

Innkalling til
SAMEIERMØTE 2009
med dagsorden

Årsberetning 2008 Regnskap 2008 Budsjett 2009
Øvrige forslag



Det var det året det var så mye snø

Sameiet Grefsen Terrassehus

[Handwritten signature]

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

Grefsen 2. april 2009

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2009.

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

Torsdag 23. april 2009 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning for 2008
- Regnskap 2008 og budsjett 2009
- Barnehagens årsberetning og regnskap 2008
- Forslag til ordinært sameiermøte 23. april 2009

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.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

Styrets forslag til dagsorden på ordinært sameiermøte 23. april 2009:

- 1. Valg av ordstyrer**
 - 2. Godkjenning av innkallingen**
 - 3. Godkjenning av dagsorden**
 - 4. Valg av protokollfører og 2 sameiere til å underskrive protokollen**
 - 5. Valg av tellekorps**
 - 6. Styrets årsberetning for 2008**
 - 7. Bruk av vedlikeholdsfond**
 - 8. Årsregnskap 2008**
 - 9. Styrets budsjettforslag for 2009**
 - 10. Årsberetning og regnskap for Grefsen Terrasse Barnehage 2008.**
 - 11. Forslag:**
 - 1. Endring av husordensreglene**
 - 2. Leverandør av Kabel-TV – Internett**
 - 3. Endring av barnehagens vedtekter**
 - 4. Status oppgradering av barnehagen**
 - 5. Barnehagens fremtid**
 - 6. Forslag til presisering av standard for farge på utebelysning**
 - 7. Vegetasjonsrydding i skråning øst for blokkene**
 - 8. Oppgradering av aktivitetsslette nord for tennisbanen**
 - 9. Vedlikeholdsfond Barnehagen**
 - 12. Valg av styre**
 - 13. Valg av valgkomite**
- Vedlegg - korrigerer av protokollen fra Sameiermøtet 2008**

SAK 6. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2008

1. STYRETS SAMMENSETNING HAR I PERIODEN VÆRT:

Navn:	Valgperiode	På valg
Styreleder Per Eric Ståhlbrand	2008/2009	Ja
Styremedlem Kjell Huslid	2008/2010	Nei
Styremedlem Anita Baklund	2007/2009	Ja
Styremedlem Robert Gjerde	2008/2010	Nei
Styremedlem Sunniva Jakhelln	2008/2010	Nei
Styremedlem Rolf Warløs	2007/2009	Ja
Styremedlem Leif Peter Hofseth	2007/2009	Ja

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

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet Grefsen Terrassehus består av 5 blokker og omfatter 360 leiligheter i 5 ulike størrelser. Det omfatter også lokaler som eies av Oslo kommune og brukes til forskjellig virksomhet. I anlegget inngår også lokaler til barnehage med 54 plasser og et personale på 15. Sameiet har adresse Grefsenkollveien 12 A – E i Oslo kommune og har g. nr 75, b. nr 117/1075. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493658. Totalt er det ca. 90 seksjoner hvor eier leier ut. Dette er på samme nivå som tidligere år. Styret er av den oppfatning at utleie på dette nivået ikke har uheldig virkning på det interne miljøet utover det som er normalt for et boligselskap.

2.1 Arbeidsområder

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreleder Per Eric Ståhlbrand	Leder styremøter, forsikringer/økonomi, rehabiliteringer, kontaktperson for ansatte og beredskapsgruppen, HMS-/internkontroll, søppelprosjektet, Grefsenkollveien 14/16, reguleringsplan for tomten bak blokk D/E.
Styremedlem Kjell Huslid	Styret Informerer, generelt vedlikehold, reklamasjoner vestfasaden, terrassegulvrehabilitering, østfasaden oppussing, reguleringsplan for tomten bak blokk D/E innhenting av tilbud, uteanlegget.
Styremedlem Anita Baklund	Vedlikeholdsprosjekter, barnehagen, HMS saker.
Styremedlem Robert Gjerde	Hjemmesiden, TV/internett, kontaktperson trim/tennis, inne- og utedugnader, kontaktperson for BUG
Styremedlem Sunniva Jakhelln	Vedlikeholdsprosjekter, Grefsenkollveien 14/16, reguleringsplan for tomten bak blokk D/E, uteanlegget
Styremedlem Rolf Warløs	Oppfølging av rehabiliteringen av vest/østfasaden, ombygging barnehagen, søppelprosjektet
Styremedlem Leif Peter Hofseth	Forsikring/økonomi, sameiestuen, sosiale aktiviteter.

2.2 Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 11 ordinære styremøter og 2 ekstraordinært møter.

Det er journalført 67 saker til behandling i perioden 2008/09. Etter godkjenning av styrereferatene sendes de til forretningsfører og revisor.

Styret er som eier representert i samarbeidsutvalget i barnehagen. I forbindelse med barnehagens drift bidrar styret i enkelte saker.

2.3 De viktigste sakene styret har behandlet

Vedlikehold av anlegget har preget styrearbeidet i året som har gått. Det er knyttet til mange prosjekter som vi vil gjennomgå mer detaljert i egne avsnitt.

Utbyggingen av Grefsenkollveien 14 og planen for utbygging av Grefsenkollveien 16 har krevd påpasselighet fra styrets side. Utbygging av disse tomtene kan lett føre til ulemper for oss. Vi er pålagt å ha samme utkjørsel til Grefsenkollveien og er bekymret for parkeringskapasiteten ved begge prosjektene.

En oppgradering av inngangspartiene er ønskelig. Styret har engasjert et arkitektfirma for å utarbeide en helhetlig plan som grunnlag for gjennomføring av prosjektet.

Det er også arbeidet med å få til et TV\internett\ telefontilbud som vil være best mulig for beboerne.

Som eier av en barnehage faller det stort ansvar og arbeid på styret. At barnehagen er nedslitt og har et behov for en gjennomgående oppussing har også preget styrearbeidet det siste året.

2.4 Andre arbeidsoppgaver

Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS v/Lisbeth Klomsæt har utført styresekretærfunksjonen. Styresekretæren har kontortid 2 dager i uken mellom kl 09.00 og kl 13.00. Funksjonen er godt kjent blant sameierne. Mange henvendelser kommer via e-post og telefon, men det er også en god del besøk direkte på styrekontoret. Det er både nye og gamle beboere / seksjonseiere som finner veien dit. Det dreier seg om forespørsler som for eksempel gjelder kjøp av polletter, bestilling av calling – og postkasseskilt, registrering av nye leietagere, lån av nøkler, utlån av traller, leie av sameiestua, og mange praktiske spørsmål av ulik art som melder seg i et stort boligsameie.

Styresekretær har også løpende kontakt med forretningsfører.

2.5 Informasjon og presseomtale

God kommunikasjon er viktig for et godt bomiljø. Styret tilstreber at det skal foregå en god kommunikasjon, både mellom Styret og sameierne, og sameierne seg imellom. Styret bruker forskjellige kommunikasjonsformer for å kunne nå forskjellige grupper.

2.5.1 Terrasse-nytt

I "gamle dager" eksisterte "TERRASSEPOSTEN" som ble sendt ut til beboerne. Sameiet hadde en redaksjonskomite av frivillige og innholdet i TERRASSEPOSTEN var en blanding av informasjon fra styret og ellers artikler som ble skrevet av sameiere/beboere. Frivilligheten forsvant og styret vedtok for ca 15 år siden og utgi det som fikk betegnelsen STYRET INFORMERER - et informasjonsskriv om saker som styret arbeidet med. Dette informasjonsskriv ble utgitt 3-4-5 ganger pr år og ble sendt til alle seksjoner.

Vår hjemmeside er nå en "fornyelse" av TERRASSEPOSTEN der informasjon fra styret og fra beboerne er inkludert. Ved at Internet er blitt tatt i bruk som hovedkilden til informasjon fra styret har styret vedtatt å nedlegge STYRET INFORMERER i sin nåværende form. I den senere tid er det bare ca 60 sameiere/beboere som har følt behov for "informasjon på papir". Dette behovet vil synke etter hvert som flere og flere får tilgang til Internet.

All informasjon fra hjemmesiden blir slått opp på tavlene og lagt ut i vaskeriene, men informasjon/kommentarer fra beboerne har ikke tidligere blitt gitt på papir.

Vi har forståelse for at noen trenger informasjon på papir om styrets virksomhet. Vi vil

fortsette å utgi slik informasjon til de som har registrert seg. Navnet endres til "TERRASSE-NYTT", med undertittel: "Utdrag fra hjemmesiden". Informasjonen vil være kopi av stoff publisert på sameiets hjemmeside.

Det vil også forekomme at publiserte innlegg fra beboere/sameiere i dialogforumet "Terrasse-tanker" blir inkludert i TERRASSE-NYTT

2.5.2 Hjemmesiden

Styret arbeider aktivt med kommunikasjon som verktøy for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og beslutninger styret fatter. Det er styrets vurdering at god kommunikasjon og kunnskap bidrar til et godt bomiljø. Sameiets hjemmeside (grefsenterrassehus.no) er styrets viktigste informasjonskanal. Via webredaksjonen orienterer styret fortløpende om aktuelle aktiviteter, hendelser og vedtak. Styret bruker også hjemmesiden til å be om innspill, forslag fra sameieren i ulike saker. For eksempel førte styrets invitasjon til å komme med innspill i TV-saken til en rekke henvendelser.

Nøkkeltall for 2008

66 nyhetsmeldinger

Mer enn 87.000 besøk

Mer enn 300.000 sidevisninger

Både besøksstatistikk og tilbakemeldinger tyder på at brukerne er godt fornøyd med hjemmesiden. Eiendomsmeglere henviser for øvrig ofte til sameiets hjemmeside i annonser for ledige leiligheter.

Papirutskrifter fra hjemmesiden henges opp på oppslagstavlene i 1. etasje og i vaskerommene flere ganger i måneden, slik at også de som ikke benytter internett kan få lese nyheter og annen relevant informasjon.

Webredaksjonen har etter årsmøtet i april 2008 bestått av Robert Gjerde (webredaktør), Kjell Huslid (redaksjonsmedlem) og Helge Øverås (webmaster)

2.5.3 Terrasse-tanker

Hjemmesiden har også et dialog- og debattforum som brukes aktivt. Forumet er først og fremst en åpen kanal for sameiere/beboere, men kan også brukes av personer som ikke bor i sameiet, naboer o.l. I 2008 hadde forumet 118 innlegg. Mange av innleggene vitner om en levende interesse for eget bomiljø og nærmiljø, god innsikt i ulike problemstillinger og et sterkt engasjement for sameiet og nærområdet.

I september besluttet styret å gjennomføre noen få endringer – bl.a. på bakgrunn av mottatte innspill:

Alle som ønsker å få publisert innlegg må oppgi fullt navn, e-postadresse og seksjonsnummer til webredaksjonen.

Innlegg kan undertegnes med f.eks. fornavn og/eller seksjon hvis man ikke ønsker å fremstå med fullt navn overfor naboer og «resten av verden» av hensyn til søkemotorsynlighet etc.

Navnet ble endret fra **Gjestebook** til **Terrasse-tanker**. Styret ønsker at det nye navnet skal gi et signal om at vi ønsker alle mulige slags innlegg: Vi vil ha gode forslag, frustrasjoner, gledesutbrudd, ros og ris. Kort sagt: en levende hjemmeside som kan bidra til et levende bomiljø.

Muligheten for å komme med innspill og å utveksle synspunkter via en slik åpen kanal kan ha en rekke positive effekter i et «samfunn» som Grefsen Terrassehus – både når det gjelder erfaringsutveksling, problemløsning, økt forståelse for naboers synspunkter, livssituasjon m.m. I noen sammenhenger kan et åpent nettforum forhåpentligvis også ha en viss konfliktdepende og kriminalitetsforebyggende effekt. Vi håper for øvrig at det å synliggjøre både positive og negative ting kan bidra til økt åpenhet om problemområder, god dialog, flere forbedringsforslag samt økt glede og stolthet ved å bo i Grefsen Terrassehus.

Styret setter derfor stor pris at så mange deltar aktivt med innlegg og dermed bidrar til å gjøre Terrasse-tanker til et levende, interessant og nyttig forum. Vi benytter for øvrig anledningen til å minne om at bruken av forumet forutsetter en viss disiplin og varsomhet når det gjelder

språkbruk, personkarakteristikk o.l. Følg vanlig folkeskikk og vis omtanke – husk at noen kan bli såret av det du skriver. Ikke skriv noe som du ikke ville ha sagt ansikt til ansikt til en nabo.

For styret er det nødvendig å skille mellom formelle henvendelser og innlegg i Terrasse-tanker.

Vi minner derfor om at innspill som kommer via Terrasse-tanker i utgangspunktet ikke blir behandlet av styret.

Spørsmål og henvendelser som forventes besvart og/eller behandlet av styret, må derfor rettes skriftlig til styret via styreleder, et av styremedlemmene eller styrekontoret. Bruk gjerne e-post.

Oppslagstavlen på hjemmesiden har også i 2008 blitt mye brukt. Webmaster får stadig – og ofte etter kun kort tid – tilbakemeldinger om at de aktuelle gjenstandene er kjøpt, solgt eller gitt bort takket være annonsen på hjemmesiden. Oppslagstavlen fungerer dermed etter alt å dømme som en praktisk og nyttig kanal for miljøvennlig gjenbruk og avfallsreduksjon i sameiet.

2.5.4 Sameieboken

Sameieboken er oppdatert og ligger på sameiets hjemmeside. Sameiere som ønsker en paperversjon, eller utskrift av enkelte punkter, kan henvende seg på styrekontoret.

2.5.5 Presseomtaler

Det har vært en rekke artikler i løpet av 2008 som omhandler Sameiet Grefsen Terrassehus. Nordre Aker budstikke har hatt hele 11 ulike artikler, de fleste omhandlet den tidligere høyspentmasten foran blokk A. Aftenpostens lokalavis Aften har hatt fire mindre artikler, samt et lengre leserinnlegg som var kritisk til planene rundt baktomta

2.6 Omsorgsbygg lokaler

Østensjø bo- og servicesenter flyttet ut av lokalene våren 2008. Lokalene ble stående ubenyttet inntil man fikk avklart at deler av lokalene skulle benyttes av Grefsenkollen Avlastning. I 1. etasje ble det foretatt en vesentlig ombygning for å tilpasse lokalene til den nye virksomheten. Åpning av den nye virksomheten skjedde 28. januar 2009. Lokalene i 2. etasje står imidlertid tomme..

2.7 Nabovarsel Kikkutveien 12

Sameiet mottok nabovarsel fra eier av Kikkutveien 12. som ønsket å oppføre et tilbygg. Vi hadde ingen innvendinger til de fremlagte planene.

2.8 Mulig ulovlig avkjørsel – brev fra Plan- og bygg.

Sameiet fikk oversendt en naboklage på at porten vår mot nord står åpen for utkjøring i Kurveien. I vårt svar gjorde vi oppmerksom på at porten bare var åpen i forbindelse med drift av anlegget og at ingen av beboerne hadde nøkkel til porten. Tilsvaret fra Plan- og bygg innebar ingen kritikk av Sameiet.

2.9 Containerutsetting vår og høst

I 2008 har Styret satt ut container 13 dager i mai og i 10 dager i oktober, slik at sameierne på en lettvinnt måte kan bli kvitt overflødige eiendeler.

I tillegg ble det i juni satt ut beholdere for spesialavfall: En beholder for farlig avfall (white spirit, maling, batterier og lignende), og en beholder for elektroniske og mindre elektriske artikler. Større elektriske artikler måtte eierne selv besørge fjernet.

Prisen for avhending av avfall øker stadig, og kravene til sortering øker også. For eksempel må sameiet betale kr. 500,- pr. elektrisk artikkel som havner i de vanlige containerne. Det er en fortløpende nyttekostnadsvurdering om Sameiet skal videreføre ordningen med containerutsetting vår og høst.

3. PERSONALE

3.1 Sameiet har hatt følgende personer ansatt:

Servicetekniker

Jon Arild Sæther (heltid). Ved ferieavvikling har ISS Landscaping vært engasjert.

Renholder

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

Barnehagen

Barnehagens ansatte, totalt 14 ansatte/13 årsverk.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

4. ØKONOMI OG REGNSKAP

Sameiets forretningsfører i 2008 har vært OBOS Eiendomsforvaltning (OEF). OEF fører også Sameiets regnskap. DBO Noraudit AS er Sameiets revisor.

4.1 Driftsinntekter og – kostnader

Sameiets innbetalte felleskostnader i 2008 var kr 8 307 400.- mot kr 8 118 720.- i 2007. I tillegg er det innbetalt kr 911 544.- til sameiets vedlikeholdsfond. Andre inntekter (utleie av Sameiestua, vaskeriet, dugnad etc.) var kr 257 499.- mot kr 135 713.- i 2007. Totalt hadde sameiet inntekter på kr 9 476 443.- mot kr 9 143 573.- i 2007. Økningen kan i hovedsak forklares med justering av felleskostnadene og vedlikeholdsfondet med 2,5 %. Økningen på andre inntekter kan knyttes til forlik vestfasaden og overskuddsdeling fra Gjensidige skade-forsikring.

Totale driftskostnader var kr 8 745 664.- mot kr 8 686 283.- i 2007. Totalt er det liten endring fra 2007 og budsjett til regnskapsåret 2008.

Endringene på driftskostnadene ligger i hovedsak på linjene styrehonorar, kommunale avgifter og drifts og vedlikehold.

Styrehonoraret har fra 2007 til 2008 økt med kr 100 000.- til kr 300 000.-, i henhold til vedtatt budsjett. Årsaken er at honorarene til styrets medlemmer i 2008 ble samlet i en post i regnskapet. Tidligere har honorering av styremedlemmer vært stykket opp i byggehonorar, konsulenthonorar osv. Videre mener styret at styrets medlemmer skal ha rimelig kompensasjon for arbeidet som utføres.

Når det gjelder de kommunale avgiftene har disse økt pga endring i beregningsmodellen, samt generell prisøkning på renovasjon. Det forventes ikke en tilsvarende endring i 2009.

Drift og vedlikehold er lavere pga lavere aktivitet på vedlikeholdsfronten.

Sameiets netto finansresultat var negativt med kr 640 801.- mot negativt kr 455 352.- i 2007. Årsaken til økningen kan tillegges vesentlig renteøkning i løpet av 2008.

Sameiets resultat ble kr 89 978 mot kr 1 938 i 2007.-.

Justert for større vedlikehold viser regnskapet et positivt resultat, noe som medfører at den underliggende driften i SGT er god.

4.2 Avskrivninger

Det er ikke aktivert noe i sameiets regnskaper. Styret mener at alle kostnader knyttet til rehabilitering skal kostnadsføres direkte. Tidligere (for eksempel rehabilitering av garasjeanlegget) er slike kostnader blitt arkivert og kostnadsført over lånets løpetid. Dagens regnskapsprinsipp, medfører at sameiet får dårlige regnskapsmessige resultater i år hvor store prosjekter blir gjennomført og kostnadsført.

4.3 Lån og kapitalkostnader

Sameiet har et lån hos OBOS Finans på kr 14 304 855, opprinnelig 14 600 000. Lånet er et annuitetslån, og er forventet nedbetalt i 2028. Renten er pt 5,50 %.

4.4 Likviditet og finansiell stilling

Sameiets arbeidskapital er ved utgangen av 2008 kr 4 700 513.-, (likvider og kortsiktige fordringer – minus kortsiktig gjeld) mot kr 4 013 056.- pr. 31.12 2007.

Bankinnskudd utgjorde kr 5 184 520.- mot kr 6 126 638.- i 2007.

Styret anser Sameiets likviditet for å være tilfredsstillende.

4.5 Egenkapital

Egenkapitalen i Sameiet er minus kr 9 640 340.-.

Årsresultatet er oppgjort med et resultat på - kr 117 000.-.

4.6 Tvister

SGT er ikke i noen tvister med leverandører

4.7 Permanent vedlikeholdsfond

Fra 2005 etablerte Sameiet et permanent vedlikeholdsfond. I 2008 ble det innbetalt kr 911 544.- til fondet. Fondet indeksreguleres i samme takt som husleien. I henhold til tidligere vedtak på sameiemøtet er fondet benyttet til oppussing av østfasaden. Fondets størrelse er av denne grunn kr 0 pr 31.12.2008.

4.8 Budsjett 2009

Budsjettet for 2009 gjøres opp med et resultat på kr -1 428 630.

Inntektene i budsjettet er økt med 2,5 %.

Kostnadene i budsjettet er i all vesentlighet økt med forventet prisstigning. Poster med større endringer er:

- Styrehonorar, dette er foreslått økt med kr 60 000.- til kr 360 000.-.
- Bruken av konsulenter er redusert med ca kr 280 000.-, årsaken til dette er at hovedarbeidet med reguleringen av baktomta er avsluttet, og saken med BMR ble avsluttet.
- Kostnader til drift og vedlikehold øker med 2,2 mill kr til 4,6 mill kr, posten inneholder ordinært forefallende vedlikehold og vedlikeholdsprosjekter. Forklaringen til dette ligger i at aktivitetsnivået i 2008 var lavt. Planer for 2009 er beskrevet i punkt 9.
- I budsjettet er det beregnet en rente på 5,5 %.

For at styrets forslag til budsjett skal kunne gjennomføres er det en forutsetning at sameiemøtet godkjenner bruk av at innbetalinger til vedlikeholdsfond i 2009 kan benyttes av styret i 2009.

4.9 Fremtidsutsikter

Det vil i årene fremover også være store vedlikeholdsoppgaver som må utføres. Basert på sameiets økonomi er det styrets oppfatning at dette bør finansieres over drift eller ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. Årsaken til dette er at ved å øke gjeldsbelastningen, vil fremtidige styrers mulighet til vedlikehold reduseres til et minimum.

Det er Styrets oppfatning at Sameiet har økonomi til å bære den eksisterende gjeldsbyrde.

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

5. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Det er stadig behov for utbedringer innvendig i anlegget. En del mindre prosjekter kan nevnes:

- Bytting av kjøkkenbenk i sameiestuen, samt noen gjenstående arbeider etter

- oppussingen av vaskerommene, er slutført.
- Sendt prisforespørsel på oppgradering av heisene i DE og vil vurdere innkomne tilbud når disse foreligger.
- Kontinuerlig vedlikehold utført av servicetekniker med kontroll av fellesarealenes avløpsrør og varmtvannsberedere for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Vi gjentar at beboere som fortsatt har varmtvannsbereder fra bygget var nytt, oppfordres til å ta kontakt med rørlegger for å få en tilstandsrapport og planlagt utskifting av gammel bereder.

5.1 Kontroll og oppgradering av det elektriske anlegg i sameiet

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utgitt diverse retningslinjer for bl.a. sameiestyrets og sameiernes ansvarsområder.

Følgende kan siteres:

Det elektriske anlegget og utstyret skal være i forskriftsmessig stand, og styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold, ettersyn og kontroll av utstyret og installasjonene i fellesområdene.

Inne i boenhetene er det beboerne selv som har ansvaret for vedlikehold, ettersyn og kontroll av det elektriske utstyret og installasjonene. Styret har informasjonsplikt ovenfor beboerne om dette ansvaret, og styret kan ta initiativ til å samordne kontrollene i boenhetene. Denne kontrollen må utføres av fagpersonell.

På hjemmesiden har vi informert sameierne og oppfordret til å foreta egen kontroll av sikringstavlen i korridoren og det elektriske anlegg i seksjonen. På hjemmesiden har vi også informert om en stikkprøve med termofotografering og hva stikkprøven viste.

Et par seksjonseiere fikk blant annet pålegg om å rehabilitere sin sikringstavle.

Vi har innehentet prisoverslag på rehabilitering og kostnadene vil være mellom kr 5000.- til kr 10 000.- inkl. mva, avhengig av antall sikringskurser i leiligheten. Prisen er basert på at et stort antall (70-100) seksjoner går sammen om en felles kontrakt. Som nevnt er sikringstavlen den enkelte sameiers eiendom og vedlikeholdsansvar. Oppgraderingen må derfor bekostes av sameieren selv. Styret har ikke anledning til å pålegge seksjonseiere om å foreta denne oppgradering uten nærmere pålegg fra offentlige myndigheter.

Styret vurderer imidlertid å få gjennomført inspeksjon av fellesanlegget og har til hensikt å oppgradere det elektriske fellesanlegget.

Seksjonseiere som ønsker assistanse for innhenting av tilbud på eventuell sjekk av sikringstavlen med termofotografering og eventuelt modernisering av sikringsskapet kan registrere sine ønsker på styrekontoret.

6. UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1 Vestfasaden gjenstående saker

Sluttregningen for oppussing av vestfasaden er oppgjort. Vi skal ha en 3 års befaringsrapport til sommeren. Det gjenstår en sak i en privat seksjon. Dette er en glasskade der eier har tatt forbehold om å opprettholde som en reklamasjonssak, dersom det skjer noe med vinduet og at dette kan tilbakeføres til skaden.

Sørveggen på blokk A er skjoldet etter behandlingen av BMR, firmaet som utførte rehabiliteringen. Denne saken var det ikke mulig å få med i forliket vi inngikk. Vi forsøker imidlertid nå

å følge opp ansvarsforholdene i saken. OBOS, vår prosjektleder og konsulent, erkjenner ikke ansvar for det som har oppstått. STO som har levert impregneringsstoffet som ble brukt, arbeider med å gi oss et svar. Entreprenøren Alliero avviser at de har noe ansvar og henviser til at veggene var skjoldet i utgangspunkt. Det kan ta tid før vi endelig kan få avsluttet denne saken.

Styret har søkt profesjonell hjelp uten å kunne få noen nærmere presisering av ansvarsforhold eller feilbehandling.

Styret hadde i 2008 registrert 27 seksjonseiere i 7., 8. og 10. etasje som klaget på at vann samler seg på gulvet og ikke renner bort. Det ble innhentet tilbud fra to firma for å montere en renne på blomsterkassen som skulle ledet vannet til sluk. Det ene tilbudet ble valgt og skriftlig avtale ble inngått. Firmaet hadde imidlertid påtatt seg for mange oppdrag og kom ikke i gang med forberedelsen før på høsten. Firmaet konkluderte med at de likevel ikke kunne ta på seg jobben. Styret arbeider fortsatt med å finne løsninger.

6.2 Østfasaden – betongrehabilitering og maling, oppussing

Oppussing av østfasaden ble avsluttet i 2008. Det ble ikke krevd dagbøter i forbindelse med forsinkelsen. En forutsetning var imidlertid at forsinkelsen ikke skulle føre til merkostnader for sameiet blant annet med en utvidelse av prosjektkostnadene. BMO påtok seg å betale disse kostnadene. Ved ferdigbefaringen var det svært lite å bemerke til de arbeider som var gjennomført. De få punktene som ble påpekt ble umiddelbart utbedret. Vi fikk en meget tilfredsstillende avslutning av dette prosjektet

6.2.1 Farge på vinduer på østfasaden

Styret har vedtatt at vinduene på østfasaden skal få samme hvitfarge som vinduene på vestfasaden, fargekode NCS 0502-Y. Det er samme farge som standardfargen som ferdige vinduer kommer i. For å unngå unødvendige utgifter, utsettes gjennomføringen av dette til korridorvinduene på østfasaden blir skiftet.

Dersom eiere skifter ut sine vinduer før dette, anbefaler Styret at de kjøper hvite vinduer.

6.3 Retningslinjer for vindusutskifting

Vårt boligsameie er nå over 35 år, og for mange sameiere har det vært nødvendig å skifte vinduer, både de store stuevinduer og de mindre soveromsvinduer. Det er den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde disse. Styret er kjent med at det byr på tekniske og praktiske problemer å skifte de store glassfeltene i stuen, og at det er foretatt ulike løsninger. Styret mener en god løsning er å dele de store glassfeltene i tre eller fire felt. Dette gir liv til fasaden, samtidig som det luftige preget opprettholdes.

Styret ønsker en enhetlig løsning for vindusutskiftingen, og har drøftet saken med Plan- og bygningsetaten. Etaten anbefaler at høyde og bredde på de store glassfeltene beholdes. Vesentlig endring av fasadens karakter er søknadspliktig. Inndeling av de store vindusfeltene i tre eller fire felt er ikke søknadspliktig.

På denne bakgrunn har styret utarbeidet "Retningslinjer for vindusutskifting" av oktober 2008, som ligger på sameiets hjemmeside.

6.4 Rehabilitering av terrassegulv

I løpet av 2008 er det bare tre seksjonseiere som fikk utbedret sine terrassegulv. Prisen var ca kr 72 300,- med ny membran og fliser. Et av gulvene var et såkalt NRS terrassegulv og seksjonseier betalte bare ca kr 12 000 i henhold til forliket som ble inngått i 1996. (Se Vedtekter § 4b) Arbeidene er utført av Alliero og T. E. Tak og meget tilfredsstillende uten etterfølgende reklamasjoner

Av totalkostnaden betaler seksjonseier normalt 85 % og sameiet 15 %. Styret minner om at det er opptil den enkelte sameier å rehabilitere sitt terrassegulv. Det er foreløpig ikke et krav

om å utbedre de opprinnelige terrassegulvene. Oppstår det lekkasje til underliggende seksjon, vil seksjonseieren bli pålagt å gjøre dette. (Se Sameiets vedtekter § 4)

6.5 Skifte av lysarmaturer

Det foreligger offentlig pålegg om at alle lysstoffrørarmaturer som inneholder PCB må skiftes. Alle armaturer i garasjeanlegget og i korridorene i Sameiet har kondensator med dette stoffet som er kreftfremkallende. Samlet har vi over 600 armaturer som må skiftes. I garasjeanlegget er armaturene skiftingen ut. I tilfluktsrommet er det skiftet kondensatorer i armaturene. Gangene gjenstår og utskiftingen her vil bli vurdert sammen med opprustingen av inngangspartiene. På denne måten vil vi kunne få en helhetsløsning med en innpasning av nye armaturer.

6.6 Sjøppelprosjektet.

Flere av karusellene i søppelrommene brøt sammen. Det var ikke mulig å skaffe reservedeler så karusellene måtte byttes ut. Fremtidig sortering av søppelet vil kreve at de sorte søppelsekkene ikke brukes. For å unngå manuell håndtering av søppelet erstatter vi søppelkarusellene med containere som kan håndteres med traktoren. Dermed bedrer vi også arbeidsmiljøet til vår servicetekniker

Med overgangen til containere var det nødvendig at traktoren kunne kjøre helt inn i søppelrommene. Det ble derfor satt inn nye og bredere dører i søppelrommene. Tre søppelrom ble ombygget våren 2008. Overgangen til containere har også bidratt til langt færre tette søppelsjakter. Størrelsen en valgte på containerne ble tilfredsstillende. De er ikke blitt for tunge til å håndtere med traktoren og de dekker behovet for å ta imot søppelet for lengre helgedagsperioder.

Søppelrommet mellom blokk A og B er ikke mulig å nå med traktoren. For disse blokkene var løsningen å bygge en ny søppelsjakt på nordsiden av heistårnet. Dette prosjektet vil være avsluttet i løpet av våren 2009. Da har vi fått en fullstendig endring av søppelhåndteringen som dessuten er mer miljøvennlig.

Den gamle søppelkomprimatoren som var rusten, stygg og lekk i bunnen er byttet ut. Den nye er lavere og grønnmalt og virker mindre synlig.

7. FORNYELSE AV INNGANGSPARTIENE

Vårt boligsameie er nå over 35 år, og bærer preg av det. I løpet av de siste årene er både vestfasadene og østfasadene blitt utbedret og fått en skikkelig ansiktsløfting. Det har gjennom årene blitt foretatt oppussing av deler av fellesarealene, ut fra hva som har vært ansett som mest nødvendig. Etter styrets oppfatning står nå inngangspartiene for tur, både den utvendige og innvendige delen. Det har alltid vært vanskelig å finne frem i boligene våre, særlig er atkomsten fra garasjeanlegget lite pen og uoversiktlig.

Styret ønsker å få utarbeidet en helhetlig plan for fornyelse av inngangspartiene både på garasjeplan, hovedinngangene i 1. etasje og på baksiden, samt trapperommene. Planen bør vise utforming/plassering av inngangsdører, materialbruk på vegger, gulv og tak, farger (hver oppgang egen farge), skilting, belysning, plassering av postkasser og oppslagstavler, eventuell møblering, mulig baldakin over inngangsdørene på baksiden og sykkelrom ved inngang AB. På bakgrunn av en slik plan kan man foreta utbedring/fornyelse. Hensikten er å gjøre inngangspartiene penere og at det blir lettere å finne frem i boligområdet. Styret tror dette på sikt er god investering. Gjennomføring av de enkelte tiltak og takten i arbeidet (om man evt. skal ta garasjeinngangene i en entreprise) vil styret komme tilbake til.

Styret fikk vinteren 2008 utarbeidet en mulighetsstudie fra et arkitektfirma vedr. fornyelse av inngangspartiene. Skissen så interessant ut, men styret ønsket forslag fra et annet arkitektfirma før man tok beslutning vedr. videreføring av planarbeidet. Etter en grundig vurdering av foreløpige skisser, beskrivelse og organisering av arbeidet fra begge firmaer, har styret enga-

sjert Hille - Melbye Arkitekter AS til å utarbeide en helhetlig plan for fornyelse av inngangspartiene. Kontrakt vil foreligge før årsmøtet.

8. UTEANLEGGET

8.1 Grøntområdet

Vedlikehold av grøntområdet foran blokkene har vært utført av firmaet Gartnerinnen Elgethun. Firmaet har utført gjødsling, klipping og fjerning av ugress. Vår servicetekniker har utført vanlig gressklipping. Kontrakten med Gartnerinnen Elgethun gjelder tre år fremover, og inkluderer derfor årene 2009 og 2010.

Vår servicetekniker har fjernet noen trær foran blokk A. Styret har vedtatt å tynne ut trerækken langs Kjells Aveny. Annet hvert tre er fjernet før snøen blir borte.

8.2 Møblering av utearealene

Parkanlegget vårt er i dag svært sparsomt møblert. Det står en enslig benk på den store plassen foran blokk E og én benk på hver av de små plassene foran de andre blokkene. Styret har laget en plan for utemøbler av 8. juni 2008, som viser den innerste plassen foran blokk E møblert med benker og bord langs to yttersider av plassen, og den største plassen med benker langs en side. De mindre plassene foreslås møblert med to benker på hver plass. Det satses på faste benker og bord av god kvalitet, tilsvarende dem vi har i dag.

Styret tok våren 2008 kontakt med firma Claussen & Heyerdahl as, som har levert eksisterende benker, og vi har fått tilbud på levering og montering av foreslåtte utemøbler. Styret har også tatt kontakt med Omsorgsbygg Oslo KF, som eier lokalene i blokk E hvor Grefsenkollen Avlastning nå leier lokaler, for å høre om de er interessert i å være med på en slik løsning. Styret mener møblering av parkanlegget som foreslått både vil forskjønne utearealet og være til glede for voksne og barn i vårt sameie og brukerne av Grefsenkollen Avlastning.

8.3 Lekeplassen

I forbindelse med befaring av parkanlegget har styret også vurdert fornyelse og utbedring av lekeplassen. En del av utstyret er i dårlig forfatning. Styret vil beholde den gule benken, men det stygge grå benke-bordet bør erstattes med to nye bord med benker. Styret mener husken bør fornyes, og lekedyrene erstattes med nye. Terrenget må bearbeides, ny sand må tilføres og gammel grill fjernes. Terrenghellingen trenger justering og etterfyll av masse.

Styret har mottatt tilbud fra firma Claussen & Heyerdahl as vedr. levering av utstyr samt utføring av terrengarbeider. Tiltak som gjelder sikkerhet vil bli utført i år.

Styret vurderer også å fornye gjerdet rundt Småland med høyde tilsvarende gjerdet rundt barnehagen, og to porter med toppåpning. Det vurderes videre å sette inn bord med benker som oppholdsplass og spiseplass i pent vær, samt å sette opp avfallskurv. Disse tiltakene er for å gjøre området ytterligere anvendelig for barnehagen.

9. VEDLIKEHOLDSPLAN

Høsten 2008 arrangerte styret en vedlikeholdskonferanse med bistand av utenforstående konsulenter. Flere av vedlikeholdsobjektene vil være kostbare og kreve opptak av nye lån. Styret konkluderte med at 2009 bør være et "hvileår" med hensyn større vedlikeholdsprosjekter. I 2009 vil bare forefallende vedlikehold som kan dekkes innenfor de månedlige fellesutgiftene av vedlikeholdsfondet, bli tatt. De oppførte vedlikeholdsoppgaver i den langsiktige planen vil bli nærmere vurdert, og forsøkt innpasset i de kommende års program.

Det gjenstår også en god del betongrehabiliteringsarbeid på garasjeplan. Det gjelder både under hageanlegget og under blokkene.

Ny traktor med utstyr vil bli vurdert anskaffet og eventuelt en truck til håndtering av søppel-containerne.

9.1 Prosjekter det er innhentet tilbud på:

Utskifting av vinduer i østfasaden og reposene ca 4,6 mill kr

Nye heisdører for heisene i ED tårnet 0,9 mill kr.

Plan for oppgradering av inngangspartiene 0,3 mill kr.

9.2 Langsiktig vedlikehold vil være:

- Utvendig rens og vedlikehold av overvannsledninger med kummer
- Service og kontroll av avtrekksventilasjonen
- Brannetting av gjennomføringer til elektrotekniske rom og i fellesanlegg
- Kontroll av (fremkommelighet via) brannrømningsveier med ettersyn og oppgradering av branndører og brannskyveporter (krav om opprydding, tekniske utbedringer og merking)
- Kontroll av elanlegg, med oppfølging og rengjøring av sikringsskap med termofotografering.
- Ettersyn og oppgradering av branndører og brannskyveporter, med lås- og selvlukkerfunksjon
- Kontrollere takbelegget og fornye ved behov
- Oppgradering av trimrommet med dusj og badstue
- Oppussing av styrekontoret
- Fornyelse av inngangspartiene fra garasje og 1.og 2. etasje samt trapperom og utskifting av postkasser
- Asfaltering
- Betongrehabilitering av betong overflater i parkeringsanlegget.
- Oppgradering av parkanlegget, jmfør 8.2. og 8.3

10. KABLING AV HØYSPENTLINJEN

Prosjektet ble avsluttet i 2008. Styreleder som privatperson ble bedt om å organisere innbetalingene fra de private bidragsyterne. Oppdraget er avsluttet og det gjenstår vel kr 4000.- som er renteinntekter på bankkontoen som er benyttet. Det er vedtatt å la renteinntektene tilfalle Øvre Grefsen Vel som har vært en sentral koordinator i arbeidet med å få gravd ned høyspentlinjen

11. GREFSENKOLLVEIEN 14

Utbyggingen av Grefsenkollveien 14 har pågått for fullt i 2008 og vil bli avsluttet sommeren 2009. Med felles innkjørsel har vi blitt berørt av arbeidene. Det er i stor grad tatt hensyn til oss med bakgrunn i at vi tidlig og tydelig signaliserte at vi ikke kunne akseptere at vår innkjørsel ble sperret av anleggstrafikken til Grefsenkollveien 14.

Det er en forutsetning i byggetillatelsen for Grefsenkollveien 14 at det opparbeides en felles utkjørsel til Grefsenkollveien for de tre eiendommene Grefsenkollveien 12, 14 og 16. Bache gruppen som er entreprenør for Grefsenkollveien 14 var interessert i å påta seg byggingen av den felles utkjørselen. De tok et initiativ ved å innkalle til et møte for å få til en deling av kostnadene mellom de tre eiendommene. På det aktuelle møtet ga vi klart uttrykk for at vi tidligere har opparbeidet og vedlikeholdt en utkjørsel i over 30 år og hadde ikke behov for noen ny utkjørsel. Dette fikk vi forståelse for slik at det blir Grefsenkollveien 14 og 16 som dekker kostnadene med den nye utkjørselen.

For fremtidig drift og vedlikehold av utkjørselen inngås det en kontrakt mellom de tre eiendommene om kostnadsfordelingen. Vi regner med at det er naturlig at vi påtar oss brøytingen slik vi har hatt det i alle år.

Det foreligger kart som viser at den nye utkjørselen ikke er plassert nøyaktig samme sted som utkjørselen ligger i dag. Det er også kommunen som eier grunnen der utkjørselen skal ligge. Vi leier i dag grunnen av kommunen som vi bruker til utkjørsel. De to andre eiendommene har tinglyste rettigheter til kjøring over denne grunnen som nå er regulert til

utkjørsel. Vår kontrakt er oppsigelig med et halvt års oppsigelse. Vi har tatt opp med kommunen å overta eiendomsretten til grunnen for utkjørselen og at oppgjøret skjer gjennom en tomte arrondering. Tomtestørrelsen er vel 800 m2 og at et tilsvarende areale avstås fra vår tomt i Sandtakveien. Kommunen har svart at de ønsker ikke noe tomtebytte men vil gi oss et tilbud om kjøp av arealet til utkjørsel. Tilbudet er imidlertid ikke mottatt ennå.

12. GREFSENKOLLVEIEN 16

Vi har mottatt nabovarsel for Grefsenkollveien 16. I forhold til våre tidligere kommentarer har det blitt tatt hensyn til vårt ønske om ikke å plassere søppelkassene like ved innkjøringen fra Grefsenkollveien. Det er vi tilfreds med. Vi er imidlertid fortsatt bekymret for parkeringskapasiteten. Det er 68 leiligheter og kun 2 gjesteparkeringsplasser. Fra vårt synspunkt skyves deres parkeringsproblemer over på oss. De har også pålegg om å avsette plass på tomten til barnehage. Det avsatte arealet er plassert sydvest på tomten. Det vil medføre at vår blokk A vil bli eksponert av 4 barnehager, både foran og bak blokken og med to barnehager sør for blokk A. Vårt ønske om å avsette et annet areal på tomten som til barnehage er ikke etterkommet.

13. REGULERING AV TOMTEN BAK BLOKK D og E

Forslag til reguleringsplan ble i september 2008 innsendt til Plan- og bygningsetaten av aepos arkitekter og planleggere as ved arkitekt Anne Grete Hansteen, etter å ha vært til forhåndsuttalelse. Forslaget gir mulighet for oppføring av tre høyblokker med ca 90 boliger og barnehage, plassert mot fjellskråningen. Forslaget viser også grøntområder, tennisbaner og gangveier. Atkomst foreslås fra Grefsenkollveien.

Igangsetting av reguleringsarbeidet var kunngjort i dagspressen februar 2008. Det innkam 18 bemerkninger til forslaget. Etter krav fra myndighetene (på bakgrunn av Ålesundtragedien) ble det sommeren 2008 utarbeidet en stabilitetsvurdering av fjellskråningen bak.

Reguleringsplanen for tomten er nå til behandling i Plan- og bygningsetaten. Ytterligere opplysninger vedr. atkomst, uteareal og stigningsforhold ble i januar 2009 innsendt til etaten. Saksbehandler opplyser at reguleringsforslaget nå blir vurdert i Plan- og bygningsetaten, og lagt ut til offentlig ettersyn 2. eller 3. kvartal 2009, avhengig av om det skal gjøres endringer eller alternativt forslag utarbeides.

Reguleringsforslaget skal endelig godkjennes av bystyret.

14. HENDELSER I ANLEGGET

14.1 HMS og Intern-kontrollsystem

Styret arbeider med oppdatering av HMS og Intern-kontrollsystemet som bl.a omfatter kontrollsystem for oppfølging av brannvern, byggforskrifter ved bygg-/anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk utstyr.

14.2 Tyveri og innbrudd

Det er rapportert et mindre antall innbrudd, tyverier og tilfeller av hærverk i anlegget til styret i 2008. Styret mener at problemene med tyverier og hærverk ikke er så store at det er aktuelt med ekstraordinære sikringstiltak. Styret anbefaler at bileierne installerer alarm i bilene. Det opprettholdes at eiendomsmeglere som oppgir dørkoden ved leilighetsvisninger gebyrlegges med kr. 5000.

14.3 Husbråk

Styret har mottatt enkelte henvendelser vedrørende husbråk i løpet av perioden. Forholdene som blir formelt rapportert til styret blir skriftlig påtalt hver gang.

Styret er i perioden også blitt informert om adferd som har vært til plage og/eller sjenanse for beboere i Sameiet. I saker som kan rammes av straffeloven må den enkelte selv anmelde forholdet til politiet da styret ikke fungerer som noe politi i sameiet.

Styret har imidlertid innhentet nøyere informasjon om hvilke sanksjonsmuligheter som foreligger. Ved gjentatte tilfeller av husbråk eller ved adferd som er til plage og/eller sjenanse for andre beboere. De råd vi har fått er blitt fulgt opp.

14.4 Ungdomsgjenger i fellesarealene

Styret har fått flere henvendelser angående ungdomsgrupper som oppholder seg i fellesarealene til sjenanse og utrygghet for nærmeste naboer. I noen tilfeller har det vært ungdom med tilknytning til Sameiet. Styret har ved flere tilfeller bedt ungdommer om å forlate bygget. Styret oppfordrer foreldrene om å ta opp forholdet med sine barn, slik at gangene våre ikke utvikler seg til å bli generelle oppholdsplasser for ungdom.

14.5 Støy ved oppussingsarbeider

Styret har mottatt klager på støy fra naboer i forbindelse med oppussingsarbeider. Styret har håndtert slike saker ved både muntlig og skriftlig henvendelse til dem det gjelder. Vi mener at det ikke er nødvendig og endre Husordensreglene av 2003, pkt. 1, som sier:

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i huset – dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. (...)

Banking og hamring må ikke foregå etter kl. 20.30 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

Vårt boligsameie er nå 35 år gammelt. Det betyr at det for mange er nødvendig med full oppussing, særlig i forbindelse med eierskifte. Men: Grefsen terrassehus er et boligområde – ikke en byggeplass. Vi har alle valgt å bo i et slikt fellesskap, med de fordeler og ulemper det medfører. Det betyr glede og trygghet ved å ha gode naboer, men også ulempe ved innimelom å bli forstyrret av uønsket støy.

Husordensreglene er ikke strenge. Det betyr ikke at det er fritt frem i forhold til naboer når det gjelder ombygging hjemme. Det er svært lytt mellom leilighetene. Særlig vil banke- og hamrelyder forplantes gjennom betonggulv og -vegger, og høres gjennom mange leiligheter. Derfor er det spesielt viktig å ta hensyn til naboene når man skal pusse opp hjemme. Styret anbefaler følgende:

1. Husordensreglene skal følges. Bare i unntakstilfelle kan de fravikes, f. eks. i forbindelse med vannskader og lignende. Naboene bør i så fall varsles.
2. Ved større og vedvarende arbeider bør naboer varsles, ved eks. lapp i postkassen, slik at de kan velge å holde seg borte.
3. Ved spesielt støyende arbeid, som fjerning av baderomsgulv ved bruk av trykkbor, skal naboer alltid varsles på forhånd.

14.6 Brannsikkerhet

Det var avtalt en brannøvelse i november 2008. Brannvesenet dukket imidlertid ikke opp. Etter en vurdering vil vi nå forsøke å få til en brannøvelse til våren når det er lyst ute.

Den enkelte sameier er ansvarlig for brannsikkerheten inne i sine leiligheter, inkludert å bytte batterier i seksjonens røykvarslere og kontroll av pulverapparater og eventuelt brannslanger.

15. DIVERSE ANSKAFFELSER

Det er i 2009 anskaffet ny søppelkomprimator.

16. FORSIKRING

Sameiet har sin byggforsikring i Gjensidige Skadeforsikring, polise nr 53653626.

I løpet av 2008 fikk vi tilbud på priser fra Gjensidige og If Skadeforsikring ved fornyelse. Prisene var etter diskusjoner tilsvarende. Vi valgte på bakgrunn av dette å beholde Gjensidige som forsikringsselskap.

Styret oppfordrer beboerne til å være forsiktige slik at vi slipper en økning i premien og på nytt å få forhøyet egenandel. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen for skader som går på den felles bygningsforsikringen, er kr 6.000. Ved uaktsomhet kan sameier bli stilt til ansvar også for følgeskader. Eksempel på dette er vannlekkasje som skyldes lekkasje fra varmtvannsbereder.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

17. AKTIVITETER

17.1 Dugnader

17.1.1 Utedugnad

Det var svært god oppslutning om vårens utedugnad. Vel 70 sameiere deltok i dugnaden i uteanlegget foran blokka, og på tennisbanen i mai.

Det ble raket løv på plenene, inngangene til blokkene ble kostet, det ble ryddet og klippet busker m.m. De sterkeste i dugnadsgjengen fylte en hel container med grener og busker som vaktmesteren hadde kuttet i Småland og i skråningen sør for Småland.

Også på tennisbanene ble det gjort en stor innsats, bl.a. ble det lagt ny sand. Tennisgjengen, ved leder av tennisutvalget Martin Lund-Iversen, hadde flere selvstendige dugnader senere på sommeren.

Etter en solid arbeidsøkt ble det servert øl, brus og boller, der ølkassen gikk tom relativt raskt. Det loves bedre planlegging neste år.

17.1.2 Innedugnad

Også innedugnaden 8. oktober ga stor oppslutning. Det vites ikke om det var kombinasjonen av vask og vinsmaking som førte til rekordoppmøtet - selv om Aftenpostens lokalavis Aften nok hellet til den forklaringen. Hele 71 beboere deltok i høstens innedugnad. Store deler av innendørsarealet i blokka (vegger, dører og lister - ikke vinduer og tak) fikk et ublidt møte med klut og kost. Også inngangspartiene fra garasjen og på baksiden av huset fikk gjennomgå.

Etter et par timers omgang med klut og kost, var det altså samling i Sameiestua til vin og vann, etter invitasjon fra sameiets egen vingruppe, og der kveldens høydepunkt nok var utlodningen av en eksklusiv musserende vin.

Miljøgruppa hadde også en dugnad litt senere på høsten der kun medlemmer av miljøgruppa deltok og der det ble malt på vegger i gangene som hadde behov for det

Styret vil takke Miljøgruppa spesielt, men takker også alle som har deltatt i dugnadene. Disse sparer sameiet for betydelige kostnader

17.2 Trim og tennis

17.2.1 Trim

Trimrommet var i fjor igjen åpen for sameierne, etter at det i en lengre periode hadde vært brukt som oppholdsrom for håndverkerne som jobbet med rehabiliteringen i Sameiet.

Det var i store deler av fjoråret et felles aerobickurs på tirsdager for beboere som ville ha

fellestrim.

Styret sa i fjor nei til en henvendelse fra en beboer om utleie av trimrommet til aktiviteter for inntil 15 eksterne personer. I henhold til retningslinjene for Trimrommet kan trimrommet leies ut til grupper, så lenge én av deltakerne er beboer. Styret vil utarbeide forslag til nye retningslinjer for Trimrommet som tar hensyn til styrets ønske om å begrense jevnlig adgang til bygget for personer som ikke bor her

Styret har planlagt oppussing av både trimrom og badstu, men vil vente med igangsettingen til det er avklart om barnehagen vil ha behov for lokalene i en oppussingsperiode.

Nøkkelkort til trimrommet koster 300 kr årlig, og betales til styresekretær.

17.2.2 Tennis

Tennisutvalget ledes av Martin Lund-Iversen. Utvalgets hovedoppgave er å organisere vedlikeholdet av banene, bl. a. gjennom vårens dugnad. Det ble i år kjøpt 17 familiekort, 2 barnkort og ett nabokort for tilgang til og bruk av tennisbanen. Det er omtrent samme antall som tidligere år. Det ble kjøpt inn ny sand i fjor, slik at banedekket fikk en oppgradering. Det ble også gått til innkjøp av en tralle for å sprøyte på streker der disse mangler. Som et forsøk på å øke interessen for tennis, er det fortsatt mulighet for å kjøpe nøkkelkort til banene med 14 dagers angrefrist. Styret takker utvalget for innsatsen.

17.3 Miljøgruppen

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

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

Styret takker miljøgruppen for innsatsen.

17.4 Barne- og ungdomsgruppen

BUG er en aktivitet som drives av beboere i SGT på frivillig basis, og som gir et tilbud til barn mellom 5 og 12 år. Hensikten med BUG er å gi barna i terrassehuset et sted hvor de kan bli kjent med hverandre og delta i aktiviteter med trygge rammer. Hovedaktiviteter er de ordinære BUG-treffene hvor barna leker, tegner, spiller spill, danser osv. Det er også en enkel servering, for eksempel vafler.

I fjor var det treff 7. april der 17 barn møtte opp i sameiestua. 10. november var det 14 barn som var med på BUG-treffet. Det ble ikke arrangert halloweenparty og juletreff i fjor.

Toril Bøe Gylseth og Vigdis Matre er BUG-ansvarlige. Styret takker dem for innsatsen.

17.5 Sosiale aktiviteter

17.5.1 Avenyparty

Årets avenyparty var igjen heldig med været. Deltakelsen var som tidligere år med 57 voksne og 44 barn. Avenypartiet har nå blitt en god tradisjon i sameiet og gjennomføres likt fra år til år. Det starter med pølser til barna, og helstekte lam med tilbehør til de voksne. Etter velkomstdrinken holdt styreleder tale om «rikets tilstand».

17.5.2 Høstfesten

Det er mange sameiere som på ulikt vis bidrar til at SGT skal være et godt sted å bo. Vi har Beredskapsgruppen som trår til dersom heisen stopper i helgen, eller det må ryddes snø, miljøgruppa tar ansvaret for at innemiljøet forblir bra, og utedugnaden hjelper til med å gjøre utearealene pene. Vingruppa er et fint sosialt møtested, BUG tilbyr de yngste sameiere ulike aktiviteter, tennisgruppa sørger sammen med aktivitetene i trimrommet for at det er mulighet

for å komme i bedre form. Webredaksjonen sørger for at vi har byens kanskje beste hjemmeside for borettslag og sameier.

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

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

17.5.3 Vingruppa

En del vinglade sameiere møtes jevnlig i sameiestuen til vinsmaking, og som noe nytt akvavittsmaking. Marit Olsøn-Lunde er leder av vingruppa, og Terje Andersen er vin-kjenneren som kommer med forslag til viner. Styret takker for dette bidraget til å skape et bra bomiljø, også for vingruppas innsats i forbindelse med innedugnaden.

18. SAMEIESTUEN

Det er i løpet av året ikke gjort noe større vedlikeholdsarbeid etter oppussingen i 2007. Det er imidlertid skiftet benkplate på kjøkkenet og nytt stereoanlegg er kjøpt inn.

Utleie av sameiestuen var i 2008 på nivå med tidligere år, men det er mange ledige dager. Sameiestuen er et meget bra sted å ha barneselskaper og andre selskaper. På bakgrunn av dette oppfordrer styret beboerne om å benytte sameiestuen mer.

Leieinntektene var kr 28 050 mot kr 26.950 i 2007.

	Selskaper	Barneselskaper	Dåp/konfirmasjon/ bryllup	Møter	Vingruppe	Totalt
2001/2002	27	13	4	16		60
2002/2003	25	9	8	21	7	70
2003/2004	20	10	4	19	5	58
2004/2005	22	8	2	22	6	60
2005/2006	11	15	7 hvorav 1 ekstern	15	6	55
2006/2007	19	13	8 hvorav 1 ekstern	19	6	63
2007/2008	19	19	5	18	5	66

19. BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen som består av 5 sameiere utfører en uvurderlig innsats for sameiet. Gruppen har vakt på tidspunkter og i perioder der serviceteknikker ikke er til stede. De kontaktes dersom det er rapportert heisstans for å sjekke om det er personer som sitter fast i heisen eller om det er kommet en feilmelding. Dette sparer Sameiet for kostbare utrykninger. Det er også problemer med søppelsjaktene som tettes fordi kastes gjenstander i sjakten som ikke skal kastes der. De tilkalles hvis vannet må stenges ved vannlekkasje, eller hvis hovedsikringen har gått, og de stiller beredvillig opp og rydder snø når det trengs.

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

Styret takker beredskapsgruppen for en uvurderlig og utrettelig innsats.

20. BARNEHAGEN

Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) har i 2008 hatt 54 barn i heltidsplasser. Barnehagen har hatt 13 årsverk fordelt på 14 medarbeidere. Det er for tiden ingen menn ansatt i barnehagen. Sameiet benytter for tiden 31 av de 54 plassene i barnehagen. Noen av søkerne fra sameiet som søkte innen fristen 1/3/08 måtte stå noe tid på venteliste, men alle hadde mottatt plass pr. 01.08. 2008. De øvrige 23 bor utenfor sameiet og er tatt inn via samordnet opptak i

bydelen.

Det har vært stor oppslutning om innvendige dugnader fra foreldrene. To kvelder har vært avsatt til dugnad, og foreldrene har 8 timers dugnadsplikt pr. år. Det ble vurdert om foreldre skulle kunne betale seg fri fra dugnadsplikten, men ordningen med dugnadsplikt ble bestemt videreført fordi man ser at dugnaden har en positiv effekt på samholdet blant foreldrene.

Det ble påvist at sikringsskapet i barnehagen måtte fornyes. Dette er gjennomført, og Sameiet har gitt likviditetsoverføring til barnehagen til dekning av utgiften til dette.

Når det gjelder pedagogisk innhold henvises det til barnehagens egen årsrapport

20.1 Barnehagens økonomi

Maksimalprisen for 2008 ble av Stortinget videreført som kr 2 330.- pr mnd.

Som tidligere år har Foreldrerådet etter forslag av Samarbeidsutvalget godkjent en ekstrabetaling fra foreldrene på 250 kroner pr måned barnehagen for å sikre en god kvalitet på tjenesten. I tillegg betaler foreldrene kostpenger på 170 kroner pr. måned pr. barn. Foreldrene har dermed i 2008 betalt til sammen kr 2 750 pr måned pr barn.

Grefsen Terrasse Barnehage har som overordnet prinsipp å forsøke å følge Oslo kommunes tariffavtaler. Grefsen Terrasse Barnehage har tidligere år fulgt lønnsnivået i Bydel Nordre Aker, fratrukket 1 ltr. som kompensasjon for 5 dagers ekstra tjenestefri.

Barnehagen har pensjonsforsikring på linje med de kommunale barnehagene. Barnehagen har ikke egen AFP-forsikring, men barnehagens premiefond dekker for tiden AFP.

Det kommunale tilskuddet til de private barnehagene tar utgangspunkt i den enkelte barnehages regnskap fra 2003, og utgjør 85% av det kommunale tilskuddet tilsvarende kommunale barnehager i Oslo kommune.

De kommunale barnehagene i Oslo viser seg også å få støtte over andre budsjetter enn det som medregnes i det kommunale tilskuddet. Dette betyr at de offentlige tilskuddene til de kommunale barnehagene i realiteten er større enn det som fremkommer av det ordinære statlige og kommunale tilskuddet til de offentlige barnehagene.

Resultatet av dette er at de private barnehagene mottar et kommunalt tilskudd som gradvis har sakket etter de reelle utgiftene i barnehagene.

Til nå har Grefsen Terrasse Barnehage klart å beholde budsjettmessig balanse ved en stadig mer sparsommelig drift. Man kan blant annet se dette ved at lønnsutgiftene nå utgjør større andel av de totale utgiftene enn de gjorde for noen år siden.

I tillegg strammes kommunale tilskudd ytterligere inn. I ny veileder for tildeling av kommunalt tilskudd til private barnehager av 2009 er bl.a. en tidligere mulighet for overgang til kostnadsdekningsprinsippet ved dokumentasjon av at normale driftsutgifter ikke ble dekket ved 85%-regelen tatt bort.

Regnskapet for 2008 hadde et årsresultat med et underskudd på kr 558 425,-.

Det er to grunner til dette underskuddet:

- 1) De totale konsulenthonorarer for planleggingen av oppussingen av barnehagen på kr 490 750,- inkl. mva.
- 2) Beregningene av pensjonspremiene har ligget for lavt i 2007 og 2008. Det tilkommer derfor også en etterbetaling for 2007.

Barnehagen får likviditetstilførsel fra sameiet i form av et lån på kr 490 750,- for å kunne gjøre opp konsulenthonoraret.

Pensjonsutgiftene vil være høye også i årene fremover. I tillegg må man påregne at det senere vil tilkomme egen AFP-ordning, noe som vil øke pensjonskostnadene ytterligere.

I 2008 ble det inngått ny tariffavtale i Oslo kommune med Utdanningsforbundet og Fagforbundet for perioden 01.05.08 til 30.04.10, og deretter lokale forhandlinger i bydelene.

Det har vært utført lokale forhandlinger i Grefsen Terrasse Barnehage i 2008 og 2009. Pga. den økonomiske situasjonen i barnehagen har man ikke kunnet videreføre lønnsnivå tilsvarende snittet for Bydel Nordre Aker for de ansatte i Grefsen Terrasse Barnehage.

Barnehagens foreldre har i 2009 på møte vedtatt å betale ytterligere kr 210.- pr mnd pr barn i 2009, som skal gå til kurs for de ansatte.

20.2 Husleie for barnehagen

Helt fra Grefsen Terrasse Barnehage ble opprettet, har sameiet subsidiert barnehagen for å sikre at barnehagen skulle klare seg økonomisk. Subsidieringen har blant annet skjedd ved at barnehagen har sluppet å betale felleskostnader, og ved at leien for lokalene har vært svært lav.

Dette har gitt barnehagen nødvendig økonomisk hjelp. På den annen side har det tilsørt de reelle utgiftene barnehagen har. Det har også gjort at barnehagens budsjetter har vist lavere utgifter enn de reelle utgiftene. For eksempel medfører dette at regnskapet for 2003 som ligger til grunn for beregningen av det kommunale tilskuddet ikke viser de reelle utgiftene, og som en følge av dette har det kommunale tilskuddet blitt lavere enn det hadde vært dersom de reelle utgiftene hadde fremkommet av regnskapet.

På grunnlag av dette har styret som ambisjon å tilpasse lokalkostnadene til normalt leienivå.

Uavhengig takstmann har vurdert normal husleie for lokalene i deres nåværende tilstand til kr 642.000 kr pr år, fellesutgifter kommer i tillegg. Dette representerer om lag en firedobling av dagens totale kostnader.

20.3 Oppussing av barnehagen

Etter at styret godkjente og valgte ut konsulenter til prosjektutvikling av GTB høsten 2007, er prosjekteringsarbeid nå gjennom 2008 avsluttet og det ble utarbeidet fullstendige anbudsdokumenter som ble sendt ut for prising til et utvalg av entreprenører.

Målet med prosjektet var å beskrive nødvendig oppgradering for å få til en mer moderne barnehage med bedre tilrettelegging for barna, foreldrene og de ansatte. Mer praktiske romløsninger både med hensyn til den daglige bruken og nye pedagogiske prinsipper.

20.3.1 Tekniske løsninger

De viktigste punktene som er med i de beskrevne oppgraderinger er vinduer, bedring av universell utforming, varme i gulv, garderobe og våtrom, kjøkken, brannsikring, støyreduksjon, personalrom og nødvendige tekniske tilpassinger med elektro-, ventilasjon- og rørarbeider. Planløsningene er tilpasset arbeidstilsynets kommentarer, verneombudet har godkjent tegningene og Plan og bygningsetaten har godkjent rammesøknad.

Under arbeidets gang ble det ved økt fokus på finansiering og søknad om støtte fra det offentlige til oppgraderingsarbeidene. Dette resulterte i en vridning av prosjekteringsarbeidene, slik at det ga en mulighet for en økning av antall barn i gruppen 0-3år og dertil nødvendig ledelse.

I samarbeid med prosjekteringsgruppa ledet av Petter Lahlum fra K. Apeland og konsulent-hjelp spesielt på VVS/ventilasjon siden ble det vurdert mulighetene for å få til en øking av luftmengdene, som i all vesentlig grad var det kritiske for å få til en økning av antall barn. De øvrige fagenes - elektro, brann og lyd - vurderinger var enklere å få tilpasset.

Disse tilpassingene ble gjort før utsendelsen av anbudsdokumentene og sendt med som vedlegg til øvrige dokumenter.

Prosjekteringsarbeidene avdekket feil i eksisterende el. anlegg og nytt sikrings- og fordelings-skap tilpasset til fremtidig utbygging ble installert i 2008.

Kostnadene for de utførte konsulent- og arkitektarbeider beløper seg til kr. 490 750,- inkl. mva.

20.3.2 Planløsning

Grefsen Terrasse Barnehage består i dag av to småbarnsavdelinger og to storbarnsavdelinger. I en ny løsning ønsker man en inndeling med felles garderobe for småbarnsavdelingene og for storbarnsavdelingene – som samtidig sikrer adkomst fra begge sider av bygget uten at man, som i dag, må gå gjennom oppholdsrommene.

Man har gjort kjøkkenet noe større slik at det kan fungere som en mottaksplass om morgenene. Det gir en mer hensiktsmessig start på dagen.

Omlegging av sanitæranlegg, våtrom og garderobeanlegg.

Nye garderober i tilknytning til ny personalgarderobe vil bli med nytt toalett, hvor et er egnet for funksjonshemmede med dusj, noe barnehagen ikke har i dag.

Man ønsker også å gjøre kjøkkenet noe større slik at det kan fungere som en mottaksplass om morgenene. Det gir en mer hensiktsmessig start på dagen. Spesielt i perioder med lav bemanning.

I tilknytning til personalgarderobe vil det komme et nytt toalett beregnet for funksjonshemmede samt dusj, noe barnehagen ikke har i dag.

Det vil bli lagt nye varmekabler i alle oppholdsrom. Varmekablene i dag er av ymse kvalitet og man regner levetiden for de fungerende kablene som ute. Det trengs en del nye vinduer mot vest: Her er vinduene gamle og flaten mot vest er dårlig isolert. De fleste vinduene mot øst må også byttes ut. Utgangspartiet mot heisene må skiftes ut siden det ikke tilfredstiller nye branntekniske krav. Sikringsskapet og deler av el-anlegget er skiftet ut. Ventilasjonsanlegget ble etablert i 1994, men har for liten kapasitet ved økning av antall barn og vil bli utvidet med et tilleggsanlegg som vil forsyne den sørlige delen av lokalene

Kostnadene for oppussingen anslås til Kr.5.300.000,- inkl. mva.

20.4 Arbeidet med finansiering av oppussingen

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus har vedtatt at rehabiliteringen skulle skje i barnehagens regi og over barnehagens budsjett. Styret har også vedtatt at Sameiet vil garantere for lånet.

Styret har fra et tidlig tidspunkt gjort det klart at barnehagens administrasjon måtte finne en løsning på finansieringen.

Dette betyr at barnehagen måtte søke offentlig støtte til finansiering av oppussingen.

Barnehagen sendte første brev til Barnehagekontoret i bydelen 10.10.07, hvor man beskrev at barnehagen trenger fornyelse, søkte og om kommunalt tilskudd vil øke dersom barnehagens kostnader øker pga. nedbetaling av lån.

Det ble også spurt om krav eller retningslinjer for hva man bør endre/justere slik at barnehagen blir hensiktsmessig og tilpasset dagens standard.

Først 9. oktober 2008, etter ett år med presiseringer av innhold og diverse purringer kommer det foreløpig svar på denne søknaden. Svaret var at oppussing kun ga økt kommunal støtte dersom det medførte flere barnehageplasser. Bydelen ville også konsultere Rådhuset om saken.

Den 23. oktober 2008 får barnehagen telefonisk beskjed fra Bydelen om at Rådhuset hadde avslått økt kommunal støtte så lenge det ikke ble opprettet flere barnehageplasser ved prosjektet.

De generelle retningslinjene for tildeling av kommunal støtte nevner ingen ting om at det kreves økning i antall barnehageplasser for tildeling av støtte ved økte utgifter i forbindelse med rehabilitering.

Imidlertid fremkom det at Oslo Kommunes budsjett for 2009 la føringer for bydelene støtte til oppussing/vedlikehold. Vedlikeholdstiltak som ga økt antall barnehageplasser skulle prioriteres. Det ble samtidig foreslått å bevilge 60 mill. kr årlig til oppussing og fornyelse av barnehager i Oslo. Hensikten var å oppnå full barnehagedekning. Ut over dette var det kun tiltak som hindrer umiddelbar sikkerhets- og helserisiko for barn og ansatte som skulle prioriteres. På grunnlag av det klare svaret om at søknaden ble avslått fordi det ikke ga økte barnehageplasser, ble prosjektarbeidet for oppussing av Grefsen Terrasse Barnehage videreført med

henblikk på et økt antallet barnehageplasser som bl.a. ville krevde økning av ventilasjonskapasiteten.

Når dette prosjekteringsarbeidet var ferdigstilt, ville det omarbeidete oppussingsprosjektet gjøre at barnehagen kunne øke antall plasser med 6 barn under 3 år.

Det ble 22. desember 2008 sendt en omfattende ny søknad om økt kommunal støtte med henvisning til eksisterende regelverk, økonomiske fordeler for kommunen ved å sørge for at barnehagen kunne drives videre, samt at man oppfylte kravet om økning av antallet barnehageplasser.

Barnehagen fikk raskt telefonisk svar, hvor det ble bedt om at man sendte inn budsjett for 2009 hvor utgiftene til oppussingen var inkludert. Dette ble gjort, og det kom nytt telefonsvar om at man så positivt på søknaden, men at økningen i tilskudd kun ville utgjøre en brøkdel av de aktuelle utgifter.

13. januar 2009 kom det offisielle svaret, hvor det sto at Bydel Nordre Aker ikke ga ekstraordinære tilskudd til rehabilitering av private barnehager, men at dersom Fylkesmannen godkjente dette som en vesentlig endring av barnehagedriften vil barnehagen få tatt hensyn til høyere driftskostnader ved beregningen av driftsutgiftene.

Underforstått ville dette dreie seg om beløpet som var tidligere nevnt telefonisk, som kun utgjorde en brøkdel av det nødvendige beløp.

Styret kontaktet Oslo Rådhus telefonisk og forespurte om det stemte at private barnehager ikke kunne få økt tilskudd til rehabilitering, og henviste til det første svaret med krav om økt antall plasser, samt budsjettforslaget om 60 millioner i Oslo for 2009 til rehabilitering av barnehager. Rådhusets svar var at beløpet var økt til 80 millioner for 2009, men at dette i sin helhet ble disponert av Omsorgsbygg Oslo KF, og kun ble tildelt kommunale barnehager!

Det må bemerkes at dette er blant de midler som tilføres kommunale barnehager, men som ikke registreres som kommunalt tilskudd, og som gjør at de reelle overføringene til private barnehager ligger vesentlig lavere enn overføringene til offentlige barnehager.

Konklusjon: Det er for tiden ikke mulig å skaffe finansiering fra det offentlige til dekning av utgifter i forbindelse med oppussing og fornyelse av barnehagen.

Oppussing av barnehagen må derfor utsettes inntil videre.

Grefsen. 2. April 2009

Per Eric Stålbrand/s/

Kjell Huslid/s/

Robert Gjerde/s/

Rolf Warløs/s/

Sunniva Jakhelln/s/

Anita Baklund/s/

Leif Peter Hofseth/s

Sak 7. Bruk av vedlikeholdsfond

Fra 2005 etablerte Sameiet et permanent vedlikeholdsfond. I 2008 ble det innbetalt kr 911 544,- til fondet. Fondet indeksreguleres i samme takt som husleien. I henhold til tidligere vedtak på sameiemøtet er fondet benyttet til oppussing av østfasaden. Fondets størrelse er av denne grunn kr 0 pr 31.12.2008.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å benytte innbetaling til vedlikeholdsfondet for 2009 til vedlikeholdsoppgaver for perioden 2009/2010. Denne fullmakten gjelder til neste ordinære sameiermøte.

Sak 8. Årsregnskap 2008

Sak 9. Styrets budsjettforslag for 2009

5487 - SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 307 400	8 118 720	8 281 000	8 501 064
Vedlikeholdsfond		911 544	889 140	908 000	934 344
Andre inntekter	3	245 268	135 713	160 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 464 212	9 143 573	9 349 000	9 585 408

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-845 690	-871 369	-860 000	-910 472
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-300 000	-360 000
Revisjonshonorar	6	-19 739	-17 606	-14 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-276 593	-266 868	-275 000	-288 000
Konsulenthonorar	7	-523 648	-508 387	-680 000	-240 000
Kontingenter		-100	-100	0	1 496
Drift og vedlikehold	8	-2 310 775	-3 554 349	-2 619 000	-4 629 420
Forsikringer		-606 308	-681 083	-610 000	-635 000
Festegavgift		-7 502	-7 502	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter	9	-1 575 910	-973 297	-1 173 000	-1 638 000
Kostnader barnehagen		-64 657	0	0	0
Elektrisk energi		-437 298	-320 802	-700 000	-700 000
Kabel- / TV-anlegg		-541 620	-507 870	-540 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-565 298	-777 050	-814 000	-433 500
SUM DRIFTSKOSTN.		-8 075 137	-8 686 283	-8 593 000	-10 411 888

DRIFTSRESULTAT:		849 612	457 290	756 000	- 823 488
------------------------	--	----------------	----------------	----------------	------------------

FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:

Finansinntekter	11	338 284	217 169	0	175 000
Finanskostnader	12	-979 085	-672 521	-873 000	-777 150
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-640 800	-455 352	-873 000	- 602 150

ARSRESULTAT		748 274	1 938	-117 000	- 1 425 638
--------------------	--	----------------	--------------	-----------------	--------------------

Overføringer:

Fra vedlikeholdsfond	0	-900 678		
Reduksjon udekket tap	208 812	902 616		

5487 - SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**BALANSE**

Note	2008	2007
------	------	------

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

Varige driftsmidler	13	1	1
Særvilkårskonto i OBOS		1 026 811	1 838 921
SUM ANLEGGSMIDLER		1 026 812	1 838 922

OMLØPSMIDLER

Restanser felleskostnader		82 442	26 187
Kundefordringer		23 727	20 138
Kortsiktige fordringer	14	947 163	538 992
Driftskonto i OBOS		153 113	0
Konto i DnB NOR		39 269	481 221
Sparekonto i OBOS		3 965 326	3 806 496
SUM OMLØPSMIDLER		5 211 040	4 873 033

SUM EIENDELER		6 237 852	6 711 955
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Udekket tap	-9 604 342	-10 352 616
SUM EGENKAPITAL	-9 640 342	-10 352 616

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pant- og gjeldsbrevlån	15	14 304 855	14 365 673
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 304 855	14 365 673

KORTSIKTIG GJELD

Forskudd felleskostnader		497 019	426 380
Leverandørgjeld		708 332	1 857 530
Skyldig offentlig myndigheter	16	55 491	35 103
Strømvaregning	17	106 423	300 651
Annen kortsiktig gjeld	18	170 074	79 235
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 537 339	2 698 899

SUM EGENKAPITAL OG KORTSIKTIG GJELD		6 237 339	6 711 956
--	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008

STYRET FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

PER ERIC STÅHLBRAND

KJELL HUSLID

ANITA BAKLUND

LEIF PETER HOFSETH

ROLF WARLØS

ROBERT GJERDE

SUNNIVA JAKHELLN

NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

NOTE: 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 508 416
Felleskostnader barnehagen	233 064
TV	565 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 307 400

NOTE: 3 ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	33 991
Utleie av sameiestua	28 150
Ref./erstatning sameiestua	790
Dugnadsgebyr	48 000
Lagerleie	3 500
NetCom	14 350
Telenor	9 110
Nøkkelsalg	1 050
Ref. låssylinder	1 239

Skiltgebyr	4 880
Tennis	11 250
Trimrom / aerobic	5 100
Ref. vask, trening	1 400
Gjensidige Forsikring, andel overskudd 2007	32 458
TrygVesta Forsikring, forlik krav mot entreprenør	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	245 268

NOTE: 4 PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-350 181
Overtid	-26 986
Lønn rengjøringshjelp	-229 479
Påløpne feriepengar	-78 256
Fri bolig	-30 084
Speilkonto fri bolig	30 084
Arbeidsgiveravgift	-145 345
Pensjonskostnader	-9 960
Yrkesskadeforsikring	-3 600
Bedriftshelsetjeneste	-854
Andre personalkostnader	-1 028
SUM PERSONALKOSTNADER	-845 690

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet.
Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5 STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr. 300.000,-.
I tillegg har styret fått dekket styreseminar på DFDS for kr. 32.537,-
samt bevertning og gaver til alle som har hjulpet til med driften av Sameiet for Kr. 29.230,-. Til sammen kr. 61.767,-. Jfr. note 10

NOTE: 6 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr. 19.739,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7 KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-86 966
OBOS Prosjekt AS	-5 330
Aepos, reguleringsplan	-239 774
Plan- og Bygningsetaten	-615
Sintef	-10 963
Styresekretærfunksjon	-180 000
SUM KONSULENTHONORAR	-523 648

NOTE: 8 DRIFT OG VEDLIKEHOLD - REHABILITERING AV ØSTFASADEN:

Byggetekn.kons.honorar, Ødegård & Lund AS	-7 050
Byggeledelse, OBOS Prosjekt AS	-488
Fasadeendring, Plan- og bygningsetaten	-5 730
Hovedentreprenør, BM Overflateteknikk AS	-874 028
Fjerning av høyspentlinja	-342 500

874. -
2
881.000

Refusjoner fra sameierne		135 162
SUM REHABILITERING AV ØSTFASADEN		-1 064 634
REHABILITERING AV VESTFASADEN / SLUTTREGNING:		
Hovedentreprenør, BMR AS, utbetalt i år v/forlik	-825 000	
BMR AS, tilbakeført kreditnota fra 2006	-162 000	
BMR AS, tilbakeført avsetning fra 2006	1 089 549	102 549
SUM REHABILITERING		-962 085
Drift/vedlikehold bygninger	625.-	-625 495
Drift/vedlikehold VVS	92.-	-19 870
Drift/vedlikehold elektro	257.-	-289 613
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	974.	-92 502
Drift/vedlikehold heisanlegg		-53 609
Drift/vedlikehold brannsikring		-2 943
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		-2 249
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-257 490
Kostnader leiligheter, lokaler		-2 928
Kostnader dugnad		-1 991
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-2 310 775

NOTE: 9 KOMMUNALE AVGIFTER		
Vann- og avløpsavgift		-1 006 312
Feieavgift		-615
Renovasjonsavgift		-568 983
SUM KOMMUNALE AVGIFTER		-1 575 910

NOTE: 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
Lokalleie		-9 509
Container		-145 046
Skadedyrarbeid/soppkontroll		-1 250
Verktøy og redskaper		-11 358
Telefon-/kontormaskiner		-1 995
Driftsmateriell		-60 576
Lyspærer og sikringer		-2 690
Vaktmestertjenester		-60 213
Renhold ved firmaer		-6 691
Andre fremmede tjenester		-34 124
Kontor- og datarekvisita		-4 052
Trykksaker		-16 714
Andre kostnader tillitsvalgte		-61 767
Andre kontorkostnader		-19 415
Telefon/bredbånd		-40 776
Porto		-21 319
Drivstoff biler, maskiner osv		-8 811
Vedlikehold biler/maskiner osv		-27 938
Bilgodtgjørelse		-4 778
Reisekostnader		-140
Bank og kortgebyr		-4 774

Velferdskostnader	-21 366
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-565 298
NOTE: 11 FINANSINNTEKTER	
Renter av særvilkårskonto i OBOS	115 267
Renter av driftskonto i OBOS	12 454
Renter av sparekonto i OBOS	201 453
Renter av konto i DnB NOR	1 761
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 349
SUM FINANSINNTEKTER	338 284

NOTE: 12 FINANSKOSTNADER	
OBOS, renter lån	-848 317
OBOS, termingebyr lån	-330
Renter og provisjon byggelån i OBOS	-130 438
SUM FINANSKOSTNADER	-979 085

NOTE: 13 VARIGE DRIFTSMIDLER	
Tennisanlegg	
Kostpris	390 970
Avskrevet tidligere	-390 969
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 14 KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Utlegg skadesaker	27 830
Håndkasse	2 000
Kassaoppgjør desember	3 878
TrygVesta Forsikring, forlik krav mot entreprenør	50 000
LOS, avs til gode strømvaregning 2008	318 818
Adv. Klomsæt, forskuddsbetalt januar 2009	15 000
Gjensidige, forskuddsbetalt forsikring, 10 mnd. for 2009	529 637
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	947 163

NOTE: 15 PANT- OG GJELDSBREVLÅN	
OBOS BYGGELÅN	
Renter ved konvertering 22.02.08: 6,35%	
Opprinnelig 2005	
Ramme 14,6 millioner	
Trukket	-13 628 491
Innfridd i år / konvertert til lån i OBOS	13 628 491
	0
OBOS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Renter 31.12.08: 6,95%, løpetid 30 år	
Opprinnelig 2008	-14 600 000
Nedbetalt i år	295 145
	-14 304 855
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-14 304 855

NOTE: 16 SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	
Forskuddstrekk	-27 042
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 449
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-55 491

NOTE: 17 STRØMAVREGNING SAMEIERNE	
Elektrisk energi	-3 028 117
Innbetalt a konto 2008	3 133 200
Oppgjørskonto 2007	1 340
SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE	106 423

NOTE: 18 ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Feriepenger	-78 256
Barnehagen, ref. kostnader rehabilitering	-64 657
Avs. tilskudd arrangement Kjelsås Idrettslag	-3 000
For mye innbetalt kundefordring	- 22 661
Forskuddsbetalt leie sameiestua 2009	-1 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-170 074

NOTE: 19 PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 14.304.855,- sikret ved pant i sameiets eiendom G.nr.75, B.nr.1075, samt G.nr.75, B.nr.117, seksjon 280.	

Sak 10. Årsberetning og regnskap for Grefsen Terrasse Barnehage 2008.

ÅRSBERETNING

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE - REGNSKAPSÅRET 2008

1. Barnehagen generelt

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2008/2009:

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

* = medarbeider med redusert stillingsbrøk, erstattet med assistent

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

Alle ansatte er for tiden kvinner.

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har dette året disponert 32 (31 fra nyttår) av de 54 plassene. De øvrige 22 (23) er barn bosatt utenfor Sameiet og er tatt inn ved samordnet opptak i bydelen.

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

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

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

For barnehageåret 2008/2009 fikk alle søkere fra Sameiet som fylte alderskravet og som hadde søkt innen 1.03.08, plass. Det har i dette året ikke vært noen problem å fylle ledige plasser, ei heller plasser som er blitt ledige gjennom året.

GTB outsourcer vask av barnehagen og fra 1.07.06 er det inngått kontrakt med Bjerke Renhold, fra 1.08.08 ble dette overtatt av Bjerke Service AS etter splitting av Bjerke Renhold

2. Samarbeidsutvalget

Det er i barnehageåret avholdt 6 møter. Samarbeidsutvalget har fortsatt arbeidet med å sette fokus på temaene kvalitet, trygghet og sikkerhet. Visjonen for barnehagen: "Trygghet for livet" er blitt befestet.

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

Funksjon	Navn	Avdeling
Leder SU	Karin Bøe	Grønn (foreldrerepresentant)
Foreldrerepresentanter	Francisco Exposito Karin Bøe Trude Rosdal Aase Cavallar	Rød Grønn Gul Blå
Ansatterepresentanter	Trude Brandal Aina Granaas Wenche Halmøy Grete Bakken	Rød Grønn Grønn Gul
Kommunal representant	Ingen møtt	
Eierrepresentanter	Anita Baklund	

3. Saker behandlet i 2008

Økonomi og regnskap

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

Husleien ble justert med konsumprisindeksen til 232.000,-.

Maksprisen for 2008 ble av Stortinget videreført til kr. 2.330,- pr. måned.

Det var fortsatt usikkerhet på om tilskuddet fra kommunen vil øke. Samarbeidsutvalget foreslo derfor å fortsette med et ekstra tillegg for å kunne opprettholde barnehagens kvalitet og for å unngå reduksjon i bemanning.

Prisen ble videreført til kr. 2.750,- pr. måned inkl. mat (kr. 170,-) og tillegg 250,- i foreldreråd.

Regnskapet for 2008 viser et underskudd på kr. 558.425.

Dette skyldes i hovedsak konsulentonorar på kr. 490.750 for prosjektering av vedlikeholdsarbeid i barnehagen

I tillegg er det betalt pensjonsregninger for 2006 og 2007 til KLP som ikke var forutsatt.

Barnehagen har en offentlig tjenestepensjon i Vital med overføringsavtale med KLP – vår tidligere pensjonskasse.

Størrelsen på premiefond i Vital (pensjon) pr. 31. desember 2008 er ikke klart.

Denne summen fremkommer ikke i balansen i hht. regnskapsregler.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3 – 3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Barnehagen har pr 31. Desember 2008 et udekket underskudd på kr 278 766. På bakgrunn av dette har eier av barnehagen, Grefsen Terrassehus gitt et lån for å dekke dette underskuddet. Lånet vil stå tilbake for eksterne kreditorer.

Budsjett 2009

Barnehagens budsjett har en inntektsside basert på statstilskudd, foreldrebetaling og kommunalt tilskudd.

Personalkostnader utgjør ca 90 % av barnehagens driftsbudsjett.

Lønnsoppgjøret i 2008 var et hovedoppgjør og tariffavtalen ble reforhandlet.

Resultatet ble en lavere lønnsøkning for de ansatte enn det kommunale barnehager i Bydel Nordre Aker fikk. Tariffavtalen måtte tilpasses slik at den ikke velter barnehagens budsjett.

For å kunne gi noe, måtte barnehagens budsjett kuttes på kurs, vikar og overtidsbruk.

Dette innebærer en forringelse av kvaliteten.

Foreldrerådet har derfor vedtatt å øke foreldreinnbetalingen med kr. 110,- for å dekke inn

kuttene og for å sette av en egen pott kr. 100,- til kurs og vikarbruk

Det er lagt inn en lønnsøkning med virkning på 3,4 % fra 1.05.09

Kommunale tilskudd blir ikke klare før tidligst i mai men det er lagt inn en økning som tilsvarer den prosentvise økningen som det har vært de siste årene

Husleien økes med konsumprisindeksen til kr. 240.000,-

Stortinget vedtok å videreføre foreldrebetalingen for 2009 på kr. 2.330,- pr mnd.

Statstilskuddet økes noe.

Foreldrebetalingen videreføres uendret for 2008.

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

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

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

Straffegebyr

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

Arbeidsmiljø

Grefsen Terrasse Barnehage har en stabil grunnstamme i personalgruppen. Hvert år er det imidlertid noen utskiftninger i assistentgruppen. Ledige stillinger vil bli utlyst nærmere sommeren. Vi er dekket inn med førskolelærere i pedagog-stillingene på alle avdelinger. Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement. Det er god kompetanseheving både blant førskolelærere og assistenter. Våren 2008 har vi hatt langtidssykemeldinger; 1 som har variert mellom 20, 50 og 100 %, 1 40 % fra januar til slutten av februar, 1 100 % fra medio mai til slutten av juni som gikk over i 50 % frem til ferien. Denne sykmeldingen fortsatte i ferien og måtte tas igjen i løpet av høsten.

Vi har dette året hatt faste og gode vikarer, selv om det skjer at vikarene blir syke også.

Fravær	2007	2008
Antall sykedager	346*	334**
Antall dager fravær pga egne syke barn	22	27
Totalt	368	361

* Av disse er 170 dekket inn av vikar

** Av disse er 123 dekket inn av vikar

Barnehagens personale har for hele 2008 et sykefravær på 6,07 % Det høye fraværet skyldes flere langtidssykemeldinger i vårhalvåret. Høsthalvåret var sykefraværet 3,56 %.

Det føres fraværsoversikt for barn og ansatte. Fullt belegg av voksne på storebarnsavd. skal være 6 barn pr. voksen og på småbarnsavd. 3 barn pr. voksen.

Føring av slik oversikt gir bedre kontroll og gjør det lettere å gripe inn tidligere ved problemer.

Det har vært avholdt arbeidsmiljøundersøkelse i personalgruppen.

Pedagogisk innhold

Det har vært viktig å kunne gi alle barna et best mulig tilbud med utfordringer tilpasset deres aktuelle utviklingsnivå. Derfor videreføres ordningen med aldershomogene grupper på tvers av avdelingene Rød og Grønn to dager i uken i tidsrommet 10 – 14. Barna har da samvær

med barn på samme alder og modningstrinn, og har temaopplegg tilpasset aldersgruppene. Hver aldersgruppe har sin faste turdag der turmålene er tilpasset alder, modning og utvikling. I tillegg har førskolebarna en times samling en dag pr uke der det legges vekt på skoleforberedende aktiviteter med fokus på lek med former, bokstaver og tall.

Det brukes også tid på drama og dramaleker der barna lærer å vente på tur, være i fokus, lytte og iakta og sette seg inn i andres måter å tenke på.

Gul og Blå avdeling har dette året hatt fokus på språk og fysisk fostring. De deler også gruppen en til to dager pr uke. Toåringene har fast turdag en dag pr uke unntatt perioden desember - februar og har vært på trimrommet annenhver uke. I januar og februar har de hatt utvidet fokus på rollelek / tilrettelagt lek.

Ettåringene har lek sammen på tvers av avdelingene disse dagene.

Aldersblandete grupper er et viktig pedagogisk prinsipp og er en forutsetning for naturlig kultur- og kunnskapsoverføring mellom eldre og yngre barn. Derfor legges det vekt på en ordning med både blandete og delte grupper. Ordningen har gitt oss god erfaring, og er videreført for inneværende barnehageår.

Det enkelte barns trivsel i barnehagen er i stor grad avhengig av samspill mellom barnet og barnegruppen og mellom barnet og de voksne. Barna møtes med omsorg som preger hverdagslivet i barnehagen og er en viktig forutsetning for barnas utvikling og læring.

Lek har en fremtredende plass i dagliglivet i barnehagen både inne og ute. Leken er et en grunnleggende livs- og læringsform som barna kan uttrykke seg gjennom

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

Det lages en årsplan for hver avdeling i tillegg til en liten folder med praktisk informasjon. I tillegg sendes det ut periodeplaner i hovedsak for 2 måneder av gangen der forrige periode evalueres og det presenteres planer og aktiviteter for kommende periode.

Bruk av hjemmeside og Barnehageposten

Barnehagen bruker sin egen side under Sameiets hjemmeside så godt det lar seg gjøre. Det vil bli jobbet videre med å aktivt utvikle og bruke denne kommunikasjonskanalen overfor foreldrene. Det er opprettet en kalender der aktiviteter som skjer, blir lagt inn.

SU gir ut "Barnehageposten" ca fire ganger i året der relevante saker fra SU og driften i barnehagen er hovedtema.

Dugnad

Dugnaden både vår og høst 2008 ble i hovedsak brukt til rengjøring da man fortsatt ventet på oppussing av lokalene. Høstens dugnad ble avviklet med bare en kveld av samme årsak. Høstens dugnad var det dårlig oppslutning på – det skyldes at vi gikk ut med at mange kunne bruke timene sine til våren med tanke på å tømme barnehagen før oppussing

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

SU har vedtatt at hver familie har 8 timer dugnad pr. år. Det føres timelister.

Oppussing

Det ble i desember 2007 engasjert prosjektleder og arbeidet har vært i full gang med prosjektering, forberedelser til tilbudsdokumenter som er sendt ut til potensielle entreprenører.

Det er kommet inn 5 anbud der pris varierer fra 4,5 til 5,5 mill.

Det er søkt om offentlige midler til oppussing og rehabilitering av barnehagens lokaler, først en gang som ble avslått med begrunnelse at det ikke lå inne økning av antall plasser. En ny, forbedret og godt dokumentert søknad ble sendt men med nytt avslag. Kommunen gir ikke private barnehager tilskudd til rehabilitering. Videre arbeid og forberedelser er foreløpig satt på vent og det vil ikke skje noe i 2009.

Utelekeklassen

Barnehagens inngjerdet lekeplass er fortsatt for liten i forhold til antall barn. Barnehagen vil fortsatt bruke lekeklassen/Småland.

"Småland" er blitt oppgradert og har nå en bålhytte og klatreapparat. Dette er populært.

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

Sommerstengt

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

Dette er gunstig med hensyn til avvikling av ferie og opprettholdelse av kvaliteten. Personalet ønsker å avvikle mesteparten av sin ferie i løpet av sommeren.

Oslo, 23.03.09

Karin Bøe (sign)
Leder SU

Helle Marstrander Fladen (sign)
Styrer

3923 - GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 443 108	1 535 358	1 551 018	1 656 860
Andre inntekter	3	5 074 646	4 845 149	4 911 935	5 183 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 517 754	6 380 507	6 462 953	6 840 060
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 702 617	-5 458 335	-5 657 534	-6 072 367
Avskrivninger	12	-14 303	-5 959	0	-14 000
Revisjonshonorar	5	-14 400	-11 310	-12 800	-13 000
Forretningsførerhonorar		-60 080	-59 192	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-490 750	-9 763	0	0
Drift og vedlikehold	7	-77 146	-16 141	-21 600	-21 400
Forsikringer		-37 208	-33 021	-8 000	-17 000
Energi/ fyring	8	-73 073	-56 281	-61 600	-74 000
Kabel- / TV-anlegg		-2 038	-1 628	0	0
Andre driftskostnader	9	-631 079	-630 168	-552 975	-584 500
SUM DRIFTSKOSTN.		-7 102 694	-6 281 798	-6 374 509	6 859 267
DRIFTSRESULTAT:		-584 940	98 709	88 444	-19 207
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	10	26 754	18 430	17 500	15 500
Finanskostnader	11	-239	-1 222	-152 575	-250
RES. FINANSINNT/KOSTN.		26 515	17 208	-135 075	15 250
ARSRESULTAT		-558 425	115 917	-46 631	-3 957
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			115 917		
Fra opptjent egenkapital		-279 659			
Udekket tap		-278 766			

3923 - GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

	BALANSE Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler	12	79 856	94 159
SUM ANLEGGSMIDLER		79 856	94 159
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		10 584	2 750
Kortsiktige fordringer	13	317 219	82 995
Driftskonto i OBOS		284 886	766 629
Innestående bank		46 111	171 497
Sparekonto i OBOS		5 563	94 832
SUM OMLØPSMIDLER		664 363	1 118 702
SUM EIENDELER		744 219	1 212 860
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-278 766	279 659
SUM EGENKAPITAL		-278 766	279 659
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		38 229	30 306
Leverandørgjeld		138 274	104 773
Skyldig offentlig myndigheter	14	378 498	251 020
Annen kortsiktig gjeld	15	467 984	547 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 022 985	933 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		744 219	1 212 860
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008

STYRET FOR GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

HELLE MARSTRANDER

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Matpenger	112 880
Barnehagekontingent	1 618 256
Fordeling overskudd for 2007	-118 365
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 612 771

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Matpenger	-11 390
Barnehagekontingent	-158 273
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 443 108

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling hentegebyr	2 300
Diverse innbetalinger	46 673
Kommunalt tilskudd	1 271 675
Innbetaling leirskole	9 425
Avsatt overføring fra Grefsen Terrassehus sameie	64 657
Statstilskudd	3 630 760
Kommunalt tilskudd søskenmoderasjon	42 431
Innbetaling teater	6 725
SUM ANDRE INNTEKTER	5 074 646

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 079 004
Overtid	-41 505
Påløpne feriepengar	-501 156
Arbeidsgiveravgift	-692 847
Pensjonskostnader	-755 948
Refusjon sykepengar	394 976
Arbeidsklær	-27 134
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 702 617

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 14,5 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

Godtgjørelse til daglig leder, lønn og annen godtgjørelse utgjør kr 440 681,-

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 14 400,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Plan- og bygningsetaten	-12 376
Multiconsult AS	-11 732
Arkitektfirmaet C.F. Møller Norge AS	-225 141
Ingeniørkontoret Ingenia AS	-68 910
Arkitektkopi Netprint AS	-30 271
Arbeidstilsynet	-4 500
Dr.Techn. Kristoffer Apeland AS	-130 920
ABMAS Elektro AS	-6 900
SUM KONSULENTHONORAR	-490 750

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 112
Drift/vedlikehold elektro	-64 657
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-77 146

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-73 073
SUM ENERGI / FYRING	-73 073

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-233 064
Leker/materiell	-35 873
Barnebøker	-6 603
Diverse utstyr	-19 264
Husholdning - mat	-78 872
Husholdning - øvrig	-20 485
Turer/aktiviteter	-32 693
Renhold ved firmaer	-127 900
Kontor- og datarekvisita	-4 684
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 814
Møter, kurs, oppdateringer mv	-35 226
Andre kontorkostnader	-10 041
Telefon/bredbånd	-12 246
Porto	-1 230
Bilgodtgjørelse	-5 583
Reisekostnader	-380
Bank og kortgebyr	-1 000

Velferdskostnader	-216
Andre driftskostnader	-3 062
Konstaterte tap	-845
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-631 079

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	20 499
Renter av sparekonto i OBOS	5 563
Renter av konti i DnB NOR	519
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
SUM FINANSINNTEKTER	26 754

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	-239
SUM FINANSKOSTNADER	-239

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bålhus		
Tilgang 2007	66 022	
Avskrevet 2008	-9 432	
Avskrevet tidligere	-3 930	
		52 660
Lekeapparat		
Tilgang 2007	34 095	
Avskrevet 2008	-4 871	
Avskrevet tidligere	-2 029	
		27 195
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2001	15 867	
Avskrevet tidligere	-15 866	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		79 856

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	14 303
--------------------------------	---------------

NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 137
Håndkasse	1 000
Innbetaling Grefsen Terrassehus Sameie gjeldende 2008	64 657
Mva til gode	245 079
Utestående sykkelønnskav	4 079
Canal Digital 2009 (Januar)	267
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	317 219

NOTE: 14**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-186 995
- Skyldig arbeidsgiveravgift	-191 503
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-378 498

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-467 984
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-467 984

Til årsmøtet i
Grefsen Terrasse Barnehage

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Grefsen Terrasse Barnehage for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr 558 425. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

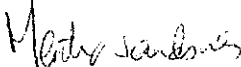
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av 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 bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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, 26. mars 2009
BDO Noraudit Oslo DA



Merete O. Sandsnes
Statsautorisert Revisor

Sak 11 Forslag

1. Endring av husordensreglene.

Sameiets Husordensregler starter med følgende punkt

1. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Bruk av radio, tv og platespiller skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Piano eller flygel må ikke berøre vegger og skal stå på gummiskåler e.l. for best mulig å isolere mot forplantning av lyden mellom vegg/gulv. Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 20.30 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

Det er innsendt forslag om å utvide periodene det skal være ro i huset. Forslaget er som følger:

Ingen boring og opp pussing før kl 8 om helg morgen, ingen heller fredag og lørdag aften etter kl 19, og ALDRI på en søndag.

Med vennlig hilsen
Anita Andersen
Leil 165

Styret har behandlet forslaget og vil ikke anbefale endringene.

Forslag til vedtak: Det foretas ingen endring av Husordensreglene

2. Leverandør av kabel-TV – Internett

2.1 Styret foreslår en kollektiv avtale som inkluderer både digital-TV og internett.

I dag har sameiet en analog løsning for kabel-TV samt en rabattavtale for internett med Canal Digital. Det har betydd at sameiere som har ønsket digital-TV selv har måttet bekoste digital dekoder og annet utstyr på individuell basis. En ny kollektiv avtale for både digital-TV og internett vil innebære en digital dekoder til samtlige sameiere, samt rimeligere priser og/eller høyere hastigheter på internett for den enkelte.

Som vel de fleste husker vedtok sameiemøtet i april i fjor å inngå en kollektiv avtale for digital-TV med CD. Denne ble opphevet av det nye styret, da det viste seg at prisen - som sameiemøtet la til grunn - var høyere enn det CD hadde presentert skriftlig for oss. Det nye styret besluttet derfor at et nytt årsmøte måtte ta stilling til en ny avtale.

Dagens avtale koster den enkelte sameier 138 kr pr mnd (113 kr for analoge TV-signaler pluss 25 kr for en rabattavtale for internett) gjennom fellesutgiftene. Analoge signaler vil fortsatt være tilgjengelig i noe tid - i alle fall frem til 2010 når det gjelder NRK og TV2. Vi må dermed ikke foreta oss noe før neste år. Dagens løsning vil holde i ett år til, minst. Det foreligger imidlertid økonomiske og praktiske fordeler ved å legge til rette for en digital

løsning allerede nå. Dessuten gikk også fjorårets sameiemøte med overveldende flertall inn for en digital løsning.

Siden i fjor høst har det nye styret vært i forhandlinger med CD, Get og Viken fibernett.

Når styret nå foreslår å inngå en kollektiv avtale for både digital-TV og internett, skyldes det at et stort flertall av sameierne allerede har internett, og at tallet øker måned for måned. Styret har ikke noen fullstendig oversikt over hvor mange sameiere som har internett, men anslår forsiktig at tallet i alle fall er over 80 prosent. 64 prosent av sameierne har inngått private avtaler med CD, ifølge tall fra CD.

Sameiet har også i flere år allerede hatt en rabattavtale for internett som samtlige sameiere har betalt for - om de har brukt internett eller ei. Styret mener derfor samlet sett at det vil være å gå i feil retning å gå bort fra en kollektiv internettavtale.

2.2 Styret foreslår en fiberoptisk løsning - fibernett - og at det inngås en avtale med Viken fibernett

I dag har SGT en avtale med CD som leveres via koakskabler som er etablert i sameiet. Det er en kabel som overfører signalene elektrisk og som har noen begrensninger i kapasitet. Signalet deles mellom alle sameierne, slik at et høyt antall brukere på samme tid kan føre til lavere hastigheter og begrensninger i kapasitet.

En fiberkabel består av en glasskjerne for overføring av digitale lyssignaler, og er en teknologi som har nærmest ubegrenset kapasitet. Hver sameier vil - med en avtale med Viken - få sin egen, unike fiberkabel inn i leiligheten, og slipper slik å "dele" kapasitet med naboen. Dette innebærer at hvis en sameier har bestilt en hastighet på internett på f. eks. 3000 kbp/s, så vil den hastigheten være 3000 - konstant.

Fiberoptiske kabler har lenge vært tatt i bruk av offentlige etater og private aktører, spesielt når båndbreddebehovet og behovet for trygghet i leveranser har vært stort. Nå sprer fibernett seg også ut til private husstander.

Over hele Grefsen/Kjelsås og andre deler av Oslo er det nå etablert fiberkabler til mange privatboliger og blokker. I fjor høst ble det lagt fiberkabler helt frem til våre naboer i Sandtakveien og Kikutveien. Det har ført til at kostnadene ved å legge fiberkabler inn til vår blokk er vesentlig redusert på kort tid.

Styret er kommet til at fiber er en fremtidsrettet løsning. Sameierne vil kunne få markedets raskeste og tryggeste internetlinjer - og det gjelder både inn og ut - til det styret mener er en lav pris. Flere og flere har hjemmekontor, eller jobber hjemmefra innimellom, og vil med en slik løsning være sikret en større stabilitet og trygghet i leveransen enn dagens løsning gir.

Viken Fibernett er sammen med Altibox og Lyse Norges største aktør på fiber til private husstander. Det er i dag mer enn 120.000 husstander koblet til samme løsning som styret har fremforhandlet tilbud på.

Pr i dag er tjenestene som Viken Fibernett tilbyr omtrent de samme som Canal Digital og Get. Det er - ved siden av stabilitet i leveranse og nærmest ubegrenset kapasitet - muligheten for fremtidige ekstratjenester som har vært avgjørende for at styret anbefaler en fiberløsning. Fiber gjør det mulig å ta i bruk tjenester som sameiet som helhet, eller den enkelte sameier, kan dra nytte av i fremtiden.

Noen stikkord er fellesalarmer, alarm i den enkelte leilighet og kameraovervåking til lavere priser enn det som er å oppdrive i markedet pr nå. SGT kan også ta i bruk TV som informasjonskanal i sameiet gjennom en egen sameieportal, hvis vi skulle ønske det.

Nesten hvert år oppstår det krav fra enkelte sameiere om kameraovervåking eller alarmsystem på grunn av innbrudd i boder eller biler. Til nå har ikke sameiet gått inn for dette, først og fremst fordi prisen for den enkelte sameier - gjennom økt husleie - er vurdert til å bli for høy. Med en fiberoptisk løsning vil kostnadene forbundet med slike valg være lavere enn det vi til nå har vært vant til. Styret er ikke dermed av den oppfatning at vi bør innføre kameraovervåking. Blant annet har kameraovervåking av fellesområder flere uheldige sider i forhold til personvern. Men en fiberoptisk løsning har redusert prisen - hvis sameiet i fremtiden skulle ønske å gå den veien.

Også kostnadene forbundet med andre typer alarm reduseres med fiberkabler lagt over hele sameiet. Det åpner for "smarte alarmer" og videoovervåking av egne områder (leilighet/inngang). Vikens Altibox ip-telefoni er også markedets eneste FG-godkjente ip-telefoni, og gir derfor sikkerhet ved strømbrydd, kanskje spesielt viktig for eldre som har trygghetsalarm.

Viken har en interaktiv startside, som man møter når man slår på TV, med hurtiglinker til de mest brukte tjenestene utover det å se TV. Der får man en elektronisk programoversikt med 7 dagers programguide, kontinuerlig oppdatering av nyheter (man velger selv mellom ulike nettaviser) og internett-tilgang (eget tastatur medfølger slik at TV-apparatet kan brukes til internett og e-post). Man kan spille av telefonsvareren (hvis man har ip-telefoni), leie film (39-49 kr), høre på 10 digitale radiokanaler og benytte POD-funksjonen (Program On Demand) til å se programmer fra TVNorges - og snart NRKs og TV2s - arkiver. Tilgang til allerede viste programmer på TVNorge og NRK vil være gratis, mens det antas at TV2 vil ta seg betalt for denne tjenesten.

Viken vil i løpet av året tilby såkalt iMobil. Dette er en helt ny mobiltjeneste der man "slår sammen" fasttelefonen og mobiltelefonen, og som gjør det mulig å bruke mobiltelefonen til å fjernstyre blant annet TV-dekoderen for å sette programmer på opptak. Eventuelt kan man slå på husalarmen fra mobiltelefonen hvis man glemte det før man dro. Alle dagens tjenester på TV, telefoni og internett skal gjøres tilgjengelig på mobilen, kalt Alt-i-mobil – eller altså iMobil.

Styret er av den oppfatning, med den kunnskap vi i dag har om tekniske løsninger, at SGT kommer til å gå over til fiber før eller senere. Spørsmålet er, slik styret ser det, om vi skal gjøre det nå, eller vente.

Styret foreslår at vi bør gjøre det *nå*, fordi vi mener at inngangsprisen vi har forhandlet oss frem til er lav – 990 kroner - og trolig lavere enn den vi kan forvente å oppnå om tre eller seks år. Viken fibernett har i løpet av forhandlingene strukket seg langt mht pris, etter styrets vurdering. Andre sameier/borettslag – og større enn oss - som styret har vært i kontakt med, har alle betalt høyere inngangspris enn det vi har forhandlet oss frem. Årsaken er - slik vi ser det - at Viken, og hovedaksjonæren Lyse Tele AS, nå er svært oppsatt på å få høyt volum - flest mulig nye kunder - på relativt kort tid, bl.a. grunnet fotballrettighetene som Vikens hovedaksjonær Lyse AS sikret seg i fjor. Viken er partner av Lyse, og har enerett på Lyses såkalte Altibox-leveranser i Oslo og Akershus.

Vi antok, før vi – etter påtrykk fra flere sameiere - gikk inn i samtaler om en fiberløsning, at det ville bli for dyrt, bl.a. fordi Viken foreløpig er monopolist når det gjelder å tilby fiberløsning i vårt nærområde. Men prisen vi fikk til slutt viser – slik styret ser det – at Viken ikke har "utnyttet monopolsituasjonen" mht pris - av årsaker nevnt ovenfor.

Vi har også fått gjennomslag for at Sameiet Grefsen Terrassehus vil eie fiberkablene fullt og helt etter fem år, slik at vi da står helt fritt til å vrake Viken Fibernett fremfor andre tilbydere som da måtte være på banen.

2.3 Hva kan tale *mot* at vi velger en fiberløsning?

- 1) Det gir færre TV-kanaler i den kollektive grunnpakken enn CD/Get (23 kanaler mot henholdsvis 36/34), hvis vi kun velger Vikens Grunnpakke. Vikens Stor Pakke gir 36 kanaler samt tippeligapakken (samtlige kamper i tippeligaen). Prisene på tilbydernes grunnpakker er svært like, og betales via fellesutgiftene.
- 2) Det gir en engangskostnad (legging av fiberkabler i hele sameiet og etablering av en hjemmesentral i hver leilighet) på 990 kr pr sameier.
- 3) Viken tilbyr ikke analoge kanaler, slik CD/Get i alle fall vil gjøre i noe tid ennå (gjør at man kan se på et begrenset antall analoge kanaler på sin TV nr 2 og 3, uten å kjøpe/leie dekoder).
- 4) Den som ønsker å ha en TV nr 2 (og 3) må betale 1090 kr ekstra for legging av datakabel til det aktuelle rommet. Det finnes dog gjør-det-selv-pakker til 499 kr, og strømadapter-løsninger som er rimeligere og ikke krever legging av datakabel.
- 5) Hastigheten i det kollektive grunnpakketilbudet fra Viken er lavere (500), enn konkurrentene (900)
- 6) Viken vil ha fem års binding, mens konkurrentene vil ha tre år.
- 7) Alle som i dag bruker online.no som e-postadresse, får ubehaget med å skifte til ny e-postadresse. Det er dog mulig å beholde denne adressen hvis man kontakter Telenor og inngår et frisuf-abonnement (gratis abonnement). Sameiere som har gått til individuell anskaffelse av digitalt utstyr hos CD vil ikke lenger kunne bruke utstyret - og CD vil ikke ta det i retur, slik vi forstår det. Eneste løsning for å få noe igjen for utstyret - hvis vi avslutter med CD - er antagelig å legge det ut for salg på finn.no el. l.
- 8) Den gamle ledningen i den enkeltes leilighet til TV nr 2 (og 3) blir ikke fjernet av Viken når man eventuelt skal legge ny datakabel, med mindre vi inngår en avtale om dette.

Drøfting av ulempene:

- 1) Viken tilbyr færre kanaler i sin grunnpakke, men samtidig er de viktige/tunge/seriøse kanalene med i Vikens pakke: Blant annet alle aktuelle norske/svenske kanaler, inkludert Viasat4, to barnekanaler, sportskanal, en tung internasjonal nyhetskanal (BBC). De kanalene som CD/Get tilbyr *utover* det Viken tilbyr, er foruten nyhetskanalen CNN, kanaler som Travel Channel, Star, Showtime, Hallmark, Boomerang, Disney Channel, MTV, Fem osv. Dette er kanaler som for mange er viktige, men det vil nok også være mange som ikke synes det er avgjørende at slike kanaler er med i grunnpakken. Den enkelte sameier kan individuelt utvide grunnpakken hos Viken med de kanaler man måtte ønske.
- 2) Sameierne slipper denne engangskostnaden på 990 kr, hvis vi fortsetter med CD/Get. Men prisen - 990 kr - er en pris som er langt under det som er den reelle kostnaden for fiberkabling av hele sameiet. Andre borettslag, større enn vårt, har betalt vesentlig mer. En vanlig villaeier på Grefsen – som er lett tilgjengelig mht kabling - betaler ca fire tusenlapper for dette.
- 3) Dette er et argument som styret mener har begrenset verdi. Mange analoge kanaler vil forsvinne om ett, kanskje to-tre år til.
- 4) Dette er en utgift som mange vil mene er drøy. Men om et år, eller to - når de analoge kanalene forsvinner - må sameiere som fortsatt ønsker en TV nr 2, og 3, også betale ekstra for dette hos CD/Get.

5) Ulikhetene i hastighet er av marginal betydning, slik styret ser det. Fordelen med fiber er at hastigheten er konstant, den varierer ikke, fordi du ikke deler din hastighet med noen andre. Dessuten er responstiden (den tiden det tar fra man klikker på en side, til den er oppe og klar på skjermen) raskere med fiber.

6) Viken vil ha fem års binding "for å gå så lavt i pris" - som Viken sier det selv - mht legging av kabler. Til gjengjeld er kablene *vår eiendom* etter fem år, og vi kan da skifte fiberleverandør hvis vi skulle være misfornøyd med Viken.

8) Vi må betale ekstra hvis vi ønsker at Viken skal fjerne den gamle ledningen som man eventuelt har til TV nr 2. Styret antar at mange av sameierne vil fjerne den gamle ledningen selv, hvis man ønsker å fjerne den – slik at man slipper å betale ekstra for det. Den nye ledningen fra Viken er hvit, og tynnere enn den gamle.

2.4 Andre forhold

2.4.1 Personlig Video Recorder

Styret vil også anbefale at vi inngår en kollektiv avtale for en såkalt HD PVR-dekoder. Det er en såkalt Personal Video Recorder – en dekodeer med innebygd harddisk der man kan ta opp program, pause og spole TV-program. Den er svært enkel å bruke, og gjør det lett å ta opp programmer man ikke kan se direkte. En PVR tar automatisk opp så lenge den står på. Må man ta en telefon kan man sette sendingen på pause, og fortsette å se fra samme sted når man har tid igjen. Gikk man glipp av noe kan man spole deg tilbake for å se det som skjedde.

Villaeiere på Grefsen med f d for en HD-PVR hos Viken. Vi har greid å få prisen hos Viken ned i 35 kr. Det synes styret (fiberløsning betaler 79 kr pr mn)er så lavt at vi vil anbefale at sameiemøtet også stemmer for en kollektivavtale for HD-PVR. Inngår vi *ikke* en kollektiv avtale for PVR må den som ønsker en PVR individuelt betale 70 kr pr mnd hos Viken.

2.4.2 Om Viken

Ifølge en undersøkelse i fagtidsskriftet Inside Telecom, er Vikens kunder med Altibox mer fornøyd med kundeservice, enn kunder av CD/Get. Get kommer klart dårligst ut. Ifølge samme undersøkelse vurderes kvaliteten på TV-bilder med fiber som klart bedre enn tradisjonell kabel-TV.

Styret har hatt samtaler med andre borettslag som nylig har gått over til Viken. Tilbakemeldingen er at man er svært godt fornøyd med Viken, både i f t utbyggingsprosessen og andre tjenester - kundeservice inkludert.

Det er ikke mulig å gi noen garanti – særlig ikke i disse finanskrisetider - men undersøkelser som styret har foretatt mht Vikens økonomi og soliditet virker betryggende. Viken kredittverdighet vurderes av Creditinform som god. Selskapet har ingen heftelser eller revisormerknader.

Rett før påske ble Viken fibernet kjøpt opp av energiselskapet Lyse, der aksjonærene er flere rike energikommuner i Rogaland. Lyse eide tidligere en femdel av Viken.

2.4.3 Om fotball

Mange sameiere har vært opptatt av hva som skiller de ulike tilbyderne når det gjelder fotball, siden mer og mer av fotballen tilbys gjennom betal-TV. Viken tilbyr alle kampene i Tippeligaen for 69 kr pr mnd, hvis vi velger Grunnpakken (med Vikens STOR PAKKE er fotballen inkludert). CD tar 159 kr pr mnd for kampene i Tippeligaen (gjennom at man tegner et abonnement på TV2 Sport).

2.4.4 Om ip-telefoni

Alle selskapene tilbyr også ip-telefoni. Styret er imidlertid kommet til at vi ikke vil anbefale en kollektiv avtale på ip-telefoni. Årsaken er først og fremst at flere sameiere har gitt uttrykk for at de ikke ønsker det. Mange har f. eks. telefon betalt av arbeidsgiver (knyttet til en spesiell leverandør) og er derfor ikke interessert i å betale ekstra for noe de ikke har bruk for.

Styret vurderer også de tre tilbydernes telefoniløsninger som i hovedsak likeverdige, slik at spørsmålet om ip-telefoni heller ikke bør ha betydning for hvilket valg man gjør av leverandør for digital-TV og internett. Dog skiller Viken seg ut ved at man – som eneste selskap – kan tilby FG-godkjent telefon, med 12 timers back up ved strømbrytning, med tilknytning til husalarm og trygghetsalarm.

Sameiere som ønsker ip-telefoni kan tegne individuelle avtaler med den tilbyder som får sameiets tilslutning - til rabatterte priser.

2.4.5 Spesialtilbud Viken

Viken har et spesialtilbud (kalt Familiepakken) som vi synes det er verdt å nevne, da det viser seg at mange borettslagskunder velger dette tilbudet. Den som på individuell basis oppgraderer den kollektive grunnpakken til Stor pakke (se skjema), internett 10 Mbit/s og telefon (med gratis tellerskritt til fasttelefoner i Norden) får automatisk oppgradert internett til 30/30 Mbit/s og en avansert Siemens trådløs telefon uten ekstra kostnad.

2.5 Hvis forslaget om fiber blir nedstemt, foreslår styret Canal Digital - Utvidet løsning

Styret vurderer tilbudene fra CD og Get (mht Utvidet løsning) som i hovedsak likeverdige mht pris og innhold. Det som kan tale *for* at vi går over til Get nå, kan være et ønske om å gjøre oss uavhengig av CD, som har vært vår TV-leverandør i en årrekke. Det som kan tale *mot* å "vrake" CD er tre forhold:

Mange sameiere må skifte e-postadresse ved et skifte. Mange sameiere vil stå med innkjøpt utstyr som ikke lenger kan brukes. Dessuten: Vi kan ikke se at CD har "misbrukt" sin makt som årelang TV-leverandør.

2.6 Blir også dette forslaget nedstemt, anbefaler styret Canal Digital - Basisløsning (kun TV)

Argumentasjonen i f t CD vs Get er den samme som under vårt subsidiære forslag, i punkt 2.5.

2.7 Oppsummering

SGT har etter manges mening en tilfredsstillende TV/internett-løsning i dag.

I fjor avgjorde sameiemøtet at vi skulle gå videre med CD som leverandør, men at vi skulle utvide TV-tilbudet til å gjelde digital-TV, d.v.s at alle seksjoner skulle tildeles en digital dekode. Dette ble ikke fulgt opp av årsaker nevnt i punkt 2.1

Det nye i år er at styret foreslår at det velges en fiberoptisk løsning av årsaker nevnt i punkt 2.2-2.4, og at det også inngås en kollektiv avtale for internett, ved siden av digital-TV. Nytt er det også at styret foreslår at det også inngås en kollektiv avtale for en dekode med opptaksmulighet (HD-PVR)

Alle forslagene under inkluderer dermed en HD-PVR. Hvis sameiemøtet ønsker det, kan vi gjennomføre den samme avstemning over styrets forslag *uten* en HD-PVR. Sameier(e) må da eventuelt fremsette forslag om dette på sameiemøtet. Det må da i så fall trekkes fra kr 35 på Vikens tilbud, kr 40 på Canal Digitals tilbud og kr 79 på Gets tilbud.

Foreløpig er det kun Viken fibernett som tilbyr fiberoptisk løsning i vårt nærområde, men det antas at andre tilbydere, f. eks, Telenor, vil være på banen når en eventuell kontrakt med Viken utløper om fem år.

A) Styret anbefaler en fiberoptisk løsning, og at det inngås en avtale med Viken Fibernett.

Hvis styrets forslag får tilslutning, stemmes det deretter over de to fremforhandlede tilbudspakkene fra Viken Fibernett, forslag B.

Hvis styrets forslag ikke får flertall, stemmes det deretter over forslag C.

B) Styret anbefaler at sameierne velger Vikens Grunnpakke til 233 kr pr mnd (23 kanaler, internett 500/500, HD-PVR)

Vikens Stor Pakke pakke koster 314 kr pr mnd (35 kanaler, internett 500/500, HD-PVR, Tippeligaen)

C) Subsidiært anbefaler styret at sameierne velger Canal Digital - Utvidet løsning til kr 228 pr mnd (36 kanaler, internett 900/900, HD-PVR)

Gets Utvidet løsning koster kr 277 kr pr mnd (35 kanaler, internett 900/900, HD-PVR)

D) Skulle også dette forslaget bli nedstemt, anbefaler styret å gå for Canal Digital - Basisløsning (kun digital-TV) til 179 kr pr mnd (37 kanaler. HD-PVR)

Gets Basisløsning koster 208 kr pr mnd (35 kanaler, HD-PVR)

Vedlegg til sak 2

Kanaloversikt

Canal Digital	Get	Viken grunnpakke	Viken stor pakke
NRK1	NRK1	NRK1	NRK1
NRK2	NRK2	NRK2	NRK2
NRK3	NRK3	NRK3	NRK3
NRK Super	NRK Super	NRK Super	NRK Super
NRKs 10 distriktssendinger		NRKs 10 distriktssendinger	NRKs 10 distriktssendinger
TV2	TV2	TV2	TV2
TV2 Nyhetskanalen	TV2 Nyhetskanalen	TV2 Nyhetskanalen	TV2 Nyhetskanalen
TV2 Zebra	TV2 Zebra	TV2 Zebra	TV2 Zebra
	TV2 Filmkanalen	TV2 Filmkanalen	TV2 Filmkanalen
TVNorge	TVNorge	TVNorge	TVNorge
TV3	TV3	TV3	TV3
Viasat4	Viasat4	Viasat4	Viasat4
	SportN	SportN	SportN
SVT1	SVT1	SVT1	SVT1
SVT2	SVT2	SVT2	SVT2
TV4	TV4	TV4	TV4
BBC World	BBC World	BBC World	BBC World
	Euronews	Euronews	Euronews
National G.	National G.	National G.	National G.
	TV5 Europe	TV5 Europe	TV5 Europe
Jetix		Jetix	Jetix
		NRK Tegnspråk	NRK Tegnspråk
Eurosport	Eurosport		Eurosport
BBC lifestyle			
BBC entert.			
BBC knowl.			
Boomerang			
Travel Ch.	Travel Ch.		
The Voice	The Voice		
Hallmark			
Disney Ch.	Disney Ch.		Disney Channel
Star	Star/Showt.		Star
Showtime			
Discovery	Discovery		Discovery
Cartoon N	Cartoon/TCM		
MTV	MTV		MTV
CNN	CNN		
Fem	Fem		Fem
Animal Pl.			Animal Planet
	DR1		
	Nature/Crime		
		Discovery Travel & Living	Discovery Travel & Living
			Playhouse Disney
			Toon Disney
			Nickelodeon (barnekanal)
			God (kristen kanal)
			VH 1 (musikkanal)

Prisoversikt

	Get BASIS	CD BASIS	Get UTVIDET	CD UTVIDET	Viken UTVIDET	Viken STOR PAKKE
Pris pr mnd	129	139	198	188	198	279
Antall kanaler	35	37 1)	35	37 1)	22	35 inkl. Tippeligaen
Internett	Nei	Nei	Ja (900/900)	Ja (900/900)	Ja (500/500)	Ja (500/500)
Installering	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja
Avtaletid	36 mnd	36 mnd	36 mnd	36 mnd	60 mnd	60 mnd
Antall analoge kanaler	19	16	19	16	0	0
HD-PVR 2)		40 kr pr mnd		40 kr pr mnd	35 kr pr mnd	35 kr pr mnd
Legging fiberkabler inn til hver leilighet					990 kr	990 kr
Leggning datakabel til TV nr 2, 3 osv.					1090 kr 5)	1090 kr 5)
Inkl. alle kampene i Tippeligaen	Nei 6)	Nei 6)	Nei 6)	Nei 6)	Nei 7)	Ja
Alle NRKs 10 distriktssend	Nei	Ja	Nei	Ja	Ja	Ja
Individuelle ekstravalg:						
PVR 4)	79 kr pr mnd	695 kr (engangsko stnad)	79 kr pr mnd	695 kr (engangsko stnad)		
HD PVR	99 kr pr mnd	1990 kr (engangsko stnad)	99 kr pr mnd	1990 kr (engangsko stnad)	70 kr pr mnd	70 kr pr mnd
Extra dekode 3)	49 kr pr mnd	695 kr (engangsko stnad)	49 kr pr mnd	695 kr (engangsko stnad)	49 kr pr mnd	49 kr pr mnd

1) CD gir beboerne mulighet til å velge to "favoritter-kanaler" fra sitt sortiment. Det er inkludert i de 37 kanalene.

2) Prisen forutsetter kollektiv avtale der ALLE beboere har HDPVR. En HDPVR er en HD klar dekode med harddisk (der man kan ta opp TV-programmer)

3) Dette gjelder ekstra dekode til din TV nr 2, 3 osv. Man trenger ikke dekode på TV nr 2 og 3, men da må man nøye seg med kun analoge kanaler. For tiden tilbyr Get 19 analoge kanaler, mens CD tilbyr 16.

4) PVR = Personlig Video Recorder (en harddisk opptaker, men uten HD-signaler)

5) Den som vil ha flere TV'er koblet til løsningen må etablere datakabel (nettverkskabel, kat 5 el.l.) frem til hvert nytt rom. Det finnes gjør-det-selv-pakker (499 kr) og strømadapter-løsninger til lavere priser.

6) Canal Digital og Get gir deg tilgang til alle kampene i Tippeligaen, gjennom å abonnere på TV2 Sport til 159 kr pr mnd.

7) Med Vikens grunnpakke får man tilgang til alle kampene i Tippeligaen ved å betale 69 kr pr mnd

Individuelle tilleggstjenester internett

Ved tegning av kollektiv avtale kun for digital-TV (CD BASIS og Get BASIS) kan beboere individuelt bestille internett (hastighet i parentes*). Priser pr mnd:

Get BASIS:

Small (1250/750) 195 kr. Medium (3500/750) 279 kr. Large (6500/1000) 379 kr. XL (12.500/1500) 479 kr. Xtreme (26.000/1500) 699 kr.

Canal Digital BASIS

Dagens rabatterte internettpris, som sameiet har med CD, forsvinner.**

Maxi(10.000/3600) 524 kr (nå betales 267 kr). Mega (20.000/3600) 624 kr (nå betales 347 kr)

Ved tegning av kollektiv avtale for både digital-TV og internett, kan beboere på individuelle basis øke hastigheten for internett etter følgende prisliste (hastighet i parentes):

Get UTVIDET

XL (12.500/1500) 349 kr. (Uten kollektiv avtale for internett må beboer betale 479 kr)
Xtreme (26.000/1500) 550 kr. (Uten kollektiv avtale for internett må beboer betale 699 kr)

Canal Digital UTVIDET

Maxi (10.000/3600) 267 kr (Uten kollektiv avtale for internett må beboer betale 524)
Mega (20.000/3600), 347 kr (Uten kollektiv avtale for intern, må beboer betale 624)
Giga (60.000/3600), 1247 kr (Uten kollektiv avtale for intern. må beboer betale 1524)***

Viken Fibernett UTVIDET

Hastighet 3000/1000, 198 kr.
Hastighet 10.000/10.000, 299 kr.
Hastighet 30.000/30.000, 439 kr.
Hastighet 50.000/50.000, 799 kr.
Hastighet 100.000/100.000, 999 kr.

IP-telefoni

Styret har valgt ikke å gå nærmere inn på tilbydernes ulike tilbud vedr IP-telefoni i forhold til å tegne en kollektiv avtale. Tilbydernes tilleggstjenester for IP-telefoni vurderes også å være relativt like i innhold og pris. For mer informasjon, sjekk på www.get.no, www.canaldigital.no og www.vikenfiber.no

*Hastighetene for CD og Get er inntil-hastigheter. De oppgitte hastighetene for Viken er faktiske hastigheter.

**Dagens internettrabatt koster hver enkelt beboer 25 kr – om man har internett eller ikke. Vi kan fortsette med den rabattavtalen, men da blir totalmånedspris for CD - BASIS økt fra 139 kr, til 164 kroner.

***Ikke tilgjengelig ennå.

3. Endring av barnehagens vedtekter

Til: Sameiet Grefsen terrassehus

Fra: Samarbeidsutvalget, Grefsen Terrasse Barnehage

SAK TIL ÅRSMØTE 2009

Endring av barnehagens vedtekter

§1 Formålsbestemmelse

5.12.08 vedtok Stortinget ny formålsparagraf for barnehager som vil tre i kraft når følgeendringer av ny formålsparagraf er vedtatt i Stortinget.

Det foreslås derfor at den gamle teksten i barnehagens § 1 slettes og erstattes med den nye formålsparagrafen:

"Barnehagen skal i samarbeid og forståelse med hjemmet ivareta barnas behov for omsorg og lek, og fremme læring og dannelse som grunnlag for allsidig utvikling. Barnehagen skal bygge på grunnleggende verdier i kristen og humanistisk arv og tradisjon, slik som respekt for menneskeverdet og naturen, på åndsfrihet, nestekjærlighet, tilgivelse, likeverd og solidaritet, verdier som kommer til uttrykk i ulike religioner og livssyn og som er forankret i menneskerettighetene.

Barna skal få utfolde skaperglede, undring og utforskertrang. De skal lære å ta vare på seg selv, hverandre og naturen.

Barna skal utvikle grunnleggende kunnskaper og ferdigheter. De skal ha rett til medvirkning tilpasset alder og forutsetninger.

Barnehagen skal møte barna med tillit og respekt, og anerkjenne barndommens egenverdi. Den skal bidra til trivsel og glede i lek og læring, og være et utfordrende og trygt sted for fellesskap og vennskap. Barnehagen skal fremme demokrati og likestilling og motarbeide alle former for diskriminering."

§ 7 Oppholdstider

Det foreslås følgende tillegg til siste punkt:

Den oppholdstid foreldrene melder barnet til, utgjør åpningstiden i disse periodene. 5 barn eller flere bestemmer åpningstiden ved avvik fra ordinær åpningstid.

Dersom det er påmeldt færre enn 5 barn, stenges barnehagen.

Med vennlig hilsen

Samarbeidsutvalget
v/ Karin Bøe (sign)

Forslag til vedtak: Forslagene til vedtektsendringer innarbeides i barnehagens vedtekter.

4. Status oppgradering av barnehagen

5. Barnehagens fremtid

Sak til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus fra foreldreutvalget i Grefsen Terrasse barnehage

Som foreldre til barn i Grefsen Terrasse Barnehage og beboere i Sameiet Grefsen Terrassehus ser vi det som svært viktig for Sameiet å ha en velfungerende barnehage til glede og nytte for Sameiets beboere. Vi tror at tilgang på barnehage-plass gjør at mange ønsker å bo i vårt sameie og på denne måten bidrar barnehagen til at verdien på våre boliger øker. Vi ser det som meget ønskelig at barnehagen blir drevet videre på en tilfredsstillende måte for barn, foreldre og ansatte. For at dette skal skje er det også viktig at barnehagen blir drevet på en økonomisk forsvarlig måte og at lokalene tilfredsstiller krav til sikkerhet og trivsel for barn og voksne.

Slik situasjonen er i dag er det et prekært behov for oppussing av barnehagens lokaler bla:

- Skifte av vinduer – de er mer enn 30 år gamle og har dårlig varmeisolering, er trekkfulle, vindushasper er ødelagt osv. Byggeforskriftene krever at i barnehager skal høyden opp til vinduene enten være minst 80 cm, eller det skal være hel høyde med uknuselig glass. Slik er det ikke i Grefsen Terrasse Barnehage. I tillegg har 1 rom på småbarnsavdelingene og alle rommene på avdelingene for store barn åpning nede som barna kan klatre ut av og som er vanskelig å sikre
- Dårlig lukt på toaletter på de store avdelingene – vond lukt av urin som har trukket ned i sprekker i gulvbelegget samt under toalettsoklene. Dette er uhygienisk og det er påkrevet med en full renovering av dette. Man bør derfor bytte til vegghengte toaletter som tillater tilfredsstillende rengjøring.
- Vaskene barna bruker til å vaske hendene i etter toalettbesøk trenger fornyelse. De nye kranene bør ha automatisk vannføring, slik at barna ikke behøver skru av vannet med en kran som de først har tatt på med skitne hender. Dette gir mindre smittespredning, særlig ved smittsom magesyke. Vaskene byttes ut med stålkummer som lett kan rengjøres.
- Garderobene ligger nå midt inne i avdelingene slik at barna må gå gjennom avdelingene mellom garderobe og lekeplass. Dette medfører at det trekkes inn sand og skitt fra lekeplassen. Gjennomgangen gir også støy og uro i avdelingene.
- Gammel og slitt innredning; møbler, hyller og reoler
- Nedslitte dørkarmer, terskler osv.
- Barnehagene er pålagt å kunne ta inn kodel-barn, dvs. funksjonshemmede barn inkludert rullestolsbrukere. Barnehagens nåværende dører er så smale at rullestol ikke kan passere. Barnehagen har heller ikke toalett som kan benyttes av rullestolbrukere.

Sameiet får nå nye naboer med ny og moderne barnehage, det kan derfor bli konkurranse om rekruttering av barn og personale til Grefsen Terrasse Barnehage.

Vi mener det er viktig at alle sameiere får en forståelse av barnehagens situasjon slik den er i dag og i hvilke planer som foreligger for videre drift av barnehagen, samt hvilke konsekvenser dette vil få for den enkelte sameier.

Foreldreutvalget i Grefsen Terrasse Barnehage ønsker derfor at følgende saker blir belyst i årsmøtet i sameiet:

1. Status oppgradering av barnhagen

- Vi ønsker å få en redegjørelse på årsmøtet om status mht oppgradering av barnehagen innbefattet:
- Status på utarbeidet forslag inkludert økonomisk status og kostnader for sameiet/sameierne (fordelingsbrøk)
- Avslag på søknad fra det offentlige om støtte til oppgradering
- Redegjørelse for en evt. mindre omfattende oppgradering av barnehagen og hvilke økonomiske konsekvenser dette vil få for sameiet / sameierne (fordelingsbrøk)

2. Barnehagens fremtid

- Vi ønsker å få en redegjørelse for hvordan styret i sameiet ser på barnehagens framtid. Er det et ønske om fremtidig drift av barnehagen?
- Hvilke områder blir prioritert framover
- Alternativer for videre drift - mulighet for at andre tar over driften av barnehagen?

Vi ber om at det utarbeides flere konkrete forslag til rehabilitering og videre drift av barnehagen og at disse blir stemt over i et ekstraordinært sameiemøte så snart som mulig.

Mvh

Foreldreutvalget i Grefsen Terrasse Barnehage

Karin Bøe (leder)
(sign)

Styret vil gi en kort redegjørelse hvor det blant annet henvises til avsnittene i årsberetningen der barnehagen omtales.

Forslag til vedtak: Henvendelsen tas til etterretning. Det nye styret arbeider videre med saken.

6. Forslag til fremtid presisering av standard for farge på utebelysning

Fra Nina Sundqvist, seksjon 186

Dato 31.03.09

Forslag til presisering av standard for farge på utebelysning

Sameiet Grefsen Terrassehus – med sine drøye 360 seksjoner - fremstår i dag med en enhetlig fasade- både på øst og vestsiden. Årsaken er sannsynligvis at sameiet har valgt å begrense den enkeltes sameiers mulighet til å velge farger på markiser, blomsterkasser, inngangsdører, vinduer etc ved standardiserte farger.

Hva en pen og ryddig fasade er verdt økonomisk, er vanskelig å fastslå. Men at terrasseblokkene fremstår mer estetisk vakker gjennom en ryddig, stilistisk ren og enhetlig front, gir definitivt et positivt inntrykk.

Jeg foreslår derfor følgende presisering vedrørende utebelysning:

” Utebelysning på terrassene skal være i en hvit/nøytral farge”

Hvorvidt presiseringen er en del av husordensreglene eller vedtektene får sameiestyret vurdere.

Med vennlig hilsen
Nina Sundqvist

Styrets vurdering vil bli gitt på motet

7. Vegetasjonsrydding i skråning øst for blokkene

Fra: Simen Gylseth - hjem [mailto:sgylseth@online.no]

Sendt: 1. april 2009 23:43

Til: styrekontor@grefsenterrassehus.no

Emne: Vedtaksforslag til sameiemøte 3 - Vegetasjonsrydding i skråning øst for blokkene

Skråningen på baksiden av blokkene har i løpet av 35 år vokst til med trær som har frødd seg selv.

Bjørk og selje er dominerende treslag, grana begynner å komme sterkt.

Trærne begynner å bli glisne de nederste 10m, og fyldigere høyere opp.

Dersom vi ikke ønsker at skråningen skal utvikles til en mørk granskog bør tiltak gjennomføres nå.

Forslag: "Det bevilges 150 000,- for å gjennomføre en opprensning og tynning av vegetasjonen på baksiden av blokken."

- All gran fjernes

- Hovedtyngden av selje fjernes

Man bør beholde en relativt tett skogsvegetasjon bak blokk A-B-C mhp. innsyn fra Grefsen-setra.

Man bør åpne vegetasjonen mer bak blokk D-E.

Supplerende beplantning med planteslag som gir noe mer tett vegetasjon mot bakken bør vurderes etter gjennomført tynning. (F.eks agnbøk, bøk, furu etc.)

Mvh Simen Gylseth

Leilighet 181

Styrets vurdering vil bli gitt på motet.

8. Oppgradering av aktivitetsslette nord for tennisbanen

Fra: Simen Gylseth - hjem [mailto:sgylseth@online.no]

Sendt: 1. april 2009 23:14

Til: styrekontor@grefsenterrassehus.no

Emne: Forslag til Sameiemøte 2 - Oppgradering av aktivitetsslette nord for tennisbanen

Aktivitetsflaten på nordsiden av tennisbanene brukes ikke av barna i sameiet, fordi den er for ujevn. Dette er en ubenyttet ressurs.

Det vil være en stor berikelse for de minste barna i Sameiet å kunne anvende dette arealet som en ballbane (uorganisert idrett).

Det er i dag anslagsvis 20-25 barn i sameiet som spiller fotball i aldersgruppe 6-12 år

Forslag til vedtak: Det bevilges kr 120 000,- for opparbeidelse av ballplass med 2 små-mål på gressletten nord for tennisbanen.

Budsjettforslag, bane ca 30x40 m :

- Vekstjord - ferdig utlagt , 1200 m² x snitt 15 cm = 180 m³ x 400,- kr/m³ = 72 000,-

- Avretting og tilsåing 1200 m² x 20 kr/m = 24 000,-

- Mål 2 x 7000,- 14 000,-

- Uforutsett 10 000,-

Undertegnede kan være behjelpelig med å utarbeide tegninger/beskrivelse og hente inn tilbud

Det kan i tillegg søkes om støtte fra tippemidler for slike tiltak.

Mvh Simen Gylseth

Leilighet 181

Styrets vurdering vil bli gitt på motet.

9. Vedlikeholdsfond Barnehagen

Fra: Simen Gylseth - hjem [mailto:sgylseth@online.no]

Sendt: 1. april 2009 22:47

Til: styrekontor@grefsenterrassehus.no

Kopi: Simen Gylseth

Emne: Vedtaksforslag til Sameiemøte - Vedlikeholdsfond Barnehagen

Barnehagen har prekært behov oppussing av sine lokaler etter 30 års drift - uten vesentlig oppgradering.

For å imøtekomme de ansattes behov for å se at eier ønsker å satse på videre drift av barnehagen og ønsker en fremtidig oppussing, foreslås følgende vedtak:

"Husleieinnbetaling fra barnehagen til SGT avsettes fra og med 2009 til et separat vedlikeholdsfond for fremtidig oppussing av barnehagen. Fondet disponeres av styret i SGT."

Styrets vurdering vil bli gitt på motet.

12. Valg av styre

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2009/2010:

Leder:

Per Eric Ståhlbrand (gjenvalg)

Styremedlemmer:

Robert Gjerde (ikke på valg)

Leif Peter Hofseth (gjenvalg)

Kjell Huslid (ikke på valg)

Sunniva Jakhellin (ikke på valg)

Bent Jostein Syversen (ny)

Rolf Warløs (gjenvalg)

For valgkomiteen:

Arve Christensen

Reidar Skjøthaug

Nina Sundqvist

13. Valg av valgkomite

Forslag fremmes på møtet

Vedlegg

Protokollen fra Sameiermøtet 2008

Kristian Jess fra OBOS Eiendomsforvaltning ble valgt til protokollfører på Sameiermøtet 2008. Da vi mottok protokollen oppdaget vi at det var flere faktiske feil i protokollen. Vi ba om at dette ble rettet opp uten av vi vant frem i saken. Til slutt valgte vi å tilskrive Daglig leder Øivind Aastrop slik kopi av vårt brev viser.

Svaret fra Daglig leder Øivind Aastrop er også vedlagt.

Daglig leder Øivind Aastrop
OBOS Eiendomsforvaltning AS

18. februar 2009

FORVALTNING AV SAMEIET GREFSSEN TERRASSEHUS.

Vi har en kontrakt med OBOS om forvaltning av vårt sameie. Innenfor den kontrakten skal OBOS være tilstede ved det årlige Sameiemøtet. I 2008 var Kristian Jess fra OBOS tilstede på Sameiemøtet og påtok seg oppgaven å skrive protokollen. Det ble valgt en egen møteleder og personer til å undertegne protokollen.

Styret i Sameiet Grefsen terrassehus har ingen - og skal heller ikke ha noen innflytelse på sameiemøtet. Styret legger imidlertid premissene for møtet ved å fremme forslag til dagsorden og presenterer de dokumenter som skal behandles på møtet.

Når vi så får protokollen fra Sameiemøtet oversendt oppdager vi at den inneholder flere feil. Dette påpeker vi og ber om at de nødvendige korleksjoner blir foretatt. Det har det ikke vært noen vilje til. Dette betrakter vi som en uholdbar situasjon.

Det starter med at man fraviker den dagsorden som foreslått. Siden det var en egen sak om valg av TV- og internettleverandør og som kunne påvirke Sameiets budsjett for 2008 var det forslag om å behandle budsjettet etter at denne saken ble behandlet. På møtet ble det imidlertid foreslått å behandle budsjettet for 2008 sammen med regnskapet for 2007 og dette ble vedtatt. Dette fremgår imidlertid ikke av den fremlagte protokollen.

I protokollen står det også at budsjettet for 2008 er tatt til etterretning. Det er ikke forholdet. Det ble vedtatt et budsjett for Sameiet i 2008.

Av protokollen fremgår det også at det velges en ny valgkomité. Det ble ikke valgt noen ny valgkomité. Dette er en ganske gravende feil.

Selv etter at vi har brukt en del energi på å få rettet opp de feil som foreligger har det ikke vært mulig å nå frem. Det er gjort flere henvendelser til Tor Kjetil Dedekam Pederssen som er vår konsulent, men uten at det har vært mulig å få ham engasjert til å få rettet opp protokollen. Dette kan vi ikke akseptere og det er derfor at vi ser oss nødt til å ta saken opp med den øverste ledelsen.

Vedlagt følger kopi av protokollen og vår innkalling til møtet i april 2008.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Per Eric Ståhlbrand
Styreleder

Sameiet Grefsen Terrassehus
v/ styreleder Per Eric Stålbrand

OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 88 59 99
Telefax 22 88 59 76

Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

5487

Oslo 11.03.2009

VEDR FORVALTNING AV SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Viser til brev fra styret av 18.02.09 vedrørende sameiermøtet i 2008, og synspunkter knyttet til protokollen fra sameiermøtet.

I Eierseksjonslovens §36, 2. avsnitt fremgår det følgende: *"Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede".*

På grunnlag av ovennevnte er det således etter vår oppfatning ikke mulig å forandre en godkjent og signert protokoll fra et sameiermøte. Dette handler ikke om vond vilje fra vår side, men etter vår oppfatning vil det være lovstridig at forretningsfører i etterkant av et sameiermøte endrer en godkjent protokoll.

Vi syns imidlertid det er uheldig at styret opplever at protokollen fra sameiermøtet ikke stemmer overens med hvordan styret opplevde behandlingen av sakene og gjennomføringen av møtet. Styret har i den anledning mulighet til å informere seksjonseierne om det styret mener er vesentlige feil i protokollen. Dette kan styret eksempelvis gjøre gjennom rundskriv, i årets årsmelding, på sameiets utmerkede hjemmeside eller på annen egnet måte.

For å unngå at en tilsvarende situasjon oppstår i fremtiden kan et tiltak være at det foreslås at protokollen leses opp for sameiermøtet før den endelig godkjennes av møteleder og protokollvitne(r).

Avslutningsvis vil vi uttrykke ønske om et godt samarbeid fremover og lykke til med årets sameiermøte.

Med vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS


Øivind Aastorp
Daglig leder



