

Innkalling

Sameiermøte onsdag 27. april 2011

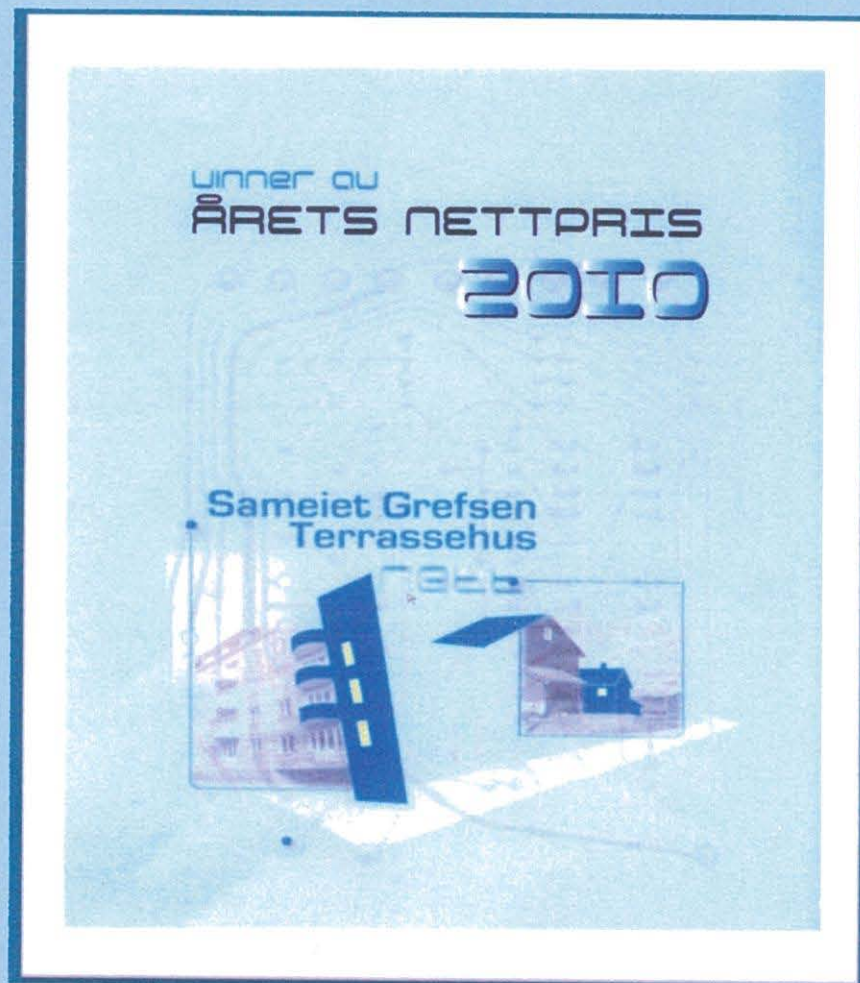
I Sameiestua, 2. etg. Mellom blokk C og D

Dagsorden

Årsberetning 2010 – Regnskap 2010 – Budsjett 2011

Øvrige forslag

Styreaktiviteter i 2010 - 2011



Sameiet Grefsen Terrassehus

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

Grefsen 28. mars 2011

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2011

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

Onsdag 27. april 2011 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

Styrets forslag til dagsorden

Styrets årsberetning for 2010

Regnskap 2010 og budsjett 2011

Barnehagens beretning 2010 og regnskap 2010

Forslag til ordinært sameiermøte 27. april 2011

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 27. april 2011:

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 og årsregnskap for 2010
7. Styrets budsjettforslag for 2011
8. Årsberetning og regnskap for Grefsen Terrasse Barnehage 2010.
9. Forslag:

10. Valg av styre
11. Valg av valgkomité

Møtet avsluttes

Styret informerer om: STYRETS ARBEID I 2010/11

Sak 6 Styrets beretning og årsregnskap for 2010

Sameiet Grefsen Terrassehus - Styrets årsberetning 2010

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomhetsområdet til Sameiet Grefsen Terrassehus er drift og vedlikehold av eiendommen Grefsenkollveien 12 A – E. Eiendommen er i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Sameiet har god økonomi, og finansieres i all vesentlighet ved innbetalinger av felleskostnader fra sameierne. Selskapets inntekter er av den grunn upåvirket av trender i samfunnet. Kostnadsnivået tilpasses innbetalte felleskostnader.

Sameiet har en negativ egenkapital på kr 8 897 508, årsaken til dette er at det er gjennomført større vedlikehold av bygningsmassen, som er kostnadsført på utførelses tidspunktet. For å finansiere dette har sameiet tatt opp lån. Sameiets egenkapital går mot 0 når lånet blir nedbetalt. Styret anser derfor at det ikke behov for å styrke egenkapitalen.

Sameiets lån pr 31. desember 2010 er kr 13 275 728. Lånet er et annuitetslån med en rente for tiden på 3,80 % og forventet nedbetalt 30. november 2026.

Likviditeten til sameiet er god. Sameiet hadde pr 31. desember 2010 en arbeidskapital på kr 1 707 980 (arbeidskapital = bankinnskudd + kortsiktige fordringer – kortsiktig gjeld), i tillegg til dette er det en avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 1 928 626.

Sameiets regnskap blir gjort opp med et underskudd på kr 87 799 før overføring til vedlikeholdsfond. Etter avsetning til vedlikeholdsfond blir det et underskudd på kr 1 046 167. Resultatet er kr 1 303 369 bedre enn budsjettet for 2010. Hovedforklaringen til dette avviket kan i hovedsak knyttes til vedlikehold som ble kr 1 417 894 lavere enn budsjettet, samt at investering til traktor er aktivert i regnskapet. De andre postene har ikke vesentlige endringer fra budsjettet.

Vedlikeholdsfondet til sameiet var pr 1. januar 2011 på kr 1 928 626.

Sameiets forretningsfører i 2010 har vært OBOS Eiendomsforvaltning (OEF). OEF fører også Sameiets regnskap. DBO AS er Sameiets revisor.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og likestilling

Arbeidsmiljøet anses som godt. Under året ble det gjennomført medarbeidersamtaler med de ansatte, som ikke avdekket spesielle forhold.

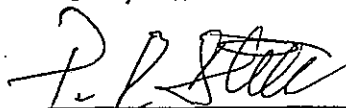
Det er ikke registrert sykefravær siste år. Fraværet er uendret fra foregående år. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Sameiet har en innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av 2 ansatte er begge menn. Sameiets styre består av 5 menn og 2 kvinner.

Ytre miljø

Virksomhetens har iverksatt tiltak for å redusere forurensningen av det ytre miljø. I tillegg til ordinær søppelbehandling er det mulig å kildesortere papir, glass og metall på sameiets område. I løpet av året blir det skaffet container, med spesialbeholdere for spesialavfall slik at beboerne kan fjerne søppel på en tilfredsstillende måte. Sameiets ordinære søppelanlegg er tilrettelagt og tilpasset de fremtidige planene for søppelhåndtering i Oslo. Sameiets ansatte er oppfordret til å ikke benytte produkter som påvirker det ytre miljø.

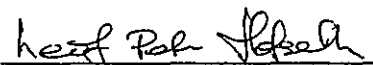
Oslo, Dato 28. mars 2011



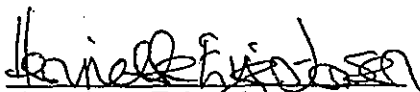
Per Eric Ståhlbrand
Styrets leder



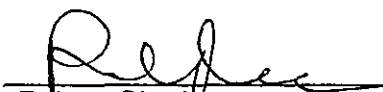
Rolf Warlås



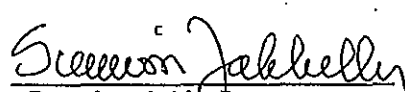
Leif Peter Hofseth



Henriette Evjenth-Jansen



Robert Gjerde



Sunniva Jakhellin



Bent J. Syversen

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 104 712	8 718 504	9 137 129	9 332 123
Vedlikeholdsfond		958 368	934 344	957 703	981 950
Vedlikehold – lån 2011		0	0	0	957 703
Andre inntekter	3	349 990	699 724	150 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 413 070	10 352 572	10 244 832	10 103 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-965 754	-933 114	-919 000	-1 045 830
Styrehonorar	5	-369 000	-360 000	-369 000	-378 000
Avskrivninger	13	-8 936	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 973	-19 886	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-301 730	-291 650	-288 000	-314 000
Konsulenthonorar	7	-1 031 323	-311 385	-1 075 000	-1 225 000
Kontingenter		-100	-100	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-3 082 106	-3 154 344	-4 500 000	-6 806 000
Forsikringer		-679 372	-639 214	-720 000	-700 000
Festeavgift		-625	-3 751	-4 000	0

Kommunale avgifter	9	-1 237 247	-1 218 934	-1 286 000	-1 321 000
Elektrisk energi		-951 080	-866 254	-775 000	-900 000
Kabel- / TV-anlegg		-974 175	-760 075	-780 000	-1 035 000
Andre driftskostnader	10	-574 838	-568 895	-506 500	-560 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 193 258	-9 127 602	-11 244 000	-14 304 830

DRIFTSRESULTAT		219 811	1 224 970	-999 168	-2 983 054
-----------------------	--	----------------	------------------	-----------------	-------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	211 753	200 740	130 000	90 000
Finanskostnader	12	-519 363	-631 077	-522 000	-501 885

RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-307 610	-430 337	-392 000	-411 885
------------------------------------	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Ekstraordinære kostnader		0	0	0	
--------------------------	--	---	---	---	--

ÅRSRESULTAT		-87 799	794 633	-1 391 168	-3 394 939
--------------------	--	----------------	----------------	-------------------	-------------------

Overføringer:

Til vedlikeholdsfond		958 368	934 344		
----------------------	--	---------	---------	--	--

Til udekket tap		-1 046 167	-139 711		
-----------------	--	------------	----------	--	--

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler	13	741 613	1
Særvilkårskonto i OBOS		1 928 626	16 333
SUM ANLEGGSMIDLER		2 670 239	16 334
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		85 002	27 594
Kundefordringer		5 953	22 625
Kortsiktige fordringer	14	1 429 218	1 674 126
Strømvaregning	15	114 226	0
Driftskonto i OBOS		284 120	414 851
Konto i DnB NOR		43 336	62 864
Sparekonto i OBOS		1 958 749	4 821 025
SUM OMLØPSMIDLER		3 920 603	7 023 085
SUM EIENDELER		6 590 843	7 039 419

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-10 790 220	-9 744 053
Vedlikeholdsfond	1 892 712	934 344
SUM EGENKAPITAL	-8 897 508	-8 809 709

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 275 728	13 816 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 275 728	13 816 603

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		663 904	599 530
Leverandørgjeld		1 391 334	1 088 925
Skyldig offentlig myndigheter	17	67 008	124 669
Strømvaregning		0	133 021
Annen kortsiktig gjeld	18	90 377	86 380
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 212 623	2 032 525

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 590 843	7 039 419
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

OSLO 28.mars 2011,


STYRET FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

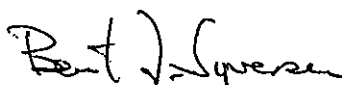

PER ERIC STÅHLBRAND


LEIF PETER HOFSETH


ROLF WARLØS


ROBERT GJERDE


SUNNIVA JAKHELLN


BENT J. SIVERSEN


HENRIETTE EVJEN-JANSEN

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 889 424
Felleskostnader	233 064
TV	982 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 104 712

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	39 054
Utleie av sameiestua	34 350
Ref./erstatninger sameiestua	1 150
Ref. sykkelkort	20
Grefsenlyst Borettslag, strømrefusjon	241
Dugnadsgebyr	45 000
Lagerleie	3 600
Canal Digital	7 560
NetCom	15 231
Telenor	9 571
Nøkkelsalg	720
Opprydning reskontro	284
OBOS, nettpriisen 2010	10 000
Oslo Kommune, tilskudd til utemøbler	7 000
Skiltgebyr	1 860
Tennis	8 800
Trimrom	6 650
Terra Aktiv Eiendomsmegling AS	5 000
Gjensidige Forsikring, ref. skade 2009	22 114
Ref. 2 egenandeler terrassegulv	131 785
SUM ANDRE INNTEKTER	349 990

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-371 449
Overtid	-40 364
Lønn rengjøringshjelp	-273 366
Påløpne feriepenger	-88 777

Fri bolig	-27 336
Speilkonto fri bolig	27 336
Arbeidsgiveravgift	-168 536
Pensjonskostnader	-18 164
Yrkesskadeforsikring	-4 000
Arbeidsklær	-1 098
SUM PERSONALKOSTNADER	-965 754

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 369 000,-.
I tillegg har styret fått dekket styreseminar på DFDS for kr 27 976,-, bevertning for kr 8 550,-.
Til sammen kr 36 526,-. Jfr. note 10.
Styrets medlemmer har mottatt andre innberetningspliktige ytelser med kr 2 132,- (telefoni)
Andre utlegg som styremedlemmer har hatt og som er knyttet til arbeidsoppgavene i styret er dekket etter regning.
Det er ikke utbetalt honorarer for kjøp av varer eller tjenester til selskaper som styrets medlemmer er ansatt i eller har en vesentlig eierandel i.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 973,-.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-449 886
Asplan Viak AS	-12 500
Aepos arkitekter og planleggere AS	-303 969
Frogner Modellverksted AS	-18 216
Hille-Melbye Arkitekter AS	-65 346
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 406
Styresekretærfunksjon	-180 000
SUM KONSULENTHONORAR	-1 031 323

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør, Vindu Entreprenøren As	-1 769 135
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 769 135

Drift/vedlikehold elektro:

Granum Elektriske AS, nye sikringsskap	-887 002	
Holstad Elektriske AS, nye sikringsskap	-673 120	
Ref. fra sameiere, egenandel nye sikringsskap	<u>1 476 232</u>	-83 890

Drift/vedlikehold bygninger	-176 031
Drift/vedlikehold VVS	-23 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 457
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-363 095
Drift/vedlikehold heisanlegg	-471 318
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 157
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 196
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 444
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-6 961
Kostnader leiligheter, lokaler	-14 006
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 257
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 082 106

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 041 663
Feieavgift	-572
Renovasjonsavgift	-195 011
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 237 247

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 674
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 063
Verktøy og redskaper	-8 063
Telefon-/kontormaskiner	-4 499
Driftsmateriell	-72 707
Lyspærer og sikringer	-11 999
Vaktmestertjenester	-101 788
Renhold ved firmaer	-55 264
Andre fremmede tjenester	-11 477
Kontor- og datarekvisita	-21 039
Kopieringsmaterieil	-35 202
Trykksaker	-27 852
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 526
Andre kontorkostnader	-14 117
Telefon/bredbånd	-45 804
Porto	-18 230
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 773
Vedlikehold biler/maskiner osv	-17 530
Bilgodtgjørelse	-3 907
Reisekostnader	-493
Bankgebyr	-5 130
Velferds kostnader	-44 703
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-574 838

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av særvilkårskonto i OBOS	19 581
Renter av driftskonto i OBOS	1 076
Renter av sparekonto i OBOS	122 068
Renter av konto i DnB NOR	151
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 247
Gjensidige, utbytte for 2009	63 492
Andre renteinntekter	2 138
SUM FINANSINNTEKTER	211 753

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-518 220
OBOS, termingebyr lån	-600
Renter leverandørgjeld	-543
SUM FINANSKOSTNADER	-519 363

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2010	750 548	
Avskrevet i år, 1/7 del i 1 mnd.	-8 936	
		741 612
Tennisanlegg		
Kostpris	390 970	
Avskrevet tidligere	-390 969	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		741 613

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	118 933
Håndkasse vaktmester	2 000
Kasseoppgjør desember 2010	2 329
LOS, avs. til gode strømvaregning 2010	775 837
Avs. 2 egenandeler sikringsskap	11 075
Gjensidige, forskuddsbetalt forsikring, 10 mnd. for 2011	519 045
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 429 218

NOTE: 15**STRØMAVREGNING SAMEIERNE**

Elektrisk energi	-3 643 685
Innbetalt à konto 2010	3 524 100
Oppgjørskonto	5 359
SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE	114 226

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,85%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008

-14 600 000

Nedbetalt tidligere

783 397

Nedbetalt i år

540 875

-13 275 728

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-13 275 728

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-32 757

Skyldig arbeidsgiveravgift

-34 251

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

-67 008

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-88 777

Depositum sameiestua

-1 000

Forskuddsbetalt lagerleie 2011

-600

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-90 377

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 13.275.728,- sikret ved pant i sameiets eiendom

G.nr.75, B.nr.1075, samt G.nr.75, B.nr.117, seksjon 280.

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning 2010 og årsregnskap 2010 vedtas.

Sak 7 Budsjettforslag 2011**7.1 Budsjett 2011**

Inntektene til sameiet har en økning på 2,5 % på fellesutgifter og vedlikeholdsfondet. TV/internett faktureres iht regninger fra Canal Digital (selvkost). A-kontoprisen på strøm er iht beste estimat fra styret. I tillegg til dette ble det vedtatt at beboerne skal innbetale ekstra til nedbetaling av lån som skal tas opp i forbindelse med vedlikehold, ca 1 MNOK.

Det fremlagte budsjettet for 2011 har tatt høyde for at sameiet vil starte med større vedlikeholdsarbeide i løpet av 2011. Dersom fremdrift, forventes det at det benyttes kr 6 000 000. Beløpet finansieres ved låneopptak.

Det er avsatt 1 000 000 ekstra til kjøp av konsulenttjenester og advokattjenester. Dette gjelder i hovedsak advokattjenester i forbindelse med barnehagen, arkitekt/konsulent og offentlige gebyrer vedrørende baktomta (E-blokka).

Andre lønn og driftskostnader er budsjettet med en økning tilsvarende forventet prisstigning.

I forbindelse med salg av sameiets barnehage, vil det skje et pro/kontra oppgjør (avviklingsregnskap) for barnehagen. Styrets oppfatning er at dette oppgjøret kommer ut i ca 0, på bakgrunn av dette er det ikke satt av noe i forbindelse med avviklingen.

Et punkt som kan medføre en større forpliktelse er utstedelse av fripoliser til de ansatte i forbindelse med pensjonsforsikringen. Viser her til avsnittet om barnehagen.

7.2 VEDLIKEHOLDSPLAN

Det har i 2010 vært liten fremdrift når det gjelder arbeidet med vedlikeholdsplanen. Bakgrunnen er at det ordinære sameiermøtet i 2010 ønsket at styret utarbeidet en ny fremdriftsplan. Det ble derfor avholdt et ekstraordinært sameiermøte 25. oktober 2010 der en ny fremdriftsplan ble vedtatt.

7.2.1 Inngangspartiene

Styret inngikk våren 2009 kontrakt med Hille-Melbye Arkitekter AS om fornyelse av inngangspartiene: Utarbeidelse av en helhetlig plan som omfatter garasjeetasjen, inngangene i 1. etasje og på baksiden samt trapperommene, mhp. materialbruk, dører, belysning, postkasser, oppslagstavler, skilting, farger, møblering.

Arbeidet/forprosjektet var nær fullført til årsmøtet i april 2010. Inngang D/E og sykkelbodene gjenstod, samt en mer detaljert farge- materialplan og skilting. Håndtering av dette samt mulig gjennomføring ble drøftet i styret sommeren/ høsten 2010, uten at prosjektet ble videreført.

Etter ekstraordinært sameiermøtet i oktober 2010 bestemte styret å innhente tilbud på ferdigstillelse av forprosjektet (Hille-Melbye) samt anbudsdokument. På styremøte i januar 2011 ble det vedtatt å inngå kontrakt med Hille-Melbye og selskapet Green Advisers. Hille-Melbye skulle ferdigstille "arkitektarbeidet", dvs. inngang D/E (materialbruk, dører, belysning, møblering), samt utarbeide fargeforslag og materialbruk for de fire inngangene. Green Advisers skulle engasjeres for å utarbeide komplett anbudsdokument/kravspesifikasjon for alle inngangspartiene

Arkitektarbeidet og anbudsdokumentet var forutsatt ferdigstilt medio mars 2011, men er nå forskjøvet til høsten 2011 pga uenighet i styret.

7.2.2 Nye postkasser

Sommeren 2010 ble det satt opp nye postkasser i alle fire innganger, levert av Skauan + Gilbert AS. Postkassene ble godt mottatt av beboerne, tross en noe bred brevsprekk og skjeve navneskilt. Dette ble utbedret av leverandøren.

7.2.3 Utskifting av vinduer på reposene og heislobby i 4 og 8 etasje.

Det ble inngått kontrakt med Vindus Entreprenøren AS, om utskifting av alle vinduene på reposene og heislobby i 4 og 8 etasje. Vinduene er av typen NorDan med sikkerhetsglass og har luftestilling i tillegg til vaktmesterlås for innadslående åpning ved vasking.

7.2.4 Betongrehabilitering

Det er foretatt betongrehabilitering i innkjøringstunnelen og garasjeanlegget i fortsettelsen frem til tilfluktsrommet. Betongrehabiliteringen i garasjeanlegget vil fortsette i 2011

7.2.5 Vedlikeholdsplanen.

Nr.	Tiltak	Kostnad	Merknad
1	Oppgradering av inngangspartier i kjelleretasjen	2 000 000	Innebærer: nye dører, fliser, dørautomatikk, belysning m.v i garasjeetasje jmf Hille Melbye. I tillegg bør lekkasjen i taket inngang A/B, B/C, C/D undersøkes. Forprosjektet må bearbeides videre og det må lages en beskrivelse før priser kan innhentes.
2	Utskifting/utbedring av garasjeporten i garasjeanlegget		Porten er gammel og bør skiftes
3	Utskifting av vinduer i fellesarealer	3 100 000	Alle vinduer inkl rammeverk i koridorene utskiftes
4	Oppgradering av inngangspartier i 1/2 etasje	1 500 000	Innebærer: nye dører, utbedring rundt nye postkasser, maling, belysning. Utskifting av dørpumper, låskasser,
5	Utbedre betongskader i garasjeanlegget	700 000	Det er betydelige betongskader som må utbedres. Lekkasje i taket i inngang C/D bør utbedres.
6	Utbedring av takbelegg	800 000-2 000 000	Nåværende tak har folietekking og disse ble utbedret omkring 1990 og normal levetid er 20-25 år.
7	Oppgradering av trapperom/rømningsveier	500 000	Overflatebehandling: Maling, utbedring av betongskader
8	Forberedende tiltak for senere varmegjenvinning		
9	Maling, belysning av koridorene og reposene. Skifte gulvbelegg - felles arealer	400 000	Gangene overflatebehandles – maling
10	Gjennomgang av VVS		Bør settes i et system. Ventilasjonssystemet bør kontrolleres
11	Etterisolering av reposene		
12	Varmegjenvinning	3 000 000	Enøk tiltak
13	Rehabilitering av trimrommet	300 000	Rommet er slitt og bør moderniseres.
14	Sykelbodene		Prosjektering mangler
15	Automatiske bommer på baksiden		
16	Maling av bomberom		

Prosjektering av nr. 1, 4 og 7 blir igangsatt når nytt styre er på plass, på grunn av uenighet i styret.

Budsjettet gjøres opp med et underskudd på kr 3 394 939 før avdrag på lån, avdragene er budsjettet til kr 560 379, slik at likviditetsmessig får sameiet et underskudd på kr 3 955 318 før avsetning til vedlikeholdsfond. Underskuddet dekkes ved opptak av nytt lån, iht beslutning på ekstraordinært sameiemøte 25. oktober 2010.

Forslag til vedtak: Forslaget til budsjett for 2011 vedtas

Sak 8 Årsberetning og regnskap for Sameiet Grefsen Terrasse Barnehage 2010

Sameiet Grefsen Terrassehus - Barnehages årsberetning 2010

Virksomhetens art og lokalisering

Virksomhetsområdet til Sameiet Grefsen Terrassehus barnehage er drift barnehage lokalisert i Grefsenkollveien 12 A , Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Barnehagen ble drevet i Sameiets regi frem til 1. november 2010 og ble deretter overdratt til Læringsverkstedet ved inngåelse av en avtale om virksomhetsoverførsel og en leieavtale.

Barnehagens egenkapital pr 1.november 2010 er på kr 230 099

Barnehagens regnskap blir gjort opp med et overskudd på kr 353 846.

Sameiets forretningsfører i 2010 har vært OBOS Eiendomsforvaltning (OEF). OEF fører også Sameiets regnskap. DBO AS er Sameiets revisor.

Det skal skje et pro/kontraoppgjør som en endelig avslutning av barnehagens økonomi. Dette arbeides det fortsatt med for å avslutte og dessuten få endelig avklaring av uavklarte forpliktelser beskrevet i under styrets redegjørelse om sitt arbeid i avnitt 20.

Fortsatt drift

Barnehagen vil fortsatt være i drift men av nytt driftsselskap

Arbeidsmiljø og likestilling

Arbeidsmiljøet anses som godt. Under året ble det gjennomført medarbeidersamtaler med de ansatte, som ikke avdekket spesielle forhold.

Det er registrert 6,7 % sykefravær siste år. Fraværet er noe høyere enn foregående år.

Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

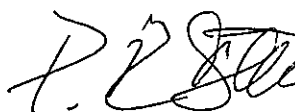
Sameiet har en innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Barnehagen har hatt 15 ansatte og alle er kvinner.

Ytre miljø

Barnehagen har iverksatt tiltak for å redusere forurensningen av det ytre miljø. I tillegg til ordinær søppelbehandling er det blitt kildesortert papir, glass og metall. I løpet av året har sameiet skaffet container, med spesialbeholdere for spesialavfall som barnehagen har benyttet seg av.

Oslo 30. mars 2011


Helle Marstrander Fladen


Per Eric Ståhlbrand


Bent J. Syversen

SAMEIET GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

ARBEIDSKAPITAL PR. 31.10.2010

Arbeidskapitalen kan finnes på to måter. Man kan enten ta arbeidskapitalen ved begynnelsen av året og så justere for endringene så langt i år, eller man kan på grunnlag av boligselskapets eiendeler og gjeld (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) se hva som utgjør arbeidskapitalen. Størrelsen på arbeidskapitalen kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

A. ARBEIDSKAPITAL PR. 01.01 **-189 300**

B. ENDRING I ARBEIDSKAPITAL:

Resultat (jfr. neste side)	353 846
Tilbakeføring av avskrivning	11 919
Fradrag kjøpesum kjøp anleggsmidler	53 634

B. ÅRETS ENDRING I ARBEIDSKAPITAL **419 399**

C. ARBEIDSKAPITAL PR. 31.10 **230 099**

SPESIFIKASJON AV ARBEIDSKAPITAL:

Forskuddsbetalte felleskostnader	-8 632
Kundefordringer	-12 220
Kortsiktige fordringer	56 548
Driftskonto i OBOS	2 092 289
Innestående bank	5 839
Leverandørgjeld	-1 101 748
Skyldige offentlige avgifter	-293 068
Annen kortsiktig gjeld	-508 909

C. ARBEIDSKAPITAL PR. 30.10 **230 099**

BALANSE PR. 31.10.2010

EIENDELER **Hittil i år**

OMLØPSMIDLER

Kundefordringer	-12 220
Kortsiktige fordringer	56 548
Driftskonto i OBOS	2 092 289
Innestående bank	5 839
SUM OMLØPSMIDLER	2 142 456

SUM EIENDELER **2 142 456**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Annen egenkapital	230 099
SUM EGENKAPITAL	230 099

GJELD

KORTSIKTIG GJELD


Forskuddsbetalte felleskostnader	8 632
Leverandørgjeld	1 101 748
Skyldig offentlig myndigheter	293 068
Annen kortsiktig gjeld	508 909
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 912 357

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 142 456
---------------------------------	------------------

Oslo 31. mars 2011


Helle Marstrander Fladen


Per Eric Ståhlbrand


Bent J. Syversen

**Forslag til vedtak: Arsberetning/regnskap 2010 pr 31. oktober for Sameiet
Terrasse Barnehave vedtas.**

Sak 9 Forslag

Sak 10 Valg av styre

Valgkomiteen som har bestått av:

Arve Christensen, Nina Sundqvist, Reidar Skjøthaug, Gunhild Ullestad

Innstilling fra valgkomiteen:

Forslag til leder:

Terje Risø (ny)

Forslag til styremedlemmer:

Arne Bech (ny)

Bjame Schmidt (ny)

Bent J. Syversen (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Robert Gjerde 2010/2012

Sunniva Jakhell 2010/2012

Henriette Evjen-Jansen 2010/2012

Sak 11 Valg av valgkomité

Forslag til valgkomite: Se eget vedlegg

STYRETS ARBEID I 2009/10

1 Innledning.

Siden vi har valgt å legge frem en årsberetning etter ny mal, vil vi i år som et vedlegg gi en redegjørelse om styrets arbeid siden forrige sameiermøte. På denne måten gis sameierne innblikk i de problemstillinger som styret har arbeidet med og som vil være aktuelle i den nære fremtid.

2 Styrets sammensetning har i perioden vært:

Navn:	Valgperiode	På valg
Styreleder Per Eric Ståhlbrand	2010/2011	Ja
Styremedlem Bent J. Syversen	2009/2011	Ja
Styremedlem Robert Gjerde	2010/2012	Nei
Styremedlem Sunniva Jakhellin	2010/2012	Nei
Styremedlem Rolf Warløs	2009/2011	Ja
Styremedlem Leif Peter Hofseth	2009/2011	Ja
Styremedlem Henriette Evjen-Jansen	2010/2012	Nei

3 Arbeidsfordeling i styret

3.1 Arbeidsområder

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreleder Per Eric Ståhlbrand	Leder styremøte, ansvar for forsikringer, betongrehabilitering. Kontaktperson for ansatte og beredskap skapsgruppen, SHA (tidl. HMS)/internkontroll, reguleringsplan for tomte bak blokk D/E, Grefsenkollveien 16, kommunale arealer.
Styremedlem Bent J. Syversen	Barnehagen, juridisk kvalitetssikring.
Styremedlem Robert Gjerde	Hjemmesiden, Terrasse-tanker, føre referat fra styremøtene, TV/ Internett, kontaktperson trim/tennis, inne og utedugnader, kontaktperson for BUG
Styremedlem Sunniva Jakhellin	Fornyelse av inngangspartiene, reguleringsplan for tomte bak blokk D/E, uteanlegget.
Styremedlem Rolf Warløs	Grefsenkollveien 16, løpende driftsvedlikehold, terrassegulv, rehabilitering, SHA.
Styremedlem Leif Peter Hofseth	Forsikring/økonomi/ budsjett, strøm, sameiestua og sosiale arrangementer.
Styremedlem H. Evjen-Jansen	Vedlikeholdsprosjekter, fornyelse av inngangspartiene, frivillighetstjenesten.

3.2 Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 11 ordinære styremøter, ett ekstraordinært styremøte, ett seminar til planlegging av ekstraordinært sameiermøte og en dagssamling for å skrive årsberetning.

Den 25. oktober 2010 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte.

I 2010 ble det behandlet 52 ulike saker og hittil i 2011 er det tilvarende behandlet 16 ulike saker i 2011. Enkelte saker har blitt behandlet på flere styremøter. Etter godkjenning av styrereferatene sendes de til forretningsfører og revisor.

Inntil Læringsverkstedet overtok driften av barnehagen har styret som eier vært representert i samarbeidsutvalget i barnehagen.

4 Forvaltning

OBOS er engasjert som forretningsfører. De fører regnskaper og betaler våre fakturaer og har ansvaret for innkrevingen av fellesutgiftene og foretar strømavregning.

Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS v/Lisbeth Klomsæt har utført styresekretærfunksjonen. Styresekretæren har kontortid to 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. 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 kjøp av polletter, bestilling av calling – og postkasseskilt, registrering av nye leietagere, lån av nøkler til fellesarealer, 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.

5 FORSIKRING

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

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

6 Informasjon og kontakt med sameierne

God kommunikasjon er viktig for et godt bomiljø. Styret ønsker at det er god kommunikasjon, både mellom styret og sameierne, og sameierne seg imellom.

Vår hjemmeside, www.grefsenterrassehus.no, er i dag den viktigste daglige hovedkilden til informasjon mellom styret og beboerne. Alle nyhetsartikler på hjemmesiden henges også opp på oppslagstavlene i alle inngangspartiene i 1. etasje.

6.1 Hjemmesiden

Styret arbeider aktivt med kommunikasjon for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og beslutninger styret fatter. Sameiets hjemmeside er styrets viktigste informasjonskanal. Via webredaksjonen orienterer styret fortløpende om aktuelle aktiviteter, hendelser og vedtak. Styret bruker også hjemmesiden til å be om innspill og forslag fra sameiere i ulike saker.

Nøkkeltall for 2010:

100 nyhetsmeldinger

105 innlegg i Terrasse-tanker

82 806 besøk

263 091 sidevisninger

For webredaksjonen er det viktig at hjemmesiden oppdateres jevnlig, slik at beboerne opplever å lese noe nytt hver gang man er innom. Tallene viser at hjemmesiden i 2010 i gjennomsnitt oppdateres hver tredje dag med en ny artikkel – hvis vi ser bort fra fire uker i "fellesferien" og to uker i forbindelse med jul og påske, hvor hjemmesiden kun unntaksvis

oppdateres.

Mens det i 2009 var 62.136 besøk (her telles hver besøkende én gang uansett hvor mange sider som blir lest/besøkt. Alle forespørsler fra samme maskin i løpet av 30 minutter vil være del av ett og samme besøk), ble det i 2010 registrert 82.806. Det er vanskelig å si hva økningen på hele 20.000 skyldes – kanskje lager vi en okey hjemmeside, kanskje skyldes det andre forhold også.

Sameiets hjemmeside vant for øvrig i 2010 OBOS' nettpreis for beste hjemmeside for borettslag og sameier. Juryen mente hjemmesiden vår «har et imponerende innhold og viser stor kjærlighet både til sameiet og nærmiljøet».

Prisen på 10.000 kroner ble en kjærkommen tilvekst på inntektssiden i sameiets regnskap for 2010.

Så å si alle eiendomsmeglere bruker nå hjemmesiden som et aktivum i forhold til salg av leiligheter i Grefsenkollveien 12.

Webredaksjonen har etter årsmøtet i april 2010 bestått av Robert Gjerde (webredaktør) og Helge Øverås (webmaster).

6.2 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 2010 hadde forumet 105 innlegg, mot 78 i 2009.

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.

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 konfliktdempende 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 (styrekontor@grefsenterrassehus.no).

Oppslagstavlen på hjemmesiden har også i 2010 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.

6.3 Sameieboken

Sameieboken er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Sameiere som ønsker en papirversjon, eller utskrift av enkelte punkter, kan henvende seg på styrekontoret.

7 PERSONALE

7.1 Sameiet har hatt følgende personer ansatt:

Servicetekniker/vaktmester

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

Renholder

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

Barnehagen ble overført til Læringsverkstedet 1. november 2010.

Inntil da var det totalt 14 ansatte/13 årsverk.

8 Ordinære driftsoppgaver

Hovedoppgaven som må ivaretas er søppelhåndtering. Sentrale oppgaver er også snemåking om vinteren og gressklipping om sommeren. Dessuten må anlegget hele tiden gås over for å holde det ryddig. Dette utføres dels med maskinelt utstyr men mye må også gjøres manuelt. Det er viktig at sameiets maskinpark er tilfredsstillende og tilpasset de oppgavene en vil ha utført. I 2010 ble det anskaffet en ny traktor. Leveransen av traktoren skjer først i 2011 da det har tatt tid å tilpasse den vår drift.

Det er stadig behov for utbedringer og løpende vedlikehold av tekniske og bygningsmessige anlegget. De mest vanlige og gjentakende oppgavene er:

Renhold og ettersyn av felles elektrisk anlegg m/tavleskap.

Brannetting av hovedtavlerom.

Ettersyn og vedlikehold av rørtekniske vann og avløp installasjoner.

Ettersyn av overvannsnett i garasje anlegg og utomhusarealer.

Justering av branndører og dørpumper.

Ettersyn og befaring av rømningsveier.

Justering og ettersyn av adgangskontrollanlegg

Ettersyn av takbelegg.

Heisanlegg.

Felles ventilasjonsanlegg

Fellesvaskerier.

Garasjeport

Dette løpende vedlikeholdet administreres av vår servicetekniker.

Vi gjentar også i år vår oppfordring om at beboere som fortsatt har varmtvannsbereder fra da bygget var nytt, oppfordres til å ta kontakt med rørlegger for å få en tilstandsrapport eventuelt skifte ut den gamle berederen.

9 Utvendige driftsoppgaver

9.1 Vestfasaden

De seksjonseierne som er interessert i å utføre oppbygging av fall på balkonger i 7., 8. og 10. etasje med smøremembran, kan få adresse til de forespurte firmaer ved å henvende seg til styrekontoret.

6.2 Utbedring av terrassegulv

I 2010 ble det inngått avtale med tre seksjonseiere om fornying av membran og slitebelegg på terrassen.

Det har i løpet av høsten og vinteren meldt seg flere interesserte, som vil bli bestilt og avtalt utført våren 2011.

Det har vært en generell prisøkning i markedet, og vi er i forhandlinger som ser ut til å lande på et beskjedent tillegg som gir følgende nye prisoppsett:

Membran utskifting med isolasjon og fall under blomsterkasse og på hovedgulv, og flislagt gulv med keramiske fliser, lik tidligere utarbeidede beskrivelse for kr. 84250 inkl. mva.

Tilsvarende utførelse med tretremmer oppe på pappmembran utføres for kr. 62.610 inkl. mva.

Av overnevnte priser 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 en lekkasje til underliggende seksjon, vil seksjonseieren bli pålagt av styret å gjøre dette. (Se Sameiets vedtekter § 4)

10 UTEANLEGGET

10.1 Grøntområdet

Vedlikehold av grøntområdet foran blokkene har vært utført av firmaet Gartnerinnen Elgethun. Firmaet har utført gjødsling, klipping og fjerning av ugress. Kontrakten med Gartnerinnen Elgethun gjaldt ut 2010, og er nå fornyet ut 2013. Vår servicetekniker har utført vanlig gressklipping og holder orden i anlegget.

10.2 Møblering av utearealene

I juni i 2010 fikk sameiet endelig nye utemøbler, faste benker og bord av god kvalitet, i det planskissen fra 2008 ble gjennomført. På plassen innerst foran blokk E ble det satt opp fire benker og to bord langs yttersidene av plassen, og på den store plassen tre benker på langsiden. På de mindre plassene er det nå to benker på hver plass. På ballfeltet ble det også en ny benk, så der er det nå tre benker. Totalt ble det kjøpt inn 4 benker og 2 bord til sittegruppen foran blokk E, samt 6 "sofabenker" til de andre plassene.

Møblering av parkanlegget har gjort utearealet vårt både penere og mer brukervennlig, til glede og nytte for våre beboere, besøkende og Grefsenkollen Avlastning. Barne- og familieetaten har bidratt noe ved finansieringen. Så er det bare å håpe at møblene har klart seg godt etter overvintring i snøhaugene foran blokkene

10.3 Lekeplassen

Lekeplassen ble fornyet i 2009, med huske, lekedyr, benker og bord. Terrengsklien ble justert og masse etterfylt. Styret skrev i årsberetningen i 2010 at vi ville følge opp bruken fremover, for å se om det trengs ytterligere tiltak ved sklien.

Styret mener lekeplassen fungerer godt, også sklien, og at det ikke er nødvendig med ytterligere tiltak her. Vi har fått mange positive tilbakemeldinger, både fra foreldre og barn, og ser at også barnehagen har glede av lekeplassen på sine "utflukter". Særlig blir de nye bord og benker benyttet.

11 Omsorgsbyggs lokaler

Grefsenkollen Avlastning benytter 1. etasje i blokk E.

Lokalene i 2. etasje i blokk E står imidlertid tomme. Det har vært kontakt med kommunen som planlegger det å ta arealene i bruk til omsorgsboliger. Dette vil kreve omfattende ombygginger som blant annet innebærer fasadeendringer på østfasaden, blokk E. Kommunen ønsker også å bygge en ny heis ved nordgavlen på blokk E.

Vi er i diskusjon med kommunen om kompensasjon for de arealene som tilhører sameiets fellesarealer og som er plassert slik at kommunen har eksklusiv utnyttelse av arealene. Størrelsen av disse arealene er ca 400 kvm i inngangspartiet D/E og i første- og andre etasje i blokk E. I garasje etasjen har kommunen en garasje som brukes av sameiet. Kontoret vår servicetekniker nytter er kommunale arealer. Vi jobber for å få til en avtale med kommunen som regulerer bruken og kompenserer for kommunens bruk av fellesarealer.

Det har vært to møter med kommunen der en har drøftet disponeringen av de aktuelle arealene. Etter siste møte ble det avtalt at kommunen vil komme med et utspill til løsning ovenfor sameiet.

12 GREFSENKOLLVEIEN 14

Grefsenkollveien 14 ble innflytningsklar sommeren 2009. Belysningen i den felles adkomstveien ble koblet til vårt anlegg. Det er avtalt at kostnadene deles likt mellom de to boligameiene.

Den tinglyste kontrakten vi hadde med Oslo kommune til leie av grunn for utkjørsel i Grefsenkollveien ble sagt opp og kommunen har tatt initiativ for å få kontrakten avlyst.

13 GREFSENKOLLVEIEN 16

Oppføringen av boligene ble startet opp i 2010 og vil bli avsluttet høsten 2011. Det har vært en del kontakt med AF som er entreprenør for anlegget, for å diskutere problemene en har ved at vi har felles innkjørsel. De konflikter som har oppstått har blitt løst og har ikke skapt de største problemene for oss. Vi har fått et par nabovarsler som gikk på endringer av byggeplanene og plassering i forhold til bebyggelsen av Grefsenkollveien 14. At det var divergenser i kartmaterialet for henholdsvis Grefsenkollveien 14 og 16 ble påpekt av oss før bygging av Grefsenkollveien ble startet. Dette ble det ikke tatt hensyn til og medførte at nye nabovarsler måtte oversendes. Vi hadde ingen merknader til nabovarslene, men blokkene i Grefsenkollveien 14 og 16 ligger nærmere hverandre enn det som var forutsatt.

14 REGULERING AV TOMTEN BAK BLOKK D og E

Kommunal saksbehandling tar tid. Utkast til reguleringsplan ble i september 2008 innsendt til Plan- og bygningsetaten av firmaet aepos arkitekter og planleggere as. På møte i mai 2009 fikk vi tilbakemelding om bearbeiding av prosjektet. I mars 2010 ble det avholdt nytt møte med PBE. Arkitekten hadde nå videreført skissearbeidet, og innsendt revidert skisse med tre lavere blokker, ca 80 leiligheter, og atkomst både fra Grefsenkollveien og Kurveien, samt to skisseforslag med lavere utnyttelse. PBE etterlyste bl.a. rekkehusforslag. De ønsket denne "tomte vurderingen" for å kunne anbefale vårt forslag.

Revidert materiale ble 18.03.2010 innsendt til PBE for ny vurdering. Etter ønske/krav fra

kommunen er ett av alternativene bearbeidet, revidert stabilitetsvurdering av fjellskrånningen utarbeidet av NGI (oktober 2010), samt trafikkanalyse og støyvurdering utarbeidet av Asplan Viak.

I desember 2010 ble revidert planskisse sendt Plan- og bygningsetaten for utlegging til offentlig ettersyn. Forslaget viser blokkbebyggelse avtrappet i høyden i forlengelse av bebyggelsen på Grefsensetra, høyde 7-8 etasjer (ikke høyere enn Grefsenkollveien), ca 80 boliger og barnehage. Garasjehus er under tunet mellom blokkene, kjøreatkomst fra Grefsenkollveien og delvis fra Kurveien. En av tennisbanene beholdes, flyttes lengst nord i området. Parkbelte beholdes mellom bebyggelsen og Grefsen Terrassehus.

Forslaget forutsettes langt ut til offentlig ettersyn 1. halvår 2011.

15. HENDELSER I ANLEGGET

15.1 SHA og intern-kontrollsystem

Styrets SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø – tidligere benevnt HMS) og intern-kontrollsystem foreligger oppdatert og undertegnet juni 2010. Dokumentet blir årlig oppdatert

15.2 Tyveri og innbrudd

Det er rapportert et mindre antall innbrudd, tyverier og tilfeller av hæververk i anlegget i 2010. Styret mener at problemene med tyverier og hæververk 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 kan gebyrlegges med kr 5000.-

15.3 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.

15.4 Ungdomsgjenger i fellesarealene

Ungdomsgrupper som oppholder seg i fellesarealene kan være til sjenanse og utrygghet for nærmeste naboer. Styret og andre 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.

15.5 Hensetting av søppel/materialer i fellesarealer

Styret har mottatt klager på det som oppfattes som unødig lagring av materiale, utstyr og søppel i fellesarealer i forbindelse med oppussingsarbeider. Vi viser til husordensreglene, og ber om de overholdes.

15.6 Brannsikkerhet

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.

Det må ikke oppbevares brennbart materiale i garasjen.

Rømningsveiene må være åpne.

16 DIVERSE

16.1 Utskifting av terrassedører og nye vinduer.

Etter privat initiativ ble det innhentet tilbud på utskifting av vinduer og terrassedører fra 3 utvalgte entreprenører, hvor hver entreprenør fikk anledning til å fremme sine tilbud på en felles samling i sameiestua.

Tiltaket var populært og mange benyttet seg av de fremlagte tilbudene.

16.2 Kontroll og oppgradering av det elektriske anlegg i sameiet

Styret har på hjemmesiden informert sameierne og oppfordret til at alle gjør en egenkontroll av sikringsskapene i korridoren og det elektriske anlegg i seksjonen. Styret har også utført en kvalitetssjekk ved å ta stikkprøver med termofotografering av et tilfeldig utvalg av sikringstavler. Styret inngikk etter mange forhandlingsrunder en meget gunstig avtale med Holstad Elektriske på utskifting av de gamle skrusikringene og oppfordret alle til å oppgradere sine sikringsskap. Hele 287 seksjonseiere benyttet seg av tilbudet og arbeidene ble utført i henhold til inngått kontrakt.

Formell overtagelse ble avholdt i november og samsvarserklæring med FDV dokumentasjon finnes på styrekontoret for de som trenger dokumentasjon på sin leilighet i tilfelle offentlig tilsyn, salg eller annen dokumentasjon.

Holstad elektriske skiftet navn i perioden til Granerud elektriske. Granerud elektriske kan ved henvendelse direkte til dem, være villige til å inngå tilsvarende avtaler med ettemøle

16.3 Bodene

Det er lite bodareal i blokkene våre. Høsten 2009 var det flere innlegg på Hjemmesiden om deling av fellesbodene i 4. og 8. etasje, og spørsmål om styret vil lage skriftlige retningslinjer om dette. Styremedlem Sunniva Jakhelln har gjort et dypdykk i arkivet, og laget en oversikt over hvilke regler som gjaldt da blokkene ble bygget, hva som finnes av boder i dag, og mulig deling av fellesbodene.

Styret ønsker ikke å foreslå skriftlige retningslinjer for deling av bodarealet i 4. og 8. etasje, men mener en fornuftig løsning kan være å dele arealet slik at de store leilighetene benytter arealet på hver side og ett-roms leiligheten arealet midt i mot. Dette er også i samsvar med hva byggeselskapet i sin tid foreslo, uten at dette ble nedsatt skriftlig.

16.4 P-plass for el-biler

Styret hadde intensjoner om å etablere parkeringsplasser for el-biler i sameiet. Styret sonderte interessen for dette via hjemmesiden og med oppslag i 1. etasje, men responsen var svært laber. Fordi slike p-plasser ville ha okkupert plasser i en allerede fullstappet gjesteparkering, droppet styret derfor å gå videre med planene – inntil videre. Oslo kommune har sjenerøse støtteordninger for etablering av slike p-plasser.

17. AKTIVITETER

17.1 Dugnader

17.1.1 Utedugnad

Den gode oppslutningen om den årlige utedugnaden fortsetter. I fjor deltok 75 personer på dugnaden som ble avviklet 5. mai. Det ble ryddet og raket både foran og bak blokkene, samt ved Småland.

Flere personer gjennomførte årets utedugnad på tennisbanen, som ble klargjort for sesongen.

Etterpå var det som vanlig boller, brus og en avslutningspils til de voksne.

17.1.2 Innedugnad

Også i 2010 var det godt oppmøte på innedugnaden som ble avviklet 14. oktober. 75 personer deltok også der. Et flertall av dugnadsgjengen deltok også på den etter hvert så tradisjonsrike vinsmakingen som ble avviklet i sameiestua etter at skureklut og kost var lagt i bøttekottet.

En utsøkt Champagne og en praktfull Amarone var for øvrig kveldens overraskelser til to heldige deltagere dugnadsinnsats. På samme arrangement fikk Arve Christensen og Marit Olsøn-Lunde overrakt blomster av sameistyrets leder som takk for det svært positive bidraget miljøgruppa og vinklubben gir til hele sameiet vårt.

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 er nedslitt etter snart 40 års bruk, og er ikke så ofte i bruk lenger av sameiets beboere. Det er for lenge siden planlagt at trimrommet skal pusses opp, men enn så lenge venter styret med dette til oppussingen i barnehagen er gjennomført, da trimrommet vil bli brukt som avlastningsrom under oppussingen i 2011.

19 beboere kjøpte nøkkelkort til trimrommet i 2010 til full pris(kr 300.-) og 7 stk til redusert pris (kortet ble kjøpt mot slutten av året).

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 2010 kjøpt 8 familiekort, og 4 nabokort for tilgang til og bruk av tennisbanen.

Det ble ikke gjort noen oppgradering av banen i fjor, bortsett fra at banedekket fikk tilført ny sand.

Styret takker utvalget for innsatsen.

17.3 Beredskapsgruppen

Beredskapsgruppen som består av 5 sameiere utfører en uvurderlig innsats for sameiet. Gruppen har vakt på tidspunkter og i perioder der servicetekniker ikke er til stede. De kontaktes dersom det er mottatt en heisalarm. Det blir da sjekket om det er personer som sitter fast, eller om det er kommet en falsk alarm. Dette sparer Sameiet for kostbare utrykninger. De tilkalles hvis vannet må stenges ved vannlekkasje, eller hvis hovedsikringen har gått, og de stiller beredvillig opp og rydder snø når det trengs. Med det nye søppel-systemet er det slutt på tette søppelsjakter.

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

Styret takker beredskapsgruppen for en uvurderlig innsats

17.4 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.

17.5 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 tre arrangementer i regi av BUG.

Toril Bøe Gylseth, Vigdis Matre og Ingvild Sand er BUG-ansvarlige. Styret takker dem for den flotte innsatsen de gjør for barna i sameiet.

17.6 Frivillighetstjenesten

Ideen til Grefsen Terrassehus' Frivillighetstjeneste ble unnfanget i desember 2009 og var aktiv fra mars 2010.

36 personer i alderen 10 til 81 år meldte seg umiddelbart som frivillige etter oppslag på tavlene og innlegg på hjemmesiden. Kontaktgruppen, Gunhild Ullestad, Borghild Kjølberg, Espen Riise og Marit Olsøn-Lunde, formidler bistand og assistanse til beboere i vårt sameie.

Bistand kan ytes på mange forskjellige områder: Skjemavelde, økonomisk assistanse, PC-assistanse, mobiltelefon-assistanse, TV-assistanse, innkjøp av mat, medisiner, etc., teknisk bistand, lufte hund, følge til lege/sykehus, besøksvenn, helse, leksehjelp og diverse andre oppgaver. Våre frivillige stiller seg til rådighet på flere av disse områdene.

I løpet av året hadde vi tre fellesmøter for frivillige og alle andre som er interessert i tjenesten.

Ett år har gått og Grefsen Terrassehus' Frivillighetstjeneste har blitt et kjent begrep i vårt sameie. En tjeneste som folk naturlig og stadig benytter seg av. Ved utgangen av året hadde vi formidlet 35 oppdrag til stor glede både for mottager, formidler og yter av tjenesten.

Initiativet blir sett på som et pionerprosjekt til etterfølgelse for andre sameier. Frivillighet er viktig og blir enda viktigere i fremtiden..

18.5 Sosiale aktiviteter

18.5.1 Avenyparty

I august var det igjen tid for Årets avenyparty. Oppmøtet var som tidligere år bra slik at det ser ut som dette er blitt en tradisjon som beboerne liker. Været viste seg ikke fra beste side i år, men festen fortsatte i sameiestuen.

18.5.2 Høstfesten

I november avholder styret sin årlige fest for alle som bidrar i noen av de frivillige gruppene i sameiet. Nytt av året var at Frivillighetstjenesten ble invitert.

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

18.5.3 Vingruppa

Vinklubben startet 9. oktober 2002. Ved utgangen av 2010 hadde Vinklubben eksistert over åtte år. Medlemstallet er stabilt rundt 16 personer. Nye medlemmer er alltid velkomne. Oppslag på tavlene blir satt opp en uke før møtet finner sted til orientering for potensielle nyankommere. Medlemmene får en invitasjon direkte i postkassen.

I 2010 hadde vi åtte møter som avholdes i vår Sameiestue fra kl. 1900 til kl. 2300. Vi hadde et tema for hvert møte:

- Økologisk vin
- Vin fra Chile og California - sammenligning
- Vin fra Østerrike og Italia - sammenligning
- Spansk vin
- Vin basert på Barberadruen, Italia eller vin fra Syd Afrika
- Din spesielle julevin.

18.5.4 Mensendieck-trening

Våren og høsten 2010 og i januar og februar 2011 har instruktør Jon Reinertsen ledet mensendieckgymnastikk på tirsdager kl 19-20. Det har vært god dialog mellom trener og deltakere vedrørende øvelser, med fokus på holdning, balanse og styrketrening. Antall deltakere har vært 10-15 personer. Det er plass til flere! Selv om tilbudet har vært annonsert for både kvinner og menn, er det kun damer som har deltatt.

Til høsten blir det trolig tilbud om mensendieckgymnastikk for kvinner og menn hver for seg. Følg med på oppslagstavlen til høsten. Initiativtaker er Gunhild Ullestad.

18.5.5 Linedance og Zumba

I januar og februar har danseinstruktør Hilda Kiss instruert Linedance og Zumba i trimrommet. 20 damer har deltatt med stor iver og fornøyelse hver torsdag kl 18.30-19.30. Grunnet oppussing i barnehagen var tanken å avslutte tiltaket etter 8 ganger, 24. februar. Interessen for å fortsette dansetreningen var imidlertid stor, og kreative deltakere foreslo å bruke et repos. Ønsket ble forelagt styret som ga klarsignal til en prøveordning i reposet i 8. etg. D/E. Sameierne nærmest dette reposet ble forespurrt. Svarene var positive, det var kun sporty innstilling!

Første repos-dans fant sted 10. mars. Da det ble mørkt ute ble glassveggen mot vest et ypperlig speil, og dansegleden steg. Dansegruppen består av spreke damer i alderen 35-76, som blir sprekere og sprekere! En mann prøvde en time. Han savnet kanskje andre menn? Dansetreningen fortsetter til høsten, så kom igjen menn! Følg med på oppslagstavlen til høsten. Initiativtaker er Gunhild Ullestad.

19. SAMEIESTUEN

Utleie av sameiestuen var på nivå med tidligere år, men det er mange ledige dager. Sameiestuen er et meget bra sted å ha alle typer selskaper, møter osv. På bakgrunn av dette oppfordrer styret beboerne om å benytte sameiestuen mer. Ekstrautstyr som kan disponeres er internett, projektor og stereoanlegget.

I mars – april 2011 har sameiestuen blitt benyttet som barnehage når barnehagen i sameiet har blitt pusset opp.

	Selskaper	Barneselskaper	Dåp/konfirmasjon/ bryllup	Møter BUG	Totalt
2002/2003	25	9	8	28	70
2003/2004	20	10	4	14	58
2004/2005	22	8	2	28	60
2005/2006	11	15	7 hvorav 1 ekstern	21	55
2006/2007	19	13	8 hvorav 1 ekstern	25	63
2007/2008	19	19	5	23	66
2008/2009	14	9		29	52
2009/2010	12	15	5	29	61

20. BARNEHAGEN

Sameiet overdro barnehagen til Læringsverkstedet AS den 1. november 2010.

Grefsen Terrasse Barnehage har dermed endret navn til Læringsverkstedet Grefsen Terrasse, og er ikke lenger formelt sett en del av vårt sameie.

Avtalen med Læringsverkstedet sikrer fortsatt barnehagedrift i vårt anlegg i mange år fremover. Sameiets beboere vil fortsatt ha fortrinnsrett til opptak i barnehagen. Tradisjonen med at foreldre kan levere og hente barna tørrskodd i anlegget blir dermed opprettholdt. De nedslitte lokalene blir nå også endelig pusset opp.

Alternativet, dersom avtalen med Læringsverkstedet ikke hadde kommet i havn, ville ha vært at barnehagedriften svært sannsynlig ville ha blitt avvirket. Dette skyldes først og fremst manglende oppgradering/oppussing av lokalene. Uten den oppussing som nå finner sted, ville barnehagen ikke lenger ha vært konkurransedyktig. Det vises særlig til den nye barnehagen i Grefsenkollveien 14, og den planlagte byggingen av barnehage i Grefsenkollveien 16.

Sameiet har drevet barnehagen selv i alle år siden oppstarten på 1970-tallet. Barnehagedrift har blitt en stadig mer krevende oppgave med blant annet mer og mer kompliserte tilskuddsordninger m.m.. Styret har derfor i økende grad de siste årene tatt inn over seg at styret verken ha rett kompetanse eller kapasitet til å drive barnehage på en optimal måte etter dagens krav.

Hensynet til barna og de ansatte tilsa derfor klart – etter styrets vurdering - at barnehagedriften måtte settes ut til en profesjonell aktør.

Styret er trygge på at vi har fått til en god avtale med en profesjonell aktør - til det beste for sameiet og sameiets barn.

Det kan også nevnes at dette bidrar til å opprettholde markedsverdien på alle leiligheter - som fortsatt kan reklamere med fortrinnsrett til barnehage i anlegget.

Hvordan har det gått? Barnehagen blir pusset opp, og står etter planen "ferdig" 1. mai.

Oppholdsbetalingen forblir den samme. Foreldrene betaler ikke mer enn før, men de får til gjengjeld nyoppussede, konkurransedyktige barnehageplasser til sine barn. Etter det styret erfarer, har Læringsverkstedet en pedagogisk profil som ligner mye på den Grefsen Terrasse Barnehage hadde.

20.1 Kort om historikk og prosess

Styret fikk i sameiermøtet den 28. april 2010 mandat til å finne en ekstern driver av barne-

hagen. Styrets forslag til ny driver, Læringsverkstedet, ble vedtatt på det ekstraordinære sameiermøtet den 25. oktober 2010.

Styret har brukt betydelig tid og ressurser for å få avtalen i havn:

- Det er bl.a. brukt tid til å sondere markedssituasjonen, drive forhandlinger med interessenter og til å foreta nødvendige avklaringer hos offentlige myndigheter.
- Styret har benyttet ekstern advokatbistand for å sikre at overdragelsen har fulgt alle lover og regler. Bistanden har hovedsakelig vært ytt fra advokat Nina Kroken hos advokatfirma Føyen.
- Det er gjennomført informasjonsmøter og drøftelsesmøter med de ansatte. Alle ansatte ble med over. Det var en periode før overdragelsen noe frustrasjon blant barnehagens ansatte knyttet til at Læringsverkstedet på overdragelsestidspunktet ikke hadde tariffavtale. Styret hadde riktignok underveis i prosessen, forut for overdragelsen, kjennskap til at Læringsverkstedet planla å innføre tariffavtale for alle sine ansatte. Læringsverkstedet krevde imidlertid at disse opplysningene ble holdt konfidensielle i forhandlingsprosessen. Det er derfor med stor lettelse styret i etterkant, endelig, kan meddele at Læringsverkstedet nå tilbyr tariffavtale for alle ansatte i sine barnehager, herunder også i Grefsen Terrasse.
- Det er underskrevet to avtaler med Læringsverkstedet; den ene omhandler salg av virksomheten, den andre regulerer 10 års utleie av lokalene.
- Det gjenstår p.t. en usikkerhet knyttet til de ansattes pensjonsrettigheter, dvs. sameiets forpliktelser til ansattes opparbeidede pensjonsrettigheter frem til og med overdragelsen. Barnehagens forsikringsselskap, Vital, har tidligere signalisert at disse forpliktelsene skulle dekkes av premiefond, gjennom utstedelse av fripoliser. I ettertid har Vital reist tvil rundt dette. Vital har stipulert denne forpliktelsen til ca 2,8 millioner kroner. Vår advokat bestrider Vitals siste fremstilling av saken. Sameiet er i dialog med Vital og Sikringsordningen om dette i skrivende stund. Det er ikke avsatt noe i budsjettet for 2011 for denne eventuelle kostnaden.

20.2 Kort om Læringsverkstedet:

Læringsverkstedet eier og driver 22 barnehager i store deler av landet; fra Kristiansand i sør til Bodø i nord. Læringsverkstedet kan anses som en stor til mellomstor aktør i markedet. Barnehagekjeden har hovedbase på Jessheim. Grefsen Terrasse er deres første barnehage i Oslo.

Mer informasjon om Læringsverkstedet finnes på www.læringsverkstedet.no.

Læringsverkstedet vil bidra til å profesjonalisere og optimalisere barnehagedriften, og derigjennom gi barna og de ansatte de beste forutsetninger for gode arbeids- og driftsvilkår i årene fremover.

te-ris@online.no

TERJE RISØ mobil 9077 9508

ARNE BECH ARNEBECH@EMAIL.COM, 900 75 628