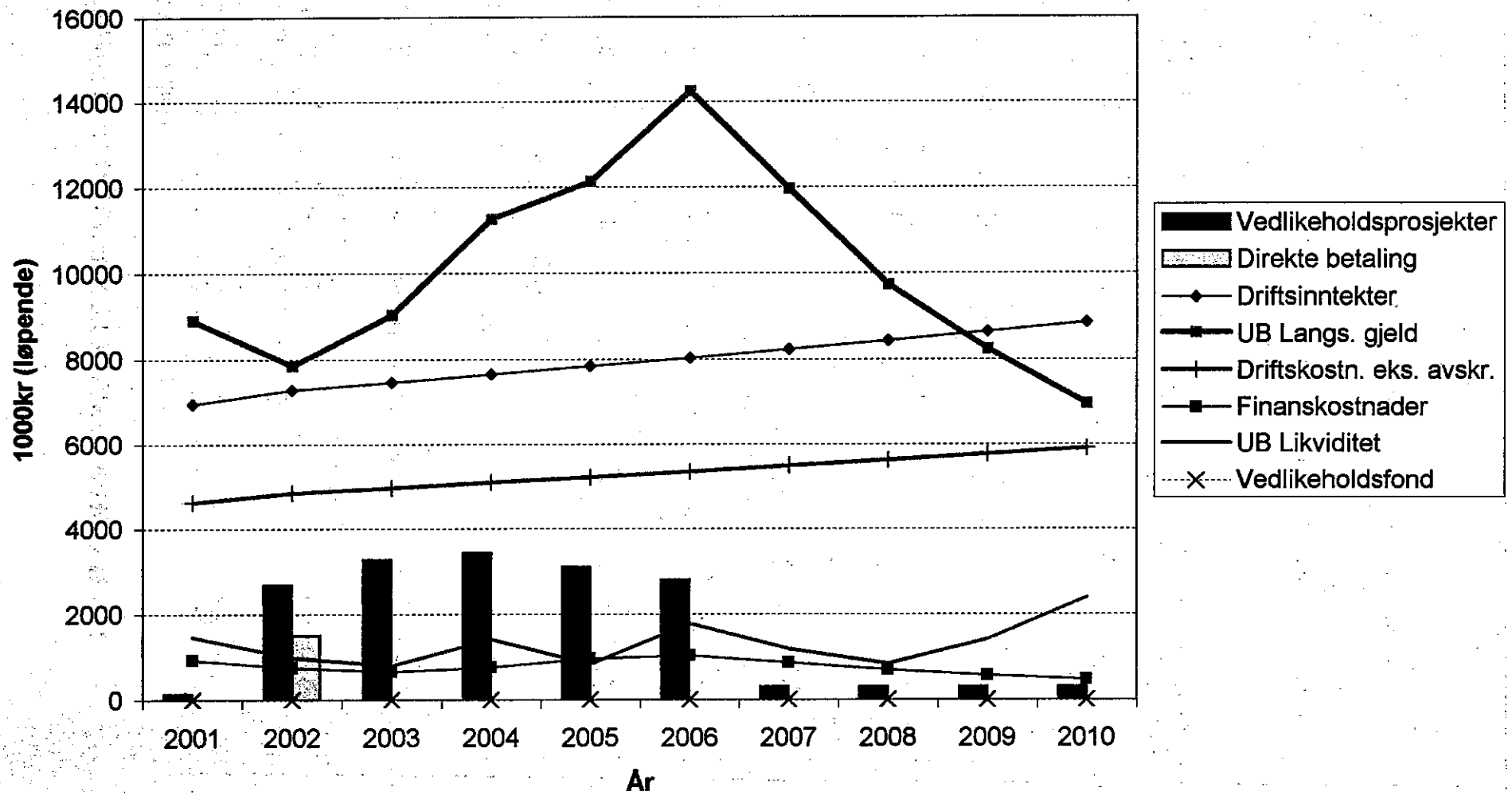
Ola Eriksen

Registrert revisor



VEDLIKEHOLDSPPLAN OG ØKONOMIPROGNOSE SGT 201 (LØPENDE KRONER)												
06.04.2002	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Driftsinntekter	6 818	6 958	7 282	7 464	7 650	7 842	8 038	8 239	8 445	8 656	8 872	
Driftskostnader eks. avskrivninger	4 197	4 634	4 858	4 979	5 104	5 231	5 362	5 496	5 634	5 774	5 919	
Avskrivninger = nedbetaling lån	1 061	1 058	1 060	1 060	1 285	1 635	1 885	2 285	2 220	1 492	1 285	
Driftsresultat	1 560	1 207	1 364	1 425	1 262	976	791	458	591	1 389	1 668	
Netto finanskostnad	816	801	667	592	711	958	1 037	760	630	519	396	
Resultat etter finans	744	406	698	832	551	17	-246	-302	-38	870	1 272	
Årets aktiverte vedl.prosj.	924	132	2 680	3 270	3 430	3 100	2 800	300	300	300	300	
UB Omløpsmidler (likvider)	1 194	1 468	985	797	1 418	836	1 789	1 187	849	1 419	2 391	
UB Langs. gjeld	9 980	8 922	7 862	9 062	11 267	12 132	14 247	11 962	9 742	8 250	6 965	
Vedlikeholdsfrond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Husleieøkning	4,4 %	3,0 %	3,6 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	
Spesifikasjoner												
EO Vedlikehold												
Konsulenter	98											
Helsprosjekt	75											
Betongrehab garasje												
Membranarbeider	500											
Hageanlegg	200											
Betongrehab vestfasade/terasser		132	2500	2500	2500	2500	-2500					
Betongrehab. trappehus					500							
Ventilasjon	51		80									
Utvendig maling/vinduer												
Asfaltering				670	330							
Rehab. og Impreg. øsffasade						500						
Diverse							200	200	200	200	200	
Terasser, ny membran			100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Direkte betaling			1500									
Sum EO vedlikehold	924	132	2680	3270	3430	3100	2800	300	300	300	300	
Belastning fellesøkonomi	924	132	1180	3270	3430	3100	2800	300	300	300	300	
Forutsetninger:												
Husleie, øvrige driftsinntekter og driftskostnader øker med antatt prisstigning = 2,5% pr år fra 2002												
Lånerente er 8,5% på pantesikret lån og 9% på øvrige lån etter 2001.												

Prognose SGTs økonomi og vedlikeholdsprosjekter



ÅRSBERETNING FOR GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

REGNSKAPSÅRET 2001

1. BARNEHAGEN

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2001/2002:

BLÅ AVDELING	1 - 3 år : 9 barn + 1 barn fra 1.03.02 – 60 %
GUL AVDELING	1 - 3 år : 9 barn, 1 av plassene deles på 2 barn fra 1.02 + 1 barn 1.04.02 – 60 %
GRØNN AVDELING	3 - 6 år : 18 barn
RØD AVDELING	3 - 6 år : 18 barn

Sameiet Grefsen Terrassehus disponerer 35 av plassene. Av disse har 5 vært lånt ut til barn som ikke bor i Grefsenkollvn. 12, fordi det ikke var stor nok tilgang på barn i Sameiet.

De øvrige plassene har tidligere vært disponert av Oslo Kommune v/ Bydels-forvaltningen Grefsen Kjelsås. I desember 2000 sa Bydel 21 opp avtalen om kjøp av plasser med nedtrappende virkning over 5 år.

I stedet skulle man starte et prosjekt med likebehandling av kommunale og private barnehager der tilskudd til driftsrammer for private barnehager samt organisering og finansiering av samordnet opptak blir fremhevet.

I den forbindelse deltok barnehagen i samordnet opptak, dette skjedde uten at ny avtale var inngått.

Alle søkere sendte søknad til bydelsadministrasjonen på kommunalt søknadsskjema.

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

Ved tildeling av plasser måtte vi først ta hensyn til søkere med prioritering 10 – 30 etter kommunens kriterier før vi kunne ta inn søkere fra Sameiet og deretter andre som hadde GTB som 1. alternativ.

Til opptaket for dette barnehageåret var det fra Sameiet 8 søkere til 12 ledige plasser under 3 år og 3 søkere til 1 ledige plasser over 3 år.

Dette innebar at alle søkere under 3 år fikk plass. Når det gjelder søkere fra Sameiet over 3 år, fikk ingen plass. Dette fordi barnehagen måtte ha et barn født i 1996 og ingen av søkerne fra Sameiet passet aldersmessig.

Det ble derfor tatt inn 5 barn utenfra.

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

Pr. dags dato har barnehagen 13 årsverk og 17 ansatte fordelt på følgende funksjoner:

1 styrer
 3 førskolelærere; 1 assistent fungerer som avd. leder
 12 assistenter

Av disse arbeider 10 deltid eller redusert tid.

Nytt av året er at barnehagen har engasjert Standard Renhold som ansvarlig for renholdet. Samarbeidsutvalget anser ikke at driften av Barnehagen forurensar det ytre miljø.

2. SAMARBEIDSUTVALGET

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

Sameierepresentanter	Nina Sundqvist Sigurd Lunde
Foreldrerepresentanter	Tone Kristin Larsen, leder Hanna Førland Anders Eide Ide - Christine Hultqvist
Ansattes representanter	Trude Brandal Aina Granaas Grete Bakken Wenche Halmøy
Kommunal representant	Ove Rekstad

Det ble avholdt 10 møter i 2001.

Samarbeidsutvalget har fortsatt arbeidet med sette fokus på temaet kvalitet, dvs. å skape en verdidebatt, både i personal- og foreldregruppe. Resultatet av foreldremøte våren 2001 var at det ble stadfestet en visjon for barnehagen : "Trygghet for livet". Målsetninger tilhørende denne er blitt innlemmet i barnehagens virksomhetsplan.

3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 2000/2001

ØKONOMI

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak.

Pga. endringer i personalsituasjonen hos Adv. Klomsæt, Grændsen & Co gikk barnehagen over til å bruke Adb Kompetanse som regnskapsfører fra april 2001.

De har fulgt opp rutinen med å få sendt regnskapsrapport til hvert SU - møte.

REGNSKAP 2001

Sameiet Grefsen Terrassehus har dette barnehageåret en nedtrappende avtale med bydel 21 Grefsen Kjelsås, men vi får tilskudd etter tidligere inngått avtale. Bydel 21 kjøper fra høsten 2001 totalt 14 plasser fordelt på 12 over 3 år a kr. 19.500 og 2 plasser under 3 år a kr. 26.000 pr. år. Fra januar 2002 er det 11 plasser over 3 år. Husleien ble økt i henhold til konsumprisindeksen og ble satt til kr. 222.000,-.

Revisor påpekte i sin beretning for 2000 at barnehagens drift er fortsatt avhengig av resultatforbedring, ytterligere lånefinansiering eller tilførsel av ny kapital så lenge det foreligger en negativ balanse.

Statstilskuddet økte en god del for dette året men vi lot være å redusere foreldrebetalingen fra august 2001.

I tillegg hadde vi lavere lønnsutbetalinger enn budsjettet pga. av bruk av vikarer.

Regnskapet viser et underskudd på kr. 33.032.

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

BUDSJETT 2002

I ekstraordinært årsmøte 10. januar 2002 sa Sameiet nei til den tilbudte avtalen med bydel 21 Grefsen Kjelsås. Det innebar at budsjettet måtte settes opp basert på inntekter fra statstilskudd, foreldrebetaling og det som gjenstod av kommunalt tilskudd via avtalen som er under nedtrapping.

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

Vi økte antall barn med to 60 % småbarnsplasser med virkning fra 1.03.2002, men begrenset frem til 01.08.2002. Dessuten endret vi 1 heldags småbarnsplass til to 50 % småbarnsplasser gjeldende fra 1.02.2002 og begrenset frem til 01.08.2002

Disse endringene førte til økte inntekter via Statstilskuddet og det er derfor ikke nødvendig å øke foreldrebetalingen for barnehageåret 2002.

Månedsbetalingen for sameiere blir for 2002 kr. 4.020,- hvilket er kr. 240,- mer enn høyeste kommunale sats. Prisen for eksterne brukere som ikke har kommunal plass endres til samme pris som for sameiere fra 1.03.02

Kommunen dekker fortsatt søskenmoderasjon i private barnehager.

For 2002 vi foreldrene motta kr. 1.890,- pr. måned i moderasjon for barn nr. 2 og kr. 2.835,- pr. måned for barn nr. 3. Dette tilsvarer betaling pr. søsken tilsvarende inntil 50 / 75 % av høyeste kommunale sats.

Budsjettet er basert på at vi fra 1.08.02 går tilbake til fast fordeling av barn på avdelingene, dvs. 2 x 9 og 2 x 18 barn.

Husleien økes med konsumprisindeksen og blir da 225.700.

Ut fra dette blir det budsjettert med et underskudd på kr. 61.361 for 2002 som er tenkt dekket inn av premiefondet barnehagen har akkumulert i forbindelse med forsikringsbetaling.

STRAFFEGEBYR

Gebyrordningen ved for sen betaling av oppholdsavgift reguleres årlig i.h.t. inkassoloven.

Beløpet er fortsatt kr. 50,-.

ARBEIDSMILJØ

Grefsen Terrasse Barnehage har en grunnstamme i personalgruppen som er stabil.

Det er hvert år noe justeringer i assistentgruppen. Noen velger å slutte for å begynne på utdanning til høsten.

Det vil fra høsten være 2 førskolelærere som har fødselspermisjon og 1 som har utvidet, ulønnet fødselspermisjon.

Ledige stillinger vil bli utlyst etter påske.

Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og vises fleksibilitet og engasjement.

Vi har hatt noe færre langtidssykemeldinger, men det viser seg fortsatt å være vanskelig å få tak i kvalifiserte vikarer.

Antall sykedager utenom langtidssykemeldinger i 2001 var 161 (fravær pga. syke barn inkludert).

Dette er en liten økning i forhold til 2000.

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

PEDAGOGISK INNHOLD

Barnehagen har dette året "Natur og nærmiljø" som felles tema for alle avdelingene.

Temaet er enkelt å få tak i for de ulike aldersgruppene og blir markert gjennom årstidene og mye bruk av nærmiljøet, særlig den nye lavvoen.

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

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

DUGNAD

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

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

Dette var vellykket og vil nok gjentas.

UTELEKEPLASSEN

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

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

SOMMERSTENGING

Lønnsoppgjøret de 2 siste årene har ført til at personalet nå skal ha 5 uker ferie og 9 dager tjenestefri med lønn.

Ved lønnsoppgjøret i 2000 fikk de ansatte ytterligere flere feriedager slik at 2 skal tas i 2001 og oppfylling til 5 ferieuken i 2002. I tillegg har de ansatte 9 dager tjenestefri med lønn. Dette betyr at de ansatte skal avvikle flere fridager enn de fleste foreldrene.

For å kunne opprettholde en best mulig kvalitet på barnehagetilbudet hele året foreslår derfor SU å holde 3 uker stengt i juli fra år 2002. Dermed kan mye ferie avvikles i stengningsperioden og det blir færre uker igjen å avvikle i barnehagens åpningstid enn tidligere.

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

Vi viderefører altså praksisen med påmelding høst, jul vint og påskeferie samt inneklemte dager. Dette er gunstig med hensyn til avvikling av ferie og opprettholdelse av kvaliteten.

Juli måned er betalingsfri for foreldrene.

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

Oslo, 02.04.02

Tone Kristin Larsen /s/
Leder SU

Helle Marstrander /s/
Styrer

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

RESULTATREGNSKAP 2001

	NOTE	2001	2000
Foreldrebetaling		2 116 229	2 142 882
Offentlige tilskudd		2 191 144	2 112 302
SUM INNTEKTER		4 307 373	4 255 184
Driftskostnader avdelinger		145 970	134 242
Lønn og sos.kostnader	2	3 710 673	3 651 955
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 831	9 996
Annen driftskostnad		483 329	384 081
SUM KOSTNADER		4 345 803	4 180 274
DRIFTSUNDERSKUDD/OVERSKUDD		-38 430	74 910
Renteinntekter		12 321	8 599
Rentekostnader		-6 923	-7 501
Ordinært resultat		-33 032	76 008
ÅRSUNDERSKUDD/OVERSKUDD		-33 032	76 008
Overføringer			
Overført til udekket tap		33 032	76 008
Sum overføringer		33 032	76 008

BALANSE

EIENDELER	NOTE	31.12.01	31.12.00
Anleggsmidler			
Ventilasjonsanlegg	3	27 529	37 525
SUM ANLEGGSMIDLER		27 529	37 525
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 990	700
Andre fordringer		2 320	33 590
Sum fordringer		13 310	34 290
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	596 523	713 952
Sum bankinnsk., kontanter og lignende		596 523	713 952
SUM OMLØPSMIDLER		609 833	748 242
EIENDELER TOTALT		637 362	785 767

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

28

	NOTE	31.12.01	31.12.00
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-85 452	-52 419
Sum opptjent egenkapital		-85 452	-52 419
SUM EGENKAPITAL		-85 452	-52 419
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 529	37 525
Sum annen langsiktig gjeld		27 529	37 525
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 782	0
Skyldige offentlige avgifter		235 811	280 975
Annen kortsiktig gjeld		321 692	519 686
Sum kortsiktig gjeld		695 285	800 661
SUM GJELD		722 814	838 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 362	785 767

Oslo, 9. April 2002.

Tone K. Larsen
Leder S.U.Helle Marstrander
Styrer

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2001

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Lønnskostnader	2001	2000
Lønninger	2 964 991	2 975 495
Klesgodtgjørelse	25 857	26 011
Beregnete feriepenger	337 077	323 946
Refusjon sykepenger m.v.	-381 063	-422 428
Refusjon arbeidsgiveravgift	-47 570	-59 567
Arbeidsgiveravgift	425 340	513 492
Arbeidsgiveravgift av pål. Feriepenger	24 697	
Yrkesskedeforsikring	13 707	
Kollektiv pensjonsforsikring	345 540	288 491
Bilgodtgjørelse	2 097	2 137
Andre personalkostnader	0	4 378
	3 710 673	3 651 955

Godtgjørelse til daglig leder, - lønn og annen godtgjørelse utgjør kr. 299.093,-. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Pensjonsforpliktelser for samtlige ansatte er dekket ved kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle 17 ansatte. Forpliktelsen er ikke balanseført, og den årlige premien anses som årets pensjonskostnad. Akkumulert innbetaling til, og årets avkastning av pensjonspremfond er ikke ført i regnskapet.

Kostnadsført revisjonshonorar i 2001 utgjør kr. 5.994.

Note 3 - Varige driftsmidler

Anskaffelseskost ventilasjonsanlegg	199 920
Akkumulerte avskrivninger	-152 399
Bokført verdi 31.12.01	27 529
Årets ordinære avskrivning	5 831
Procentsats for avskrivninger	5 % lineært

Note 4 - Bankinnskudd m.v.

Av sum bankinnskudd er kr. 118.603 bundet i form av trekkmidler.

REVISJONSFIRMAET
MØRCH SMITH DA
 STATS-AUTORISERTE REVISORER

Til Grefsen Terrasse
 Barnehage,
 Oslo

REVISJONSBERETNING FOR 2001.

Vi har revidert årsregnskapet som er satt opp etter regnskapsprinsippet, for Grefsen Terrasse Barnehage for regnskapsåret 2001. Årsregnskapet som viser et årsunderskudd på kr. 33 032 består av resultatregnskap og balanse. Årsregnskapet er avgitt av barnehagens styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurderinger av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og internkontroll - systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet gir et uttrykk for barnehagens økonomiske stilling pr. 31. desember 2001 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret i overensstemmelse med regnskapsprinsippet.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at det er vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Vi viser til nærmere omtale i årsberetningen.

Oslo, 9. april 2002
 REVISJONSFIRMAET
MØRCH SMITH DA
 STATS-AUTORISERTE REVISORER

Sølvi Løbb Aaker

Sølvi Løbb Aaker
 registrert revisor



Medlemmer av Den norske Revisorforening

ALLIOTT
 GROUP

A WORLDWIDE NETWORK OF INDEPENDENT FIRMS

ADRESSE	BESØKSADRESSE	TELEFON	TELEFAX	E-MAIL:	FORETAKSNR.	BANKKONTONR.
Postb. 1456 Vikta	Rådhusgaten 23	21 93 93 00	21 93 93 01	firma@smithda.no	NO 977 542 189 MVA	1609.04.18746
0116 Oslo	0158 Oslo					

Styrets Forslag:**Styremedlemmers funksjonstid – vedtektsendring**

Sameiets vedtekter tilsier at alle styremedlemmer har en funksjonstid på ett år. I praksis kan dette føre til at hele styret kan frasi seg gjenvalg samtidig. Det er alltid fordelaktig at nye sameiere kommer inn i styrefunksjoner, men det er også hensiktsmessig at det er en viss kontinuitet i styrets arbeid. Eierseksjonslovens § 38 tilsier at funksjonstiden for styremedlemmer i sameiestyre kan være to år. Styret foreslår at denne funksjonstid gjøres gjeldende for Sameiet. For å komme inn i nyordningen foreslår styret at ordningen iverksettes allerede ved det forestående valg, men med den overgangsordning at halvparten av styremedlemmene og varamenn for ett år og halvparten med to års funksjonstid. Styreleder velges for ett år.

Forslag.

Alle styremedlemmer og varamenns funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år. Overgangsperioden som beskrevet ovenfor settes til styreperioden 2002/2003.

Forslag fra styret

Oppussing av blokk E –vestfasaden

Samciene vil være kjent med at gjennom to tilstandskontroller er det påvist betongskader flere steder i terrasseblokkene. Gavelveggene, gangbroene, brystingen over gjesteparkeringsplassen og garasjeanlegget er rehabilitert. Fra siste årsberetning og styrets informasjonsskrift (STYRET INFORMERER nr 7 2001-2002) er samciene kjent med at oppussing av vestfasaden står for tur. I forståelse med samciene har styret i samarbeide med teknisk konsulent Hjeltnes COWI AS fremforhandlet kontrakt med firma BMR AS på betongrehabilitering og oppussing av blokk E's vestfasade. I forkant av forhandlingene arrangerte styret korridormøte der over 70 personer møtte opp for å si sin mening om prosjektets omfang, kostnad og fremdriftsplan. Mange verdifulle tilbakemeldinger ble gitt og tatt til følge under forhandlingene.

Kontrakten omfatter nå bl.a:

- rengjøring av alle flater (høytrykksspyling)
- utbedring av alle synlige betongskader
- overflatebehandling av vestfasaden

PS: Blomsterkassene vil ikke bli tømt for jord. Rehabilitering av terrassegulv er ikke inkludert i kontrakten.

Arbeidene vil bli påbegynt ca 1.september 2002 og vil strekke seg over to måneder.

Kontraktsummen er kr 2.440.000, men sluttsummen vil bli justert i henhold til den betongskademengde som må utbedres.

Fakturaene vil komme til utbetaling før årets utgang. Styret foreslår at kostnaden blir dekket av sameiets oppsparte midler med ca. kr 1.000.000 og at resten kr 1.500.000 blir innkrevd fra sameierne i henhold til sameiebrøken. Styret foreslår at innbetalingen gjøres i oktober og november 2002. Innbetalingsbeløpene fordeles således i henhold til sameiebrøken:

Samlet innbetalingsbeløp:

Seksjons type	Sum
1	kr 2770
2	kr 4956
3A	kr 4286
3B	kr 3499
4A	kr 2099
4B	kr 1749
5	kr 6079
Nordhagan	kr 78711

Forslag:

Styret foreslår at vestfasaden blokk E pusses opp høsten 2002. Sameiermøtet gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med BMR AS. Styret foreslår at finansieringen gjøres delvis ved at kr 1,5 mill. innkreves fra sameierne ihht. sameiebrøken i oktober og november 2002 og restbeløpet taes fra oppsparte midler

Så snart oppussingen av E-blokken er gjennomført og kostnaden er kjent pålegges styret å utarbeide en rapport som bl.a. viser betongskadeomfanget og kostnaden. Styret pålegges likeledes å fremlegge forslag til oppussing av blokkene A, B, C, og D.

Sindre Nørgaard
Nordli
3531 Krokkleiva
(Eier av seksjon 193/240)

Hole 1/3-2002

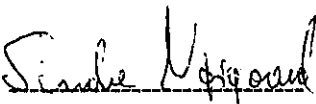
Ordinært Sameiemøte
Torsdag 25 april 2002
i Sameiet Grefsen Terrassehus
0490 Oslo

Følgende forslag bes tatt opp til votering på ordinært sameiemøte torsdag 25 april 2002:

I stedet for å innkreve midler til oppussing slik som beskrevet under pkt. 2 i møteinnkallelsen (styret informerer nr. 7): Betongrehabilitering og oppussing av vestfasaden i år 2002, med betalingstid for kostnad for den enkelte seksjon beregnet ut fra en periode fom. august tom desember i år, mao. 5 måneder, skal det søkes finansiering for prosjektet slik at avbetalingstiden forlenges til 1 år, dvs 12 måneder istedenfor 5 måneder. Det vil bety lettere for den enkelte seksjonseier å kunne finansiere denne ekstrakostnaden.

Forslag: Avbetalingstiden forlenges til 12 måneder, slik at det enkelte månedsbeløp blir mindre, og derved lettere for den enkelte å finansiere.

Med vennlig hilsen


Sindre Nørgaard

Forslag til sameiemøte 25 april 2002 vedrørende igangsetting og oppussing av vestfasade samt forslag om rehabilitering av terrasseguly:

FORSLAG

Jeg vil innstille at sameiet gir styret i oppdrag å hente inn nye og reviderte anbud vedrørende ovenstående basert på ny kravsspesifikasjon. Det bør nedsettes et utvalg fra blokken av teknisk og økonomisk kyndige personer som sammen med evt. Hjeltnes Cowi vurderer nye anbud. Kravsspesifikasjonen bør utarbeides i samarbeid med kvalifisert personal fra entreprenørbransjen med lang erfaring fra betongrehabiliteringsarbeid. I denne forbindelse vil jeg også innstille at vi ber styret vurdere å hente inn anbud som utføres som regningsarbeid i stedet for fastpris.

BAKGRUNN

Gjennom mitt nåværende arbeid hvor vi har utstrakt kontakt med svært mange entreprenørselskaper i Norge har jeg relativt god kjennskap til hvilke firma på Østlandet som er ledene innen bl.a betongrehabilitering. Kontakt med disse har gitt meg følgende navn:

PA Entreprenør (Privat eiet)

Entreprenørservice (eiet av Selmer Skanska)

Vedlikeholdsservice (eiet av Strøm Gundersen)

Dette er relativt store solide firma som har et svært godt rennomme innen sine fagområder. I tillegg har disse firmaene en soliditet som er tilfredsstillende nok til å gjennomføre en slik stor rehabiliteringsjobb som vårt sameie skal i gang med.

BMR AS som Hjeltnes Cowi har innstilt har hatt mange reklamasjoner på arbeid de har gjennomført, i tillegg til at firmaet økonomisk ikke er særlig solid (under 5 mill i EK sammenlignet med f.eks PA Entreprenør som har over 20 mill i EK).

Jeg er av den oppfatning at BMR ikke vil kunne stå i mot større reklamasjoner på arbeid med våre fem blokker, og jeg tror vi ut fra sikkerhetsgrunner bør velge selskaper som har et bedre rennomme og høyere soliditet. Velger man det billigste og denne i tillegg går på fastpris, har underkalkulert for å få jobben og i tillegg har dårlig soliditet (og mange reklamasjoner), er risikoen relativt stor for at disse ikke vil komme i mål med prosjektet.

I samme runde bør vi gjøre en kritisk gjennomgang av behovet og omfanget av arbeidet som skal gjennomføres. I denne forbindelse vil jeg foreslå at vi ber Arne Hjalmarsson fra PA Entreprenør på en befaring for å gjøre en vurdering av vårt behov. Han har 20-års erfaring innen sitt område, og er kjent for sin dyktighet. Jeg kjenner godt til PA-Entreprenør gjennom klientforhold til firmaet jeg jobber i, men også ut fra referanser fra de store entreprenørene i Norge.

Avslutningsvis bør vi også vurdere hvorvidt det kan være hensiktsmessig å inngå kontrakten på regningsbasis i stedet for fast pris. Inngåelse av fastpriskontrakter basert på spesifisering fra konsulenter uten egenbefaring fra entreprenøren, innebærer for entreprenøren stor usikkerhet og dermed også store kalkuleerte tillegg (spekulasjoner). På denne type kontrakter har da også den endelige kontraktsprisen en lei tendens til å bli på kontraktssummen eller mer.

Erfaring fra egne etterkalkuleringer hos entreprenørene viser at regningsarbeid svært ofte blir mye billigere (kombinert med at entreprenøren får gjøre en egen befaring for å anslå omfanget).

Baste Matre
(L.nr 314)

Forslag fra styret til ordinært sameiermøte 25. april 2002

Kostnadsdeling mellom sameiet og sameierne ved vedlikehold av terrassene

På sameiermøtet i 2001 ble det vedtatt at styret skal lage en prioritetsplan for utbedring av terrassene, samt kostnadsramme og forslag til kostnadsdeling.

Nedenfor følger forslag til hvordan kostnadsdelingen kan gjøres, og til nødvendige endringer i vedtektene i den anledning.

Bakgrunn

I henhold til eierseksjonsloven er utgifter til utbedring av de aktuelle terrassene i 1., 2., 3., 4., 5. og 9. etasje fellesutgifter fordi disse terrassene fungerer som tak for underliggende seksjoner. Dette er altså utgangspunktet. Med en antatt kostnad på ca. 50.000 kroner pr terrasse for utskifting av membran og slitebelegg, og ca. 220 terrasser som er aktuelle for utbedring, innebærer dette ca. 11 millioner kroner. Dette beløpet skal da etter hovedregelen fordeles på samtlige sameiere etter sameiebrøken.

Over tid øker faren for lekkasjer fra terrassene med påfølgende følgeskader. Det bør derfor senere settes en tidsfrist for når utskifting må skje. Ved utskifting etter denne dato må sameier dekke 100% av kostnadene selv. Styret er av den oppfatning at det ikke er ønskelig å belaste sameiet med 11 millioner kroner i tillegg til alle andre utgifter til nødvendig vedlikehold. Det ville dessuten innebære en betydelig økning i fellesutgiftene. Styret foreslår derfor at det foretas en kostnadsdeling mellom sameiet og den enkelte sameier. Eierseksjonsloven gir anledning til å fordele kostnader etter nytte i stedet for etter sameiebrøken når det er snakk om betydelige utgifter og det er rimelig å fordele etter nytten. Styret mener dette er tilfelle her da ca. 11 millioner kroner er veldig mye penger for sameiet og fordi det jo er de aktuelle terrasseeierne som klart vil ha størst nytte av utbedring.

Styret foreslår at kostnadsdelingen foretas slik at 15 % dekkes av sameiet mens de resterende 85 % dekkes av sameieren. Enkelte sameiere synes kanskje at en "egenandel" på 85 % er mye. Det bør da tas i betraktning at sameierne uansett måtte ha vært med på å betale for utbedringen gjennom økte fellesutgifter.

Videre foreslås at utbedringer administreres av styret, som innhenter anbud og inngår kontrakt med entreprenør.

Forslaget om fordeling av kostnader etter nytte forutsetter at vedtektene endres. Forslag til endring av vedtektene følger nedenfor

Endringsforslag

Til

VEDTEKTER

FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Forslag til ny tekst er skrevet med kursiv.

§ 4. Vedlikehold o.l.

§ 4 a) Generelt

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i h.t. delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige sameiere.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren omgående å erstatte eller utbedre.

Sameieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3. persons seksjon som skyldes sameierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte bruksenhet.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at sameieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Sameieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil sameieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget

begrenses i tilliggende seksjoner, plikter sameieren å varsle disse. Kravet om at sameieren skal melde fra, gjelder uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

§ 4 b) **Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter:**

Innvendig:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Østfasaden:

- Vedlikehold og - om nødvendig - utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og gulv/fliser
- Renhold av terrasse/balkong, alle renner, vannavløp og sluk fra egen terrasse/balkong
- Vedlikehold av maling på balkonger i 7. og 8. etasje. Slikt vedlikehold skal skje med epoxymaling. Dette skal hindre vanngjennomtrengning. For øvrig skal vedlikeholdet utføres i samsvar med nærmere beskrivelse, inntatt i sameiebokens seksjon 9.

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av sameier:

- Sluk under blomsterkasse
- Renne under luftebalkong (10. etasje) samt nedløpsrør fra renna må holdes åpen
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevegger

Utskifting av slitebelegg (f.eks fliser, epoxy, vinyl) når dette ikke er pålagt av styret og membran:

Balkonger:

- Dette Utskifting av slitebelegg på balkonger (f. eks epoxy, vinyl) må skje i samråd med styrets anvisning. Dersom slikt slitebelegg skiftes på eget initiativ, står den enkelte sameier ansvarlig. Utskifting som ikke er foretatt på anvist måte kan forårsake skader.

Terrasser:

- Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert.
- Utskifting av fast slitebelegg og membran må skje i samråd med styret og i styrets regi. Styret innhenter anbud og undertegner kontrakt med entreprenør. Sameieren innbetaler sin andel av kostnadene til styret. Dersom utskifting foretas på annen måte, står den enkelte sameier ansvarlig.
- Under henvisning til eierseksjonsloven § 23 første ledd (unntaksbestemmelsen om fordeling etter nytten) skal sameiere med terrasser i 1., 2., 3., 4., 5., og 9. etasje dekke 85 % av kostnadene ved utskifting av membran og standard slitebelegg (betongheller) på terrassen. Sameiet skal dekke de resterende 15 %. Dette gjelder både når utskiftingen skjer frivillig etter sameiers eget initiativ, og når den skjer etter et pålegg fra styret som følge av oppstått lekkasje fra terrassen.
- Kostnadsdelingen gjelder fra 25. april 2002 og vil ikke ha tilbakevirkende kraft.
- Sameiere med terrasser hvor firmaet NRS Vaktmester Vedlikehold har utført utskifting av slitebelegg og membran skal, i henhold til vedtak fattet av ekstraordinært sameiermøte i 1996, betale et fast beløp på kr. 9.500 av de totale kostnadene. Styret har anledning til å oppjustere beløpet på kr 9.500 i samsvar med konsumprisindeksen. Styret har også anledning til å beslutte å fordele "NRS terrassene" over flere år dersom det kommer henvendelse om utbedring fra mange av sameierne med slike terrasser samtidig.
- Eventuelle følgeskader dekkes av sameiet med mindre sameieren ikke har fulgt foreskrevet fremgangsmåte eller på annen måte har opptrådt grovt uaktsomt.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m sluk/overgang til betong.
- Elektriske anlegg f.o.m seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av sameieren.
- Alt omfattende vedlikehold som f.eks. utskifting av vinduer, tettesjikt på terrasse, slitebelegg m.v. må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.

§ 4 c) Sameiets vedlikeholdsansvar:

Generelt

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under sameiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.
- ~~Terrassens funksjon som tak og endel av bygningskroppen er sameiets ansvar. Jf. punktet over kan den enkelte seksjonseier bli ansvarlig ved igangsetting av arbeid uten styrets samtykke.~~ Utskifting av slitebelegg og membran skjer i samsvar med bestemmelsene i § 4 b).
- ~~Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.~~

FORSLAG TIL SAMEIEMØTE APRIL 2002

I et orienteringsmøte tidligere i år orienterte styret om at det på sameiemøtet muligens ville bli fremmet et forslag til endring av vedtekter knyttet til kostnader ved utbedring av terrasser. Den antydende fordeling var 85 % på seksjonseier og 15 % på sameiet. Vi er uenige i dette. Vi fremmer flgd. alternative forslag, som delvis bygger på tanker som vi er kjent med at styret har gjort seg:

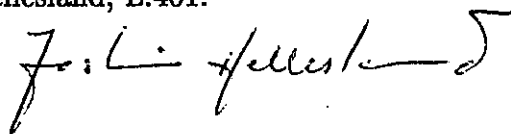
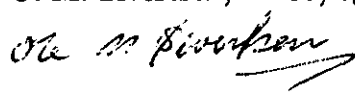
Seksjonseiere av terrasser med membran og slitebelegg plikter å sørge for utskifting av slitebelegg og membran innen X år (ytterligere spesifisering avgjøres av styret, evt. sameiemøtet), eventuelt etter pålegg fra styret som følge av oppståtte lekkasjer fra terrassen. Utgiftene til slik membran og et standard slitebelegg dekkes av sameiet i sin helhet. Seksjonseieren kan velge et annet godkjent slitebelegg (av likeverdig eller bedre kvalitet) en standardbelegget mot å dekke 100 % av tilleggsutgiftene. Følgeskader som oppstår før utskifting har skjedd eller etter at utskifting av membran og slitebelegg er utført på anvist måte, dekkes av sameiet.

Dersom utskiftingen ikke finner sted i løpet av den angitte periode skal seksjonseieren dekke 100 % av kostnadene, herunder eventuelle følgeskader dersom det oppstår lekkasje fra terrassen.

Utskifting på seksjonseiers eget initiativ, som kommer i tillegg til pliktig eller pålagt utskifting nevnt ovenfor, må dekkes i sin helhet av seksjonseier.

Grefsen, 03.04.2002,

O. M. Sivertsen, L.406, og J. Hellesland, L.401.



Fra: Robert Gjerde, 21.139
Til: Sameiet Grefsen Terrassehus

2. april 2002

Forslag til sameiermøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus 25. april 2002

Jeg fremmer med dette forslag til hvordan styret i Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) bør håndtere fullmaktsstemmer i forbindelse med avstemminger på sameiermøtene.

Bakgrunn

Det ble avholdt ekstraordinært sameiermøte 10. januar i år om sameiet skulle akseptere eller forkaste avtale med bydelen om samordnet opptak i Grefsen Terrasse Barnehage. Under opptellingen av stemmene ble det klart at 10 stemmer fra Forsvarets leiligheter var gitt som fullmakt til styret.

Forsvaret ble i god tid før sameiermøtet kontaktet av et styremedlem. Forsvaret hadde i utgangspunktet ikke noe synspunkt på saken. Ifølge vedkommende styremedlem, ga vedkommende, overfor Forsvaret, uttrykk for hva vedkommende syntes var et fornuftig stemmevalg, nemlig at avtalen med kommunen burde forkastes. Ifølge vedkommende styremedlem sendte Forsvaret deretter sine ti stemmer som bundne fullmakter til styret - i samsvar med vedkommende styremedlems syn på saken.

Det kom frem under sameiermøtet at de personene som bebor Forsvarets leiligheter i sameiet, ikke var blitt rådført om hvordan Forsvaret burde bruke stemmene sine.

De omtalte 10 stemmene, eventuelt sammen med øvrige stemmer innhentet på lignende måte, var trolig ikke utslagsgivende for resultatet av avstemmingen. Styrets bruk av fullmaktsstemmer i denne saken reiser likevel etter mitt syn problematiske og prinsipielle spørsmål.

Uansett hva som måtte hevdes vedrørende hva som faktisk foregikk før og under det ekstraordinære sameiermøtet, er det klart at med en så stor stemmepost som 10 stemmer, har styremedlemmer et unikt redskap til å skaffe seg et resultat i samsvar med egne ønsker i saker hvor styremedlemmer - som i egenskap av å sitte i styret vil ha full innsikt i en sak - vet at det er delte oppfatninger. Det er også lett å tenke seg hvilke reaksjoner det ville ha avstedkommet hvis et styremedlem hadde tatt initiativ til at f. eks. Oslo kommune, i det aktuelle sameiermøtet 10. januar i år, hadde utnyttet sin store stemmepost (kommunen eier flere titalls seksjoner/leiligheter i SGT) til å sikre flertall for å akseptere avtalen med bydelen.

Det kan neppe være tvil om at dette er uakseptabelt.

For at det i fremtiden ikke skal kunne stilles spørsmål ved styrets integritet som ivaretager av samtlige sameieres interesser, har jeg derfor tillatt meg å utarbeide et forslag til hvordan vedtektene eventuelt kan endres i håp om at lignende situasjoner kan unngås i fremtiden. Endringsforslaget er lagt inn som et nytt avsnitt i § 8, skrevet i kursiv.

Forslag til vedtektsendring:
§ 8. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ny tekst:

Styrets medlemmer har ikke anledning til aktivt å innhente fullmakter fra sameiere i saker som skal behandles på sameiermøtet.

Blanke stemmer som sameiere måtte sende over til styret, skal telles som blanke stemmer i opptellingen, og ikke fordeles etter styremedlemmenes syn på saken.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

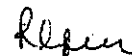
Hvis styret, eller andre, skulle mene at den foreslåtte nye teksten, eller deler av den, på noen måte skulle være problematisk, men likevel er enig i at denne saken har reist prinsipielle spørsmål som det bør ryddes opp i, er jeg åpen for at det:

- 1) stemmes over et forslag der det overlates til styret å utarbeide forslag til vedtektsendring

Eller

- 2) at styret selv tar saken/temaet opp til seriøs behandling.

Med vennlig hilsen



Robert Gjerde

FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER FOR GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAGE
VEDTEKTER FOR GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAGE

§ 1 FORMÅLSBESTEMMELSE

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

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

§ 2 FORVALTINGEN AV BARNEHAGEN

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

~~Oslo Kommune ved Bydelsforvaltningen Grefsen Kjelsås kjøper 19 plasser.~~

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

§ 3 FORELDRE RÅD

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

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

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

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

Personalsaker skal ikke ligge under foreldrerådets ansvarsområde.

§ 4 SAMARBEIDSUTVALGET FOR BARNEHAGEN

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

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

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

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

Eieren bestemmer selv funksjonstiden til eierrepresentantene.

Samarbeidsutvalget konstituerer seg selv.

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

Samarbeidsutvalg skal blant annet:

- Se til at barnehagen blir drevet i samsvar med vedtektene og innenfor rammen av det godkjente budsjettet.
- Fastsette årsplanen for barnehagens virksomhet.
- Påpeke overfor eier dersom barnehagen ikke drives innenfor fastsatte rammer.
- Fremme budsjettforslag overfor Oslo kommune v/bydelsadministrasjonen og ~~f~~Fremlegge regnskaper ved årets slutt overfor eier og Oslo kommune v/Bydelsadministrasjonen etter innstilling fra styrer.
Regnskap og årsrapport godkjennes av eieren.
- Uttale seg om endring av vedtekter.
- Uttale seg om ~~personal-instruks~~ stillingsbeskrivelser.
- Kan kreve å få forelagt saker som er av viktighet for barnehagens virksomhet og forholdet foreldre, barnehage, samfunnet.?? Styret Samarbeidsutvalget har rett til å uttale seg i slike saker før avgjørelser blir tatt. Hver representant har 1 stemme.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 OPPTAK AV BARN

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

~~Opptak til kommunens plasser skjer etter kommunens regler til enhver tid.~~

Oppsigelse av plass sendes skriftlig fra foresatte. Oppsigelsestiden er en-2 – to - måneder, regnet fra den 1. eller 15. i måneden etter at oppsigelsen er levert.

§ 6 BETALING AV OPPHOLDSAVGIFT

~~Betalingssatsene for de private plassene fastsettes av barnehagens samarbeidsutvalg/sameiestyret. For de kommunale satsene gjelder kommunens satser.~~

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

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

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

§ 7 OPPHOLDSTIDER

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

Barnehagen er stengt på følgende dager:

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

Det er påmelding til virkedager i romjulen og i påskeuken. Evt. stenging av barnehagen på noen av disse dagene avgjøres av Samarbeidsutvalget.

Barnehagen er stengt 2 uker (juli).

I ukene før og etter stengeperioden gis tilbud om plass etter behov. Barnehagen er åpen alle virkedager unntatt lørdag, jule- og nyttårsaften. Den er stengt søn- og helligdager.

§ 8 MATSERVERING

Det serveres mat i barnehagen i henhold til gjeldende regler.

§ 9 HELSEBESTEMMELSER

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

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

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

§ 10 ÅRSPLAN

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

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

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

§ 11 PERSONALADMINISTRASJON

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

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

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

§ 12 AREALUTNYTTELSE

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

§ 13 IVERKSETTING OG ENDRING AV VEDTEKTENE

Vedtektene gjøres gjeldende fra 1. mai 2002~~0~~

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

FORSLAG TIL ENDRING AV OPPTAKSREGLER FOR BARNEHAGEN

OPPTAKSREGLER

FOR

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE (BARNEHAGEN)

1. GYLDIGHET

Disse reglene er vedtatt av årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus (Sameiet) 25~~7~~ april 2002~~0~~.
De erstatter tidligere regler.

2. ORGANISERING

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

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

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

Småbarnsavdelingene kan hver ha inntil 9 heldagsplasser barn.

Storbarnsavdeling kan hver ha inntil 18 heldagsplasser.

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

3.2. HELDAGSPLASSE OG DELTIDSPLASSE

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

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

3. FORDELING SAMEIET/OSLO KOMMUNE

Etter avtale med Oslo kommune kjøper Bydelsforvaltningen 19 plasser.

Disse fordeles med 3 barn 1-2 år, 4 år 2-3 år og 12 barn over 3 år. Plassfordelingen kommunen/Sameiet pr 1.8.98 (etter pålegg fra Oslo kommune) er som følger:

INSTANS	SMÅBARNSAVDELINGENE	STORBARNSAVDELING
KOMMUNE	7	12
SAMEIET	11	24
SUM	18	36

4. OPPTAKSMYNDIGHET

4.1. Kommunale plasser

Opptak foretas av vanlig kommunal opptaksmyndighet. Se Oslo kommunes regler.

4.2. Sameiets plasser

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

5. OPPTAK TIL SAMEIETS PLASSER

5.1. Hovedregel

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

Barn som bor i Sameiet har fortrinnsrett.

Ved hovedopptak reserveres om nødvendig inntil to Sameie-plasser til barn av ansatte i barnehagen. Kommunale plasser vil fortrinnsvis bli brukt til dette ifølge kommunens regler.

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

Hvis barn bosatt i Sameiet ikke fyller opp alle Sameiets plasser, har Oslo kommune fortrinnsrett til å kjøpe ledige plasser. Dersom kommunen ikke ønsker å benytte sin fortrinnsrett, kan barn utenfor sameiet tilbys plass. Samarbeidsutvalget / Sameiestyret gir barnehagens styrer føringer for tildeling av plasser til søkere utenfor Sameiet.

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

5.2. Ansiennitets-prinsippet

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

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

Boansiennitet for leietaker beregnes på samme måte som for eier.

Kun de som bebor leiligheten kan opptjene boansiennitet.

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

Leietaker mister opparbeidet boansiennitet ved fraflytting fra Sameiet.

Ved midlertidig fraflytting opprettholder sameier tidligere opparbeidet boansiennitet.

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

5.3. Alderskrav

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

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

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

5.4. Søknadsfrist

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

5.5. Evt. ledige plasser

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

6. FLYTTING UT AV SAMEIET

Barn som flytter fra Sameiet, kan beholde plassen til utgangen av det semester (jul/sommerferie) fraflyttingen skjer. Dersom sameiet ikke har behov for plassen og Oslo kommune ikke ønsker å benytte fortrinnsretten til å kjøpe den ledige plassen, tilbys barnet å beholde plassen videre.

7. UNNTAK

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

Grefsen, april 2002⁰

Sameiet Grefsen Terrassehus

Per Storsveen
Grefsenkollvn. 12 A, leil. 377
0490 Oslo
Tlf. 22 15 01 80

Oslo, 16.03.02

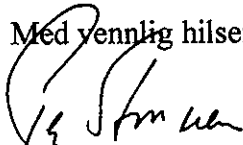
Til styret i Grefsen Terrassehus,
Grefsenkollv. 12,
0490 Oslo.

FORSLAG TIL ÅRSMØTET I SAMEIET:

SALG AV AREALER PÅ BAKSIDEN AV BLOKKENE.

På bakgrunn av at sameiet står foran betydelige investeringer i forbindelse med rehabiliteringsarbeider av vestfasaden, foreslår årsmøtet at styret undersøker muligheten for salg av tomten bak blokkene. Hvis det skulle være uklarheter med hensyn til tomtegrenser, eller eventuelle klausuler som hviler på tomten, bør dette avklares snarest. Dette bør også sees i sammenheng med de planer som foreligger for utbygging av Oslo Vei's eiendom, Grefsenkollveien 16.

Med vennlig hilsen



Per Storsveen

Til årsmøte.

Vi barna i blokka synes at det begynner og bli kjedelig og alltid

Bruke de samme lekene hver gang vi leker på lekeplassen

Og ønsker derfor nye leker.

Så det er fint om vi kanskje kunne fått noen nye leker for de litt større barna.

Hilsen:

Anna, SUNDARVIST, AUNE
SARA, EMMA,
KLVA
LINE, Elisabeth REGINE F. RIND
Marten sosig Jonas Mats
HELENE

Magnus L. Magnar OMAR
H. ANDREAS

Maba Martine

Hjemmeside for Grefsen Terrassehus



Sameiet har fått hjemmeside på Internett!

Sameiet Grefsen Terrassehus har nå fått egen hjemmeside på Internett. For vårt snart 30-årige sameie, er det en historisk begivenhet at vi nå tar skrittet ut i den teknologiske verden for å kommunisere. Styret ønsker at hjemmesiden skal være et nyttig verktøy for sameierne og et supplement til «Styret informerer».

Foruten en god del statistisk informasjon, vil styret jevnlig legge ut aktuelle saker som berører sameiet. Veien blir til mens man går - det gjelder også for vår hjemmeside. Har du forslag til hvordan hjemmesiden kan bli bedre, så ta kontakt med oss!

April 2002

Nina Sundqvist
Webredaktør

Kjell Huslid
Redaksjonsmedlem

Helge Øverås
Webmaster

E-postadresse til webredaksjonen: webredaksjon@grefsenterrassehus.com

www.grefsenterrassehus.com

Sameiet:

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

Forretningsfører:

Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS
Grensen 12 – 0159 Oslo
tlf 24 14 18 00 fax 24 14 18 01
E-mail: klomsaet@klomsaet.no