

Innkalling til
SAMEIERMØTE 2010
med dagsorden

Årsberetning 2009-Regnskap 2009 - Budsjett 2010
Styreaktiviteter i 2009-2010



Frivillighetstjenestens initiativstakere

Sameiet Grefsen Terrassehus

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

Grefsen 5. april 2010

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2010.

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

Onsdag 28. april 2010 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

Styrets forslag til dagsorden

Styrets årsberetning for 2009

Regnskap 2009 og budsjett 2010

Barnehagens årsberetning og regnskap 2009 og budsjett 2010

Forslag til ordinært sameiermøte 28. april 2010

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 sameier-
møte

den.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

Styrets forslag til dagsorden

på ordinært sameiermøte 28. april 2010:

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 2009
7. Årsregnskap 2009
8. Styrets budsjettforslag for 2010
9. Årsberetning og regnskap for Grefsen Terrasse Barnehage 2009.
10. Forslag:
 1. Vedtaksendring for barnehagen
 2. Endringer i barnehagens opptakskriterier.
 3. Forslag fra A.T.K. Rønneberg, seksjon 251, C- blokken, 8.etg
11. Valg av styre
12. Valg av valgkomité

Møtet avsluttes

Styret informerer om: **STYRETS ARBEID I 2009/10**

Sak 6 Styrets beretning

Sameiet Grefsen Terrassehus - Styrets årsberetning 2009

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 denne grunn upåvirket av trender i samfunnet. Kostnadsnivået tilpasses innbetalte felleskostnader.

Sameiet har en negativ egenkapital med kr 8 809 709, årsaken til dette er større vedlikehold av bygningsmassen. For å finansiere dette har sameiet tatt opp lån., Arbeidet er i sin helhet kostnadsført på utførelse tidspunktet. Sameiets egenkapital går mot 0 etter hvert som sameiets lån nedbetales. Styret anser av denne grunn ikke behov for å styrke egenkapitalen.

Sameiets lån pr 31.12.2009 er på kr 13 816 603. Lånet er et annuitetslån med en rente for tiden på 3,85 % og forventet nedbetalt 30. november 2026.

Likviditeten til sameiet er god. Sameiet hadde pr 31. desember 2009 en arbeidskapital på kr 3 994 131 (arbeidskapital = bankinnskudd + kortsiktige fordringer – kortsiktig gjeld), i tillegg til dette er det en avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 950 677.

Sameiets regnskap blir gjort opp med et overskudd på kr 794 633 før overføring til vedlikeholdsfond. Etter avsetning til vedlikeholdsfond blir det et underskudd på kr 139 711. Resultatet er kr 1 250 369 bedre enn budsjettet for 2009. Hovedforklaringen til dette avviket er:

Vedlikehold	Styret hadde ved inngangen forventet større kostnader til vedlikehold. Årsaken til besparelsen er at prosjekter er blitt forsinket, og at ett prosjekt ble billigere enn budsjettet. Dette gir en besparelse på kr 1 475 076.
Kommunale avgifter	Det ble i 2007 og 2008 beregnet renovasjonsavgifter for en større søppelcontainer enn det sameiet disponerer, etter diskusjoner med Oslo Kommune fikk vi våren 2009 tilbakebetalt kr 381 244 i for mye betalt renovasjonsavgift.
Energi	Strømkostnaden ble kr 166 254 høyere enn budsjett.
Kabel-TV	På bakgrunn av ny avtale med Canal Digital, økte denne kostnaden i 2009 med kr 210 075.
Andre driftskostnader	Denne posten inneholder diverse driftskostnader av anlegget. Budsjettavviket på kr 135 395 kan ikke tilskrives noen spesielle kostnader, men at kostnadene generelt er høyere enn budsjettet

De andre postene har ikke vesentlige endringer fra budsjettet.

Vedlikeholdsfondet til sameiet var pr 1. januar 2010 på kr 950 677.

Sameiets forretningsfører i 2009 har vært OBOS Eiendomsforvaltning (OEF). OEF fører også Sameiets regnskap. DBO AS er Sameiets revisor.

Budsjett 2010

Det fremlagte budsjettet for 2010, er budsjettet med et underskudd på kr 1 391 168.-.

grunnen til dette underskuddet er knyttet oppstartede prosjekter og til større planlagte vedlikeholdsoppgaver. Resten av budsjettet er satt opp med økning tilsvarende forventet prisøkning. Spesifikasjon av prosjektene er redegjort for i budsjettforslaget.

For ytterlig informasjon vises til styrets redegjørelse om sitt arbeid 2009/2010.

Budsjettert arbeidskapital vil ved utgangen av 2010 være på ca kr 1 000 000. Styret anser at dette er en tilfredsstillende arbeidskapital som kan dekke tilfeldige likviditetsvigninger i løpet av året og uforutsette utgifter.

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 som de ansatte var plagete av.

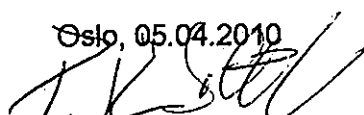
Det er ikke registrert sykefravær siste år. Fraværet er tilnærmet uendret fra foregående år. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

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 6 menn og 1 kvinne.

Ytre miljø

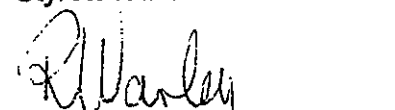
Virksomhetens har iverksatt tiltak for å redusere forurensningen av det ytre miljø. I tillegg til ordinær søppelbehandling er det mulig å kildesortere papir, glass og metall på sameiets område. I løpet av året blir det skaffet container, med spesialbeholdere for spesialavfall slik at beboerne kan fjerne 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, 05.04.2010

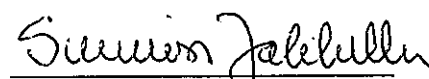

Per Eric Ståhlbrand
Styrets leder



Kjell Huslid


Leif Peter Hofseth


Rolf Warløe


Robert Gjerde


Sunniva Jakhell


Bent Jostein Syvøsten

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning 2009 vedtas

Sak 7/8 Årsregnskap 2009/Budsjettforslag 2010

RESULTATREGNSKAP 2009

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 718 504	8 307 400	9 218 868	9 137 129
Vedlikeholdsfond		934 344	911 544	934 344	957 703
Andre inntekter	3	699 724	245 268	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 352 572	9 464 212	10 303 212	10 244 832
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-933 114	-845 690	-910 472	-919 000
Styrehonorar	5	-360 000	-300 000	-360 000	-369 000
Revisjonshonorar	6	-19 886	-19 739	-18 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-291 650	-276 593	-288 000	-288 000
Konsulenthonorar	7	-311 385	-523 648	-240 000	-1 075 000
Kontingenter		-100	-100	-1 496	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-3 154 344	-2 310 775	-4 629 420	-4 500 000
Forsikringer		-639 214	-606 308	-635 000	-720 000
Festeavgift		-3 751	-7 502	-8 000	-4 000
Kommunale avgifter	9	-1 218 934	-1 575 910	-1 638 000	-1 286 000
Kostnader barnehagen		0	-64 657	0	0
Elektrisk energi		-866 254	-437 298	-700 000	-775 000
Kabel- / TV-anlegg		-760 075	-541 620	-550 000	-780 000
Andre driftskostnader	10	-568 895	-565 298	-433 500	-506 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 127 602	-8 075 137	-10 411 888	-11 244 000
DRIFTSRESULTAT:		1 224 970	1 389 074	-108 676	-999 168
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	200 740	338 284	175 000	130 000
Finanskostnader	12	-631 077	-979 085	-522 060	-522 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-430 337	-640 800	-347 060	-392 000
ÅRSRESULTAT		794 633	748 274	-455 736	-1 391 168
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		794 633	748 274		

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler	13	1	1
Særvilkårskonto i OBOS		16 333	1 026 811
SUM ANLEGGSMIDLER		16 334	1 026 812
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		27 594	82 442
Kundefordringer		22 625	1 066
Kortsiktige fordringer	14	1 674 126	969 824
Driftskonto i OBOS		414 851	153 113
Konto i DnB NOR		62 864	39 269
Sparekonto i OBOS		4 821 025	3 965 326
SUM OMLØPSMIDLER		7 023 085	5 211 039
SUM EIENDELER		7 039 419	6 237 852
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-8 809 709	-9 604 342
SUM EGENKAPITAL		-8 809 709	-9 604 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 816 603	14 304 855
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 816 603	14 304 855
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		599 530	497 019
Leverandørgjeld		1 088 925	708 332
Skyldig offentlig myndigheter	16	124 669	55 491
Strømvaregning	17	133 021	106 423
Annen kortsiktig gjeld	18	86 380	170 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 032 525	1 537 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 039 419	6 237 852
 Pantstillelse	19	 14 600 000	 14 600 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 5.04.2010,

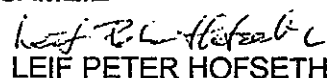


PER ERIC STAHLBRAND

STYRET FOR GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE



KJELL HUSLID



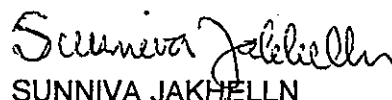
LEIF PETER HOFSETH

ROLF WARLØS





ROBERT GJERDE



SUNNIVA JAKHELLN



BENT JOSTEIN SYVERSEN

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	7 696 248
Felleskostnader barnehagen	233 064
TV	789 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 718 504

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	40 141
Utleie av sameiestua	26 150
Ref./erstatning sameiestua	30
Ref. sykkelkort	20
Ref. maling av garasjedør	1 250
Dugnadsgebyr	51 200
Lagerleie	3 750
NetCom	15 134
Telenor	9 457
Nøkkelsalg	660
Skiltgebyr	4 220
Tennis	7 850
Trimrom	7 350
Tilbakeført strømvaregning	4 958
OBOS Prosjekt, forlik krav mot entreprenør	50 000
Ref. 2 egenandeler terrassegulv	96 309
Oslo Kemnerkontor, ref. renovasjonsgebyr 2007 og 2008	381 244
SUM ANDRE INNTEKTER	699 724

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatt vaktmester	-364 000
Overtid	-33 446
Lønn rengjøringshjelp	-261 059
Påløpne feriepengar	-85 136
Fri bolig	-28 596
Speilkonto fri bolig	28 596
Arbeidsgiveravgift	-162 726
Pensjonskostnader	-16 692

Yrkesskadeforsikring	-3 800
Arbeidsklær	-6 255
SUM PERSONALKOSTNADER	-933 114

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 (to) 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 2008/2009, og er på kr. 360 000.
I tillegg har styret fått dekket styreseminar på DFDS for kr. 27.646,-
samt bevertning og gaver for 18.300,-. Til sammen kr. 45.946,-. Jfr. note 10.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr. 19 886, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Advokatfirmaet Grette DA	-20 088
Aepos arkitekter og planleggere AS	-9 563
Arena Partner Energi AS	-18 750
Feinschnecker AS	-8 312
Hille-Melbye Arkitekter AS	-62 500
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 172
Styresekretærfunksjon	-180 000
SUM KONSULENTHONORAR	-311 385

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

REHABILITERING AV SØPPELSJAKTER:

Hovedentreprenør, Murmester Per Andersen AS	-475 528
SUM REHABILITERING	-475 528

Drift/vedlikehold bygninger	-491 837
Drift/vedlikehold VVS	-55 722
Drift/vedlikehold elektro	-56 304
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-144 793
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-396 584
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 008 603
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 163
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 032
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-227 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 710
Drift/vedlikehold søppelforbr.anlegg	-160 939
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 030
Egenandel forsikring	-58 556

Kostnader dugnad	-3 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 154 344

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 041 663
Feieavgift	-572
Renovasjonsavgift	-176 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 218 934

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 445
Container	-13 867
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Verktøy og redskaper	-17 704
Telefon-/kontormaskiner	288
Driftsmateriell	-56 052
Lyspærer og sikringer	-12 379
Vaktmestertjenester	-68 575
Renhold ved firmaer	-71 846
Andre fremmede tjenester	-45 486
Kontor- og datarekvisita	-26 414
Kopieringsmateriell	-1 744
Trykksaker	-25 730
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-45 946
Andre kontorkostnader	-4 040
Telefon/bredbånd	-42 282
Porto	-15 921
Drivstoff biler, maskiner osv	-8 130
Vedlikehold biler/maskiner osv	-42 126
Bilgodtgjørelse	-2 821
Reisekostnader	-1 995
Bankgebyr	-4 853
Velferdskostnader	-36 047
Konstaterte tap	-14 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-568 895

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av særvilkårskonto i OBOS	16 333
Renter av driftskonto i OBOS	2 013
Renter av sparekonto i OBOS	178 942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 451
SUM FINANSINNTEKTER	200 740

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-630 557
OBOS, termingebyr lån	-520
SUM FINANSKOSTNADER	-631 077

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	6 000
Håndkasse	2 000
Kasseoppgjør 2009	5 911
LOS, avs. til gode strømvaregning 2009	702 236
Gjensidige, forskuddsbetalt forsikring, 10 mnd. for 2010	570 556
Andre forskudd	387 423
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 674 126

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling foretas i 2010.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,65%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2008	-14 600 000	
Nedbetalt tidligere	295 145	
Nedbetalt i år	488 252	
		-13 816 603
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 816 603

NOTE: 16**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-78 165
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 504
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-124 669

NOTE: 17

STRØMAVREGNING SAMEIERNE

Elektrisk energi	-3 325 411
Innbetalt à konto 2009	3 445 800
Oppgjørskonto	12 632
SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE	133 021

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-85 136
Purregebyr	-944
Forskuddsbetalt trim 2010	-300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-86 380

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 13.816.603,- sikret ved pant i sameiets eiendom G.nr.75, B.nr.1075, samt G.nr.75, B.nr.117, seksjon 280.

Forslag til vedtak: Det fremlagte regnskap for 2009 godkjennes**Sak 8 Budsjett**

Felleskostnadene øker med 2,5 prosent. Strøm og kabel-tv/internett er budsjettetert med forventet innkjøpspris.

Andre driftskostnader, unntatt Drift og vedlikehold og konsulenthonorarer, økes med forventet prisøkning.

Drift og vedlikehold er budsjettetert til kr 4 500 000.-

Som kan spesifiseres:

Ordinært driftsvedlikehold	kr 1 000 000.-
Heis DE	kr 500 000.-
Elektrisk	kr 100 000.-
Utemøbler/benker	kr 100 000.-
Nye postkasser	kr 500 000.-
Dører kjelleretasje	kr 300 000.-
Vinduer fellesarealer	kr 2 000 000.-
Sum	kr 4 500 000.-

Konsulenthonorar er budsjettetert til kr 1 075 000.-:

Som kan spesifiseres:

Styresekretær	kr 180 000.-
Regulering baktomta	kr 600 000.-
Inngangspartier	kr 150 000.-
Rådgiv. barnehage	kr 100 000.-
Diverse	kr 45 000.-
Sum	kr 1 075 000.-

Budsjettetert resultat: kr -1 391 168.-

Forslag til vedtak: Forslaget til budsjett for 2010 vedtas

Sak 9 Arsberetning og regnskap for Grefsen Terrasse Barnehage 2009

1. Barnehagen generelt

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2009/2010:

Avdeling	Alderssammensetning	Antall barn	Antall medarbeidere
Blå	1-3 år	9-12	1*-2 pedagog*** – 2 assistenter
Gul	1-3 år	9	1 pedagog – 2 assistenter
Grønn	3-6 år**	16-17	1 pedagog* – 2 assistenter
Rød	3-6 år	16-17	1 pedagog*** – 2 assistenter
Fellesfunksjon			1 styrer
Sum		50-55	13(14) årsverk 14(15)medarbeidere –

* = medarbeider med redusert stillingsbrøk, erstattet med assistent

** = et barn er under 3 år

*** = pedagogen har dispensasjon fra kravet om førskolelærerutdanning

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

Alle ansatte er for tiden kvinner.

Ved dette opptaket var det vanskelig å få tak i barn over 3 år og høsten 2009 fikk vi ikke fylt opp Rød og Grønn avd. til tross for mange forsøk. Måtte ta inn en 2 åring på Grønn.

Fra nyttår fikk vi inn et søskenpar over 3 år, men disse sluttet igjen og dersom det ikke er barn å fylle opp med vil 2 2-åringer fra Blå og Gul flyttes over fra 1.04.10 Disse erstattes med 1- 2 åringer.

Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har dette året disponert 29 (31 fra nyttår) av de 50/55 plassene – 2 barn har en forelder som bor i Sameiet og en som bor utenfor. De øvrige er barn bosatt utenfor Sameiet og er tatt inn ved samordnet opptak i bydelen.

For å få et godkjent budsjett for 2010, ble det for perioden januar-juni tatt inn ekstra barn på Blå avdeling og ekstra pedagog (dvs en assistent det er søkt dispensasjon for da vi ikke fikk søkere med godkjent utdanning).

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 2009/2010 fikk alle søkere fra Sameiet som fylte alderskravet og som hadde søkt innen 1.03.09, plass.

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 kalenderåret 2009 avholdt 8 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 fra høsten 2009 bestått som følger: (skifte av foreldrerepresentanter i september, og av sameierepresentanter etter årsmøtet)

Funksjon	Navn	Avdeling
Leder SU	Even Lanseng	Gul (foreldrerepresentant)
Foreldrerepresentanter	Francisco Exposito Aase Cavallar Even Lanseng Sigrid-Helen Sauvik	Rød Grønn Gul Blå
Ansattererepresentanter	Grete Bakken Siv-Lisbeth Jørgensen Mirjam Evie Urtegård Gro Eriksen	Rød Grønn Gul Rød
Kommunal representant	Ingen møtt	
Eierrepresentanter	Bent J. Syversen	
Sekretær m/uttalerett, ikke stemmerett	Helle Marstrander Fladen	

3. Saker behandlet i 2009

3.1 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 233.064,-.

Maksprisen 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 økt til kr. 2.860,- pr. måned inkl. mat (kr. 170,-) og tillegg 360,-. I tillegg vedtok foreldrerådet å betale kr. 100,- pr. mnd til kurs for de ansatte og vikarutgifter.

Regnskapet for 2009 viser et overskudd på kr. 155 019,-. Dette skyldes i hovedsak endrede lønnskostnader pga. endring i personalgruppen.

Overskuddet blir tilbakebetalt til foreldrene.

Barnehagen har en offentlig tjenstepensjon i Vital med overføringsavtale med KLP – vår tidligere pensjonskasse. Størrelsen på premiefond i Vital pr. 31. desember 2009 er ikke klart. Denne summen fremkommer ikke i balansen i hht. regnskapsregler.

3.2 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 vedtatt å gi et lån for å dekke dette underskuddet. Lånet vil stå tilbake for eksterne kreditorer. Lånet er pr. 31.12.09 ikke gitt og revisor påpeker negativ arbeidskapital. Lånet vil bli iverksatt i løpet av mars 2010.

3.3 Budsjett 2010

Barnehagens budsjett har en inntektsside basert på statstilskudd, foreldrebetaling og kommunalt tilskudd. Personalkostnader utgjør ca 90 % av barnehagens driftsbudsjett. Lønnsoppgjøret i 2010 er et hovedoppgjør og tariffavtalen vil bli reforhandlet. Tariffavtalen må tilpasses slik at den ikke velter barnehagens budsjett. Den gjeldende avtalen viser forskjell for ulike grupper jfr. bydel Nordre Aker, så det er lagt inn økning med 1 ltr på de som kom dårlig ut ved forrige oppgjør. I tillegg er det lagt inn en lønnsøkning med virkning på 3,4 % fra 1.05.10

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 2010 på kr. 2.330,- pr mnd. Statstilskuddet økes noe. Pga endring i barnegruppen på Blå avd og lavere personalkostnader enn tidligere vil foreldrebetalingen kunne settes til makspris + kr. 200,- for mat pr mnd.

Det gis søskenmoderasjon med 30 % av maksprisen. Foreldrene gis kr. 699,- pr. måned i moderasjon for barn nr. 2 og kr 1165,- for barn nr 3 = 50 %. Foreldre med lavere inntekt enn kr 300.001,- har lavere foreldrebetaling avhengig av inntektsnivået.

Budsjettet viser da underskudd på ca 44.000, men det er kommet signaler om at de kommunale tilskuddene vil øke.

3.4 Straffegebyr

Det hender fortsatt at foreldre henter barna etter ordinær åpningstid. Ordinær åpningstid er til kl. 17.00 Etter dette trer gebyrordningen i kraft. 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.

3.5 Arbeidsmiljø

Dette året var det større utskiftninger i personalgruppen enn tidligere; 2 pedagoger og 3 assistenter sluttet til sommeren. Til jul sluttet to av de nye assistentene. Assistenter har det ikke vært problem å erstatte. Vi mangler dette barnehageåret 1 - 2 førskolelærere i pedagogstillingene. Ledige stillinger vil bli utlyst ved påsketider.

Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement. Det er god kompetanseheving både blant førskolelærere og assistenter. Den ekstra foreldrebetalingen til vikar har gjort at belastningen har blitt mindre på de gjenværende når noen har vært på kurs

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

Fravær	2009	2010
Antall sykedager	175*	152**
Antall dager fravær pga egne syke barn	24	20
Totalt	199	172

* Av disse er 123 dekket inn av vikar

** Av disse er 54 dager 40 – 50 % sykmelding, 38 av dagene er dekket inn av vikar

Barnehagens personale har for hele 2009 et sykefravær på 3,78 %. Det har vært 1 langtids-sykmelding i vårhalvåret og en på vel 3 uker i høsthalvåret. 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.

3.6 Pedagogisk innhold

Det har vært viktig å kunne gi alle barna et best mulig tilbud med utfordringer tilpasset deres aktuelle utviklingsnivå. Derfor er ordningen med aldershomogene grupper på tvers av avdelingene Rød og Grønn to dager i uken i tidsrommet 10 – 14 videreført. 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 leker der barna lærer å vente på tur, være i fokus, lytte og iakta og sette seg inn i andres måter å tenke på.

Hele barnehagen har dette året fokus på matematikk.

Gul og Blå avdeling 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. Ettåringene har lek sammen på tvers av avdelingene disse dagene og prøver seg også på trimrommet

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.

3.7 Dugnad

Dugnaden både vår og høst 2009 ble i hovedsak brukt til rengjøring da man fortsatt ventet på oppussing av lokalene. Siden det ikke ble oppussing dette året, ble korridoren malt.

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. Noen velger å bruke alle timene på våren

3.8 Oppussing

Videre arbeid og forberedelser er foreløpig satt på vent og det er ikke klart om det skjer noe i 2010.

3.9 Utelekeplassen

Barnehagens inngjerdet lekeplass er fortsatt for liten i forhold til antall barn. Barnehagen vil fortsatt bruke lekeplassen/Småland; bålhytte og annet klatreapparat gjør området populært. Barnehagen bruker i tillegg lekeplassen på Jupiterjordet og Akebakken, samt Vella- bakken til aking vinterstid.

3.10 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 27, 28 og 29 (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 innklemte 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, 08.03.10

Even Lanseng (sign)
Leder SU

Helle Marstrander Fladen (sign)
Styrer

3923 - GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 354	1 443 108	1 656 860	1 445 045
Andre inntekter	3	5 196 282	5 074 646	5 183 200	5 610 391
SUM DRIFTSINNTÆKTER		6 818 636	6 517 754	6 840 060	7 055 436
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 801 893	-5 702 617	-6 072 367	-6 295 215
Avskrivninger	12	-14 303	-14 303	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-30 880	-14 400	-13 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-63 602	-60 080	-63 000	-64 300
Konsulenthonorar	6	-28 460	-490 750	0	0
Drift og vedlikehold	7	-26 047	-77 146	-21 400	-23 000
Forsikringer		-35 409	-37 208	-17 000	-19 000
Energi/ fyring	8	-60 895	-73 073	-74 000	-76 000
Kabel- / TV-anlegg		-2 162	-2 038	0	0
Andre driftskostnader	9	-620 366	-631 079	-584 500	-600 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 684 017	-7 102 694	-6 859 267	-7 109 415
DRIFTSRESULTAT:		134 619	-584 940	-19 207	-53 979
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 656	26 754	15 500	10 500
Finanskostnader	11	-256	-239	-250	-300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 400	26 515	15 250	10 200
ÅRSRESULTAT		155 019	-558 425	-3 957	-43 779
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			-279 659		
Udekket tap			-278 766		
Reduksjon udekket tap		155 019			

BALANSE

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler	12	65 553	79 856
SUM ANLEGGSMIDLER		65 553	79 856
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		12 017	10 584
Kortsiktige fordringer	13	232 558	72 140
Driftskonto i OBOS		62 552	284 886
Innestående bank		5 849	46 111
Sparekonto i OBOS		474 075	5 563
SUM OMLØPSMIDLER		787 051	419 285
SUM EIENDELER		852 604	499 140
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-123 747	-278 766
SUM EGENKAPITAL		-123 747	-278 766
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		26 030	38 229
Leverandørgjeld		97 387	138 274
Skyldig offentlig myndigheter	14	358 464	133 419
Annen kortsiktig gjeld	15	494 470	467 984
SUM KORTSIKTIG GJELD		976 351	777 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 604	499 140
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, __. __. 2010,

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.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Matpenger	108 041
Barnehagekontingent	1 630 794
Leie tidl.år	-975
Adm.kostnader	52 653
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 790 513

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Matpenger	-10 030
Barnehagekontingent	-152 529
Adm.kostnader	-5 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 622 354

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse innbetalinger	17 490
Hentegebyr	5 040
Innbetaling	8 250
leirskole	
Språktilskudd	9 500
Kommunalt tilskudd	1 350 802
Statlig tilskudd	3 805 200
SUM ANDRE INNTEKTER	5 196 282

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 046 680
Ordinær lønn, vikarer	-35 023
Overtid	-47 465
Påløpne	-498 020
feriepenger	
Arbeidsgiveravgift	-717 736
Pensjonskostnader	-563 356
Refusjon sykepenger	150 371
Kantinekostnader	-300
Personalopplæring, kurs	-7 350
Andre personalkostnader	-36 335
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 801 893

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 12,5 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.

Godtgjørelse til daglig leder, lønn og annen godtgjørelse utgjør kr 454 659.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 30 880 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Dr.Techn. Kristoffer Apeland	-25 900
HMS-kontoret AS	-2 560
SUM KONSULENTHONORAR	-28 460

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 773
Drift/vedlikehold elektro	-2 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 529
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-12 034
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 047

NOTE: 8

ENERGI / FYRING

Elektrisk energi	-60 895
SUM ENERGI / FYRING	-60 895

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-233 064
Leker/materiell	-25 919
Barnebøker	-5 080
Diverse utstyr	-15 938
Husholdning - mat	-86 489
Husholdning - øvrig	-30 524
Turer/aktiviteter	-12 189
Renhold ved firmaer	-137 900
Kontor- og datarekvisita	-11 613
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-3 713
Møter, kurs, oppdateringer mv	-23 195
Andre kontorkostnader	-1 321
Telefon/bredbånd	-13 366
Porto	-2 615
Bilgodtgjørelse	-4 410
Reisekostnader	-200

Bank og kortgebyr	-1 075
Andre driftskostnader	-11 755
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-620 366

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	1 997
Renter av sparekonto i OBOS	18 512
Renter av konti i DnB Nor	29
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
SUM FINANSINNTEKTER	20 656

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	-80
Renter kassakreditt	-176
SUM FINANSKOSTNADER	-256

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bålhus		
Tilgang 2007	66 022	
Avskrevet tidligere	-13 362	
Avskrevet i år	-9 432	
		43 228
Lekeapparat		
Tilgang 2007	34 095	
Avskrevet tidligere	-6 900	
Avskrevet i år	-4 871	
		22 324
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2001	15 867	
Avskrevet tidligere	-15 866	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		65 553

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

NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse	1 020
Avsatt sykepengen	104 326
MVA til gode	126 785
Andre forskudd	427
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	232 558

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

NOTE: 14**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-180 999
Skyldig arbeidsgiveravgift	-177 465
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-358 464

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-494 470
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-494 470

Forslag til vedtak: Årsberetning/regnskap 2009 og budsjett 2010 for Grefsen Terrasse Barnehage vedtas

Sak 10 Forslag**Forslag 1: Vedtektsendringer for barnehagen**

Barnehagens vedtekter under § 6 Betaling av oppholdsavgift, lyder:

§ 6 Betaling av oppholdsavgift

Betalingssatsene fastsettes av regjeringen jfr. Forskrift om foreldrebetaling i barnehager. Forskriften sier at foreldrerådet kan vedta en høyere pris dersom vedtatte betalingssats gir et tilbud med dårligere kvalitet eller det er fare for nedleggelse.

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

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

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

Endringen foreslås i siste avsnittet første setning der kravet til varslings økes fra en til to måneder. Ny tekst blir:

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

Dessuten foreslås:

Siste setning i § 9 slettes – samme setning finner en under § 11

Forslag til vedtak: De foreslåtte vedtektsendringer for Barnehagen vedtas

Forslag 2: Endringer i barnehagens opptakskriterier.

Kriteriene for opptak i Sameiets barnehage er under punkt 4.1.

4.1 Hovedregel

Barnehagen deltar i samordnet opptak i regi av Bydel Nordre Aker. Alle søknader til hovedopptak sendes på fastsatt skjema til bydelen. Sameiere må oppgi innflyttingsdato på skjemaet.

Opptakskriterier etter følgende rekkefølge:

1. Funksjonshemmede barn (jfr. kommunens kode 10)
2. Barn som bor i sameiet - etter boansiennitet
3. Inntil to plasser til barn av ansatte i barnehagen.
4. Ev. en plass til barn av sameiets servicetekniker og renholder
5. Barn som mister plass i barnehagen pga. flytting ut av sameiet
6. Søsken til barn som allerede har plass i barnehage
7. Dersom det er ledige plasser etter prioriterte søkere gis disse til barn på søkerlisten som har GTB som 1. alternativ og som passer i henhold til alder og kjønn.

Forslag til nytt punkt 7 er:

- 7 Dersom det er ledige plasser etter prioriterte søkere gis disse til barn på søkerlisten som har GTB som et av alternativene og som passer i henhold til alder og kjønn.

Under Punkt er 4.3 Alderskrav dagens formulering:

Barnets alder pr. 1.8. søknadsåret legges til grunn for opptak.

Det foreslås ny formulering:

Barnet må ha fylt 1 år når det starter i barnehagen.

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringer til opptaksregler for sameiets barnehage vedtas

Forslag 3: Forslag fra A.T.K. Rønneberg, seksjon 251, C- blokken, 8.etg.

Forslag til årsmøte 28. apr. 2010 i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Begrunnelse og delvis bakgrunn for nedenfor stående forslag.

Dette er primært ikke et mistillitsforslag, til det tror jeg styret smilende har delt ut litt for mange vinflasker til at er realistisk, men et forsøk på å modernisere sameiernes muligheter for å influere og korrigere styret året igjennom på en mer reel måte enn tilfellet er i dag. Det vil da ikke være riktig så lett å ignorere sameieres eventuelt kritiske spørsmål når det skjer i alles påsyn, som når saker kun fremføres for det månedlige styremøte uten innsyn.

Forslaget ble bastant avvist i svar fra styret i går 15.mars, riktignok etter at de hadde grublet over det i 4 uker etter skriftlig fremlegging for styremøte 17. febr. Derfor prøver jeg på nytt her. Håper jeg rekker tidsfristen i dag.

Ikke lite av styrets aktivitet vitner om mangel på korrektiv og et forum til å formidle det! Skal vår hjemmeside "Terrasse-tanker" ha noen funksjon ut over å formidle selvhyllest, god stemning, navlerusk eller kakeoppskrifter, så mangler det et punkt nr.3 i retningslinjene for bruken. Stortinget har sin Spørretime, en gang i uken, og da har statsrådene å stille for å svare. Tenk hvordan en hvilken som helst regjering ville "ta av" om den ikke hadde et kontinuerlig korrektiv fra opposisjonen til å gi dem bakkekontakt? Terrasse-tanker kunne hatt en viktig funksjon av allmenn interesse å følge med på.

**Forslag til et nytt punkt i retningslinjene for bruk av Terrasse-tanker:
Spørsmål kan rettes direkte til styret, som har svareplikt, normalt minst
en gang pr. måned eller relatert til styremøter.**

Det kreves skriftlig avstemming.

Det finnes faktisk ikke vettuge argumenter mot forslaget, men det vil ganske sikkert ikke forhindre iherdige forsøk på å torpedere det.

Et styre som kvier seg for, ikke tåler kontinuerlig å bli kikket i kortene og korrigeret, eller kjenner seg truet ved dette, har vi pr. definisjon ikke bruk for, og bør derfor umiddelbart kastes. Ingen er uerstattelige.

Hvis noen skulle ønske full bakgrunn for saken, så foreligger den komplett med all kommunikasjon skriftlig og kan lånes hos undertegnede for lesing/kopiering.

Dette kan synes tungvint, men vi er 360 seksjoner og jeg er blitt nektet å få det inn på hjemmesiden vår.

A.T.K.Rønneberg, seksjon 251, C- blokken, 8.etg.

Styret har behandlet forslaget fra Rønneberg og vil ikke anbefale at retningslinjene blir endret slik at styret pålegges plikt til å besvare innlegg som måtte komme i Terrasse-tanker.

Dialogforumet (tidligere kalt Gjesteboka, nå Terrasse-tanker) ble etablert for at beboerne

skulle ha en åpen kanal der man kunne lufte ut frustrasjoner, komme med gode forslag, gledesutbrudd, ros og ris. Kort sagt: Et lavterskel-tilbud for beboerne, ikke enda en kanal for styret.

Styret mener det er av stor verdi å ha en slik åpen kanal - uten sensur og ikke under "kontroll" av styret - for et lite samfunn som Grefsen Terrassehus. Hvis styret skulle pålegges å skrive en "hale" under beboernes innlegg, vil noe av dynamikken og selve grunnideen med dialogforumet forsvinne.

Styret ønsker derfor at dagens praksis fortsetter. Henvendelser som ønskes behandlet av styret, må rettes skriftlig til styret via styreleder, et av styremedlemmene eller styrekontoret.

Det medfører for øvrig ikke riktighet at forslagstillere er blitt nektet å få innlegg publisert i Terrasse-tanker. Ingen debattinnlegg er noensinne blitt nektet publisert i Terrasse-tanker under funksjonstiden til dagens webredaksjon.

Forslag til vedtak: Gjeldende praksis opprettholdes. Styret pålegges ikke svarplikt på innlegg under Terrassetanker

Sak 11 Valg av styre

Valgkomiteen som har bestått av:

Arve Christensen, Nina Sundqvist, Reidar Skjøthaug

Har avgitt følgende innstilling til nytt styre:

Leder:

Per-Eric Ståhlbrand (gjenvalg)

Styremedlemmer:

Henriette Evjen-Jansen (ny)

Robert Gjerde (gjenvalg)

Leif Peter Hofseth (ikke på valg)

Sunniva Jakhell (gjenvalg)

Bent J. Syversen (ikke på valg)

Rolf Warløs (ikke på valg)

Sak 12 Valg av valgkomité

Forslag til valgkomite:

Arve Christensen (leder), Nina Sundqvist, Reidar Skjøthaug, Gunhild Ullestad

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	2009/2010	Ja
Styremedlem Kjell Huslid	2008/2010	Ja
Styremedlem Bent Syversen	2009/2011	Nei
Styremedlem Robert Gjerde	2008/2010	Ja
Styremedlem Sunniva Jakhell	2008/2010	Ja
Styremedlem Rolf Warløs	2009/2011	Nei
Styremedlem Leif Peter Hofseth	2009/2011	Nei

3. Arbeidsfordeling i styret

3.1 Arbeidsområder

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreleder Per Eric Ståhlbrand	Leder styremøter, forsikringer/økonomi, rehabiliteringer, kontaktperson for ansatte og beredskapsgruppen, HMS-/internkontroll, Grefsenkollveien 14/16, reguleringsplan for tomten bak blokk D/E.
Styremedlem Kjell Huslid	Generelt vedlikehold, terrassegulvrehabilitering, innhenting av tilbud, elektrisk anlegg, Terrassenytt (utdrag fra hjemmesiden)
Styremedlem Bent J. Syversen	Barnehagen, juridisk kvalitetssikring.
Styremedlem Robert Gjerde	Hjemmesiden, referent styremøter, TV/internett, kontaktperson trim/tennis, inne- og utedugnader, kontaktperson for BUG
Styremedlem Sunniva Jakhell	Fornylse av inngangspartiene, Grefsenkollveien 14/16, reguleringsplan for tomten bak blokk D/E, uteanlegget.
Styremedlem Rolf Warløs	Generelle vedlikeholdsprosjekter, ombygging barnehagen, HMS.
Styremedlem Leif Peter Hofseth	Forsikring/økonomi, strøm, sameiestuen, sosiale arrangement.

3.2 Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 12 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært styremøte. Det er journalført 63 saker til behandling i perioden 2009/10. 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.

3.3 Forvaltning

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

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. 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, 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 foretningsfører.

3.4 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. Fortsatt sender likevel styret ut skriftlig informasjon, basert på artikler fra hjemmesiden, til beboere og sameiere som enten ikke er fortrolig med bruk av internett, eller som av andre årsaker ønsker skriftlig informasjon.

3.4.1 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, 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 2009:

96 nyhetsmeldinger

78 innlegg i Terrasse-tanker

62 136 besøk

256 821 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 2009 i gjennomsnitt oppdateres hver tredje-fjerde dag (3,2 dager i snitt) med en artikkel – hvis vi ser bort fra fire uker i "fellesferien" og to uker i forbindelse med jul og påske, hvor hjemmesiden kun unntaksvis oppdateres.

96 nyhetsmeldinger er en økning fra 2008 da 66 nyhetsmeldinger ble publisert.

Mens det i 2008 var 87000 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 2009 registrert 62 136 besøk. Det er vanskelig å si hva nedgangen skyldes, men trolig er fraværet av store konfliktsaker i sameiet en viktig forklaring. I tider med saker som engasjerer mye, slik som for eksempel da vi hadde den lange og opprivende prosessen rundt fjeringen av høyspentmasten, var trafikken på hjemmesiden svært høy.

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.

Det er gjennomført flere endringer og nyvinninger på hjemmesiden det siste året. Blant er det opprettet en Aktivitetskalender (med informasjon om datoer for styremøter, BUG-treff, containertutsettings osv.) og en "Hva skjer"-spalte (med datoer for kulturelle aktiviteter i nærområdet, som arrangementer på Grefsenkollen Scene og loppemarkeder osv). Selvsagt har også sameiets egen Frivillighetstjeneste fått sin egen seksjon, sentralt plassert på hjemmesiden.

Webredaksjonen har etter årsmøtet i april 2009 bestått av Robert Gjerde (webredaktør), Kjell Huslid (redaksjonsmedlem) og Helge Øverås (webmaster)

3.4.2 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 2009 hadde forumet 78 innlegg, mot 108 i 2008.

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 normalt 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 2009 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.

3.4.3 Sameieboken

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

3.4.4 Presseomtaler

Det har vært en rekke artikler i løpet av det siste året som omhandler Sameiet Grefsen Terrassehus. Størst oppslag fikk etableringen av en egen frivillighetstjeneste, der Aftenpostens lokalavis Aften brukte en helside på saken.

Det har vært flere mindre oppslag i Aften, basert på nyhetsartikler fra hjemmesiden – noen av dem av negativ valør. Blant annet kunne vi i fjor lese i Aften at "pøbler herjer" i sameiet med ruteknusing og sprøyting av lim i postkasselåser osv.

3.5 Omsorgsbygg lokaler

Grefsenkollen Avlastning benytter 1. etasje i blokk E. Den nye virksomheten hadde åpning 28. januar 2009. Lokalene i 2. etasje står imidlertid tomme. Nå planlegges det å ta arealene i bruk for ny virksomhet.

3.6 Nabovarsel Kikkutveien 12

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

3.7 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.

3.8 Containerutsetting vår og høst

I 2009 leide styret containere for ulike typer avfall ved to anledninger, i april/mai og oktober, slik at beboerne på en lettvinnt måte kan bli kvitt overflødige eiendeler.

Ved begge anledninger ble fulle containere erstattet med nye containere ca annenhver dag. Det var både i april/mai og oktober tilgjengelige containere over en to ukers periode.

Det ble også satt ut esker/holdere for spesialavfall: For farlig avfall (white spirit, maling, batterier og lignende), og for elektroniske artikler.

Styret planlegger å etablere en fast ordning, slik at holdere for spesialavfall kan være tilgjengelig for beboerne året rundt. Styret antar at en slik ordning kan etableres før sommeren.

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 containerutsettingen vår og høst.

4. PERSONALE

4.1 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.

5. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Det er stadig behov for utbedringer innvendig i anlegget. Av prosjekter som er igangsatt/gjennomført kan nevnes:

heisene i DE er rehabilitert.
styrekontoret pusset opp

Vi gjentar 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.

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.

Styret har inngått avtale med Holstad Elektriske for å få oppgradert 263 sikringsskap i korridorene. Arbeidet startet etter påske, og vil etter planen pågå frem til 1. november.

6. UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.1 Vestfasaden

Sørveggen på blokk A er skjoldet etter behandlingen av BMR, firmaet som utførte rehabiliteringen av vestfasaden. Denne saken var det ikke mulig å få med i forliket vi inngikk. Vi forsøkte imidlertid å følge opp ansvarsforholdene i saken. OBOS, vår prosjektleder og konsulent, erkjente ikke ansvar for det som var oppstått. Entreprenøren Alliero som har overtatt firmaet BMR, avviste at de hadde noe ansvar og henviste til at veggen var skjoldet fra før av. Saken er nå dermed avsluttet.

Styret hadde i 2008 registrert 27 seksjonseiere i 7., 8. og 10. etasje som klaget på at vann samler seg på terrassegulvet 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 forberedelse av oppdraget før høsten 2008. Firmaet konkluderte med at de likevel ikke kunne ta på seg jobben.

I løpet av i september 2009 ble det funnet frem til to nye firma som begge presenterte sine

tilbud – det ene på kr 5 000 og det andre på kr 4 500. Interessen for prosjektet ble etter hvert sterkt redusert. I slutfasen var det bare to sameiere som var interessert. Kontakt mellom firmaet og de to interesserte sameierne ble etablert.

6.2 Utbedring av terrassegulv

I 2009 var det tre seksjonseiere som fikk lagt ny membran og slitebelegg på terrassen. To seksjonseiere valgte tregulv og én valgte fliser. Prisen for tregulv var kr 56 652,50 og for fliser var prisen kr 76 560,-

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

6.3 Vann på luftebalkonger i 10.etasje

Etter oppussingen av vestfasaden ble det registrert oppsamling av vann på 22.stk luftebalkonger i 10 etg. Dette skyldes at balkonggulvet heller utover slik at vannet ikke renner ned i rennen. Styret har søkt å finne en løsning på problemet og senhøstes 2009 har STO foreslått avretting av balkonggulvene med å bruke epoxymørtel av StoPox 452 og StoQuarz AS i blandingsforhold 1:8. Spesifikasjon foreligger.

Det vil bli innhentet tilbud fra et par firma i tillegg for å avrette gulvene. De aktuelle seksjonseiere vil få et pristilbud og vi trenger en oversikt over hvor mange som aksepterer tilbudet, før det inngås kontrakt.

6.4 Sjøppelprosjektet.

Sjøppelrommet mellom blokk A og B var ikke mulig å nå med traktoren. For disse blokkene var løsningen å bygge en ny søppelsjakt på nordsiden av heiståmet. Dette prosjektet ble avsluttet våren 2009. Vi har med dette prosjektet fått en endret søppelhåndteringen som er mer miljøvennlig.

Etter de endringer som er foretatt har det vært slutt på tette søppelsjakter og arbeidsmiljøet til vår servicetekniker er bedret vesentlig.

6.5 Betongrehabilitering

Det er foretatt betongrehabilitering i innkjøringstunnelen og garasjeanlegget i fortsettelsen frem til tilfluktsrommet.

6.6 Asfaltering

Vår innkjørsel ble opparbeidet på nytt av entreprenøren som har oppført Grefsenkollveien 14. Under byggefasen ble vår oppkjørsel skadet. Som en kompensasjon for oss ble hele innkjørselen asfaltert fra Grefsenkollveien til vår innkjøringstunnel. Vi har i tillegg asfaltert veien bak blokkene og foran vår blokk E. Dessuten er nødvendige partier i garasjeanlegget utbedret. Siden det ble lagt fiberkabel bak våre blokker og graving var nødvendig, fikk vi et tilskudd til asfaltering fra fiberselskapet på kr 35 000.-

7. FORNYELSE AV INNGANGSPARTIENE

Vårt boligsameie er nå snart 40 år, og bærer preg av det. I løpet av de siste årene er fasadene blitt utbedret og har 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. Nå står 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 innbydende og uoversiktlig.

Som det fremgår av årsberetningen fra i fjor ønsket styret å få utarbeidet en helhetlig plan for fornyelse av inngangspartiene, både på garasjeplan, hovedinngangene i 1. etasje og på baksiden, samt trapperommene. Hensikten var å gjøre inngangspartiene penere og at det skal bli lettere å finne frem i boligsameiet. Styret tror at dette på sikt er god investering.

Styret inngikk våren 2009 en kontrakt med Hille Melbye Arkitekter AS om fornyelse av inngangspartiene, basert på Avtaledokument av 07.05.09.

Arbeidet er nå nær fullført. Midtveis i planarbeidet ble det holdt et beboermøte, som ga arkitektene og styret flere gode synspunkter og ideer. Materialet omfatter tegninger og beskrivelse vedr. materialbruk på vegger, gulv og tak, inngangsdører, belysning, plassering av postkasser og oppslagstavler, skilting, fargeprinsipp, møblering – for alle inngangsetasjer. Inngang DE gjenstår pga. avklaring med Oslo kommune om bruk og eierforhold.

Materialet danner grunnlag for innhenting av pris samt videre detaljering av de enkelte tiltak. Gjennomføring og takten i arbeidet vil styret komme tilbake til.

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. Kontrakten med Gartnerinnen Elgethun gjelder ut 2010.

Vår servicetekniker har utført vanlig gressklipping og holder orden i anlegget.

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 laget sommeren 2008 en plan for utemøbler, som viser den innerste plassen foran blokk E møblert med 4 benker og 2 bord langs to yttersider av plassen, og den største plassen med 3 benker langs en side. De mindre plassene foreslås møblert med 2 benker på hver plass. Det satses på faste benker og bord av god kvalitet, tilsvarende dem vi har i dag.

Styret mener møblering av parkanlegget som foreslått vil forskjønne utearealet og være til glede for voksne og barn i vårt boligsameie. Arbeidet er lagt inn i budsjettet for 2010 og planlegges utført vår/sommer 2010.

8.3 Lekeplassen

I fjor høst ble lekeplassen fornyet. En del av utstyret var i dårlig forfatning. Vi har nå fått ny huske og nye lekedyr, terrenget er bearbeidet, ny sand er tilført og gammel grill fjernet. Terrenghelningen er justert og masse etterfylt.

Den gamle gule benken er beholdt, men det stygge grå benke-bordet er erstattet av to nye bord med benker. Arbeidet ble utført av Claussen & Heyerdahl as.

Styret er godt fornøyd med den nye lekeplassen. Vi har fått mange positive tilbakemeldinger, både fra foreldre og barn, og ser at også barnehagen har glede av den på sine "utflukter". Særlig blir de nye bord og benker benyttet. Styret vil følge opp bruken fremover, for å se om det trengs ytterligere tiltak ved sklien

9. VEDLIKEHOLDSPLAN

9.1 Innledning.

Høsten 2008 arrangerte styret en vedlikeholdskonferanse med bistand av uten forstående konsulenter. Flere forestående vedlikeholdsprosjekter vil være kostbare og krever opptak av nye lån dersom de skal realiseres umiddelbart. Styret konkluderte imidlertid med at 2009 burde være et "hvileår" med hensyn store prosjekter som ikke kunne finansieres gjennom driftsbudsjettet og vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet fikk styret fullmakt til å disponere fullt ut inntil sameiermøtet i april 2010.

På sameiermøtet 2009 ble det fremholdt ønskeligheten av en langsiktig vedlikeholdsplan. Det presenteres nå en plan for de nærmeste årene samtidig som en forutsetter at det bygges opp et vedlikeholdsfond på ca 20 mill kr. Størrelsen av vedlikeholdsfondet er vurdert i forhold til kostnadene for en ny fasaderehabilitering om 20 – 30 år.

9.2 Økonomi

Av fellesutgiftene som sameierne betaler går en del til et vedlikeholdsfond. Til fondet innbetales det ca 1 mill kr pr år. Fondet kan kun disponeres etter vedtak på sameiermøtet. Planen som nå fremmes forutsetter at vedlikeholdsfondet ikke brukes før størrelsen av fondet er blitt på ca 20 mill kr.

Ved en gjennomgang av regnskapene de siste 20 årene, har en funnet at det i det årlige driftsregnskapet er rom for ca 1 mill kr pr år til større vedlikeholdsprosjekter. Planen som her presenteres vil en tilpasse denne økonomiske rammen.

Dersom det er større prosjekter som ønskes gjennomført, må en få tilført ekstraordinære midler og ikke fra vedlikeholdsfondet. Det kan skje ved låneopptak eller ved ekstraordinære innbetalinger fra sameierne, eventuelt andre ekstraordinære inntekter.

Styret vil ikke anbefale nye låneopptak. Lånet vi allerede har vil være nedbetalt i 2026 og vi belastes med ca 1 mill kr i rentekostnader pr år. Etter styrets vurdering er dette grensen for de renteforpliktelser sameiet bør påta seg. Ekstraordinære inntekter kan eventuelt komme fra salg av tomten bak blokk D/E.

Vi har en bankbeholdning på ca 4 mill kr. For 2010 tenker en seg å bruke ca 3 mill kr av beholdningen og at det beholdes ca 1 mill kr som en sikkerhet.

9.3 Prosjekter – Skisse, prioritering av prosjekter.

År	Til disp	Prosjekter som kan gjennomføres	Anslag
2010	3000000	Skifte av vinduer i fellesarealer/reposer	2 000 000
		Nye postkasser	500 000
		Nye dører garasje/1 etg	300 000
		Skifte av lysarmaturer/kondensatorer	100 000
		Utemøbler	100 000
2011	1000000	Ny traktor med utstyr	1 000 000
2012	1000000	Takbelegg	850 000
		Betongrehabilitering	150 000
2013	1000000	Takbelegg slutføring	650 000
		Inngangspartier 1 etg	300 000
2014	1000000	Inngangspartier	1 000 000
2015	1000000	Ny feiemaskin	100 000
		En heis	500 000
		Maling av gangene	400 000

2016	1000000	To heiser	1 000 000
2017	1000000	Trimrommet	500 000
		Skifte av tepper	500 000
2018	1000000	To heiser	1 000 000
2019	1000000	Betongrehabilitering garasjeanlegget	500 000
		Til disposisjon	500 000
2020	1000000	Varmegjennvinning	400 000
		Til disposisjon	600 000

9.4 Gjennomføring

I tabellen som er satt opp er det gitt en skisse for hva vi kan få gjennomført i den neste 10 årsperioden. Ennå er det få konkrete tilbud som foreligger. Det er også flere alternative løsninger som det må tas stilling til. Styret vil imidlertid prioritere kvalitet i de prosjektene som gjennomføres og ikke bare se på den billigste løsningen. Dersom vi opplever at prosjekter blir vesentlig dyrere enn det vi nå anslår, vil det føre til at prosjekter skyves ut i tid og at gjennomføringstiden for et prosjekt kan forlenges. Denne skissen viser at det vil ta tid for å få til en total oppgradering av våre inngangpartier.

Etter det styret kjenner til er det ikke noen kritiske forhold som ikke blir utbedret. Vi forventer heller ikke pålegg om utbedringer fra offentlige myndigheter.

Ingen av prosjektene er knyttet til vårt vann/avløps- eller ventilasjonssystem. Det har blitt vurdert og det foreligger ikke tegn på at umiddelbare utbedringer må foretas.

10. GREFSENKOLLVEIEN 14

Grefsenkollveien 14 ble innflytningsklar sommeren 2009.

Det var en forutsetning knyttet til byggetillatelsen for Grefsenkollveien 14 at det ble opparbeidet en felles utkjørsel til Grefsenkollveien for de tre eiendommene Grefsenkollveien 12, 14 og 16. Bache gruppen som var entreprenør for Grefsenkollveien 14 fikk gjennomført opparbeidelsen uten noe bidra fra oss. I sin tid opparbeidet vi en innkjørsel til vårt anlegg og har vedlikeholdt den i over 30 år. Vi hadde ikke behov for noen ny utkjørsel. Dette aksepterte Bache gruppen og AF som skal stå for utbyggingen av Grefsenkollveien 16.

Grunnen som dekker innkjørselen til de tre eiendommene eies av Oslo kommune. Sameiet tok opp med kommunen spørsmålet om å få til et makeskifte slik at vi overtok eiendomsretten av utkjørselen mot at kommunen overtok arealer som vi eier i Sandtakveien. Det ønsket ikke kommunen og ga oss et tilbud til kjøp av eiendommen for ca 170 000.-.

Området er av Oslo kommune regulert til felles innkjørsel for de tre eiendommene og uten at eiendomsforholdet til grunnen er kommentert i reguleringsplanen. Dette ble sjekket med Plan og bygningsetaten og styret valgte da å si opp vår leieavtalen av arealene vi bruker til innkjørsel. Hvorfor skulle vi betale for utkjørsel i Grefsenkollveien når det skulle være gratis for Grefsenkollveien 14 og 16.

11. GREFSENKOLLVEIEN 16

AF har fått i oppdrag av Grefsenkollveien 16 KS og oppføre to boligblokker på adressen Grefsenkollveien 16. Prosjektet består av 1 byggetrinn med tilsammen 57 leiligheter. De to bygningskroppene er plassert over en felles garasjekjeller. I garasjekjelleren er det også tekniske rom og rom for boder og sykkelparkering. Blokkene består av 6 stk 2-roms, 35 stk 3-roms og 16 stk 4-roms leiligheter

11.1 Prosjektets fremdrift.

Byggestart 6. april 2010

Overlevering oktober/november 2011

11.2 Aktiviteter

Planlagt oppstart graving	06. april 2010
Planlagt oppstart pelearbeid/ fundamentering	15. april 2010
Planlagt oppstart plasstøpt kjeller	09. august 2010
Planlagt oppstart råbygg	09. august 2010

12. 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. Forslaget viste tre høyblokker med ca 90 boliger, barnehage, grøntområder, tennisbaner og gangveier. Atkomst var foreslått fra Grefsenkollveien. Det ble senere sendt inn ytterligere materiale vedr. stabilitetsvurdering av fjellskråningen, atkomst, uteareal og stigningsforhold.

Forslaget ble lagt frem for Rådet for byarkitektur og behandlet internt i PBE.

På møte 07.05.09 fikk vi tilbakemelding fra PBE om at tre høyblokker og atkomst fra Grefsenkollveien via spiralrampe ikke kunne anbefales (politikere angre på den turkise blokka bak!). På møtet ble alternativ utnyttelse av tomten drøftet, Flyttes tennisbanene nord i området vil man kunne få en bebyggelse som naturlig "viderefører" husene ved Grefsensetra, både i størrelse og utforming. Atkomst fra Grefsenkollveien kan legges lenger syd, rampe unngås. PBE ba om at det redegjøres for fjernvirkning, boligkvalitet, uteareal, alternative atkomstveier og parkering. Barnehage måtte innpasses.

I januar 2010 utarbeidet arkitekten en tidsplan, i forståelse med PBE. 11.03.10 ble det avholdt nytt møte i PBE. Arkitekten hadde videreført skissearbeidet etter forrige møte, og innsendt revidert skisse med tre lavere blokker, ca 80 leiligheter, og atkomst både fra Grefsenkollveien og Kurveien (alt. 1), samt to skisseforslag med lavere utnyttelse. PBE møtte uforberedt. Konklusjonen på møtet var at skisseforslagene bearbejdes, bl.a. ble et rekkehusalternativ etterlyst. BPE ønsker denne "tomteevalueringen" for evt. å kunne anbefale vårt forslag (alt. 1). Revidert materiale ble 18.03.10 innsendt til PBE for ny vurdering/ behandling.

Det antas at reguleringsforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn i løpet av høsten. Endelig godkjenning skjer av bystyret.

12. HENDELSER I ANLEGGET

12.1 HMS og Intern-kontrollsystem

Styrets HMS og Intern-kontrollsystem foreligger oppdatert og undertegnet november 2009. Dokumentet blir årlig oppdatert

12.2 Tyveri og innbrudd

Det er rapportert et mindre antall innbrudd, tyverier og tilfeller av hærverk i anlegget i 2009. 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 eiendomsめglere som oppgir dørkoden ved leilighetsvisninger kan gebyrlegges med kr 5000.-.

12.3 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 fungere 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.

12.4 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.

12.5 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 snart 40 år. 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 innimellom 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:

Husordensreglene skal følges. Bare i unntakstilfelle kan de fravikes, f. eks. i forbindelse med vannskader og lignende. Naboene bør i så fall varsles.

Ved større og vedvarende arbeider bør naboer varsles, ved eks. lapp i postkassen, slik at de kan velge å holde seg borte.

Ved spesielt støyende arbeid, som fjerning av badromsgulv ved bruk av trykkbor, skal naboer alltid varsles på forhånd.

12.6 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.

13. DIVERSE ANSKAFFELSER

Det er i 2009 anskaffet ny PC til styrekontoret. Det er også kjøpt inn en prosjektor som kan lånes for arrangementer i Sameiestuen

14. FORSIKRING

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

I 2009 tok If Skadeforsikring kontakt og vurderte å gi oss et tilbud. Noe tilbud er imidlertid

ikke mottatt. Det tolker vi som at vår avtale med Gjensidige er meget gunstig. 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.

15. AKTIVITETER

15.1 Dugnader

15.1.1 Utedugnad

Den gode oppslutningen om den årlige utedugnaden fortsetter. I fjor deltok det personer fra 70 enheter i en varmende kveldssol, onsdag 13. mai. Småland ble ryddet for «jungle» og kvist, og var nesten ikke til å kjenne igjen etter at dugnadsgjengen var ferdig. Lekeområdet for barna i Småland ble nesten fordoblet.

Bak blokka ble det fjernet kvist og småskog, spesielt bak A-blokka. 15 personer jobbet intenst på tennisbanen. Noen av dem fortsatte også utover kvelden, etter at dugnaden var offisielt avblåst.

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

15.1.2 Innedugnad

Også i 2009 var det godt oppmøte på innedugnaden som ble avviklet onsdag 7. oktober. Nærmere 70 personer deltok. Et flertall av dugnadsgjengen, 40 personer, deltok også på den etter hvert så tradisjonsrike vinsmakingen som ble avviklet i sameiestua etter at Ajax, skureklut og kost var lagt i bøttekottet.

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

15.2 Trim og tennis

15.2.1 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. Det antas at det kan bli behov for at barnehagen og/eller håndverke vil ha behov for å bruke lokalene i forbindelse med barnehagen pusses opp. I påvente av en avklaring rundt barnehagen er planene om oppussing av trimrommet stilt i bero.

Gjennom hele 2009 ble det på tirsdager avviklet Mensendieck-treninger i trimrommet.

Utenom dette er trimrommet blitt benyttet til lek og dans for barn og ungdom – mest i den kalde årstid.

Det ble nylig sendt ut et brev til brukerne av trimrommet for å minne om reglene for bruk av rommet. I løpet av vinteren ble det noen ganger oppdaget at verandadøren til trimrommet sto åpen og ulåst, slik at uvedkommende lett kunne ta seg inn i bygget. Det er også mottatt meldinger om at barn løper ut og inn uten at ansvarlig voksne følger opp, slik reglene tilsier. Det ble spesielt minnet om at alle som har barn som bruker trimrommet, sjekker at alt er i orden når trimrommet forlates.

Styret vedtok i fjor en mindre endring av retningslinjene for bruk av trimrommet. Mens det tidligere var mulig å leie trimrommet til bruk for større grupper hvis kun én av deltakerne hørte til i sameiet eller barnehagen, er dette nå skjerpet inn. Nytt punkt 1 i regelverket for

Trimrommet ser nå slik ut:

"Kun personer med gyldig nøkkelkort har adgang til trimrommet og badstuen, unntatt for organiserte aktiviteter godkjent av styret. For å få organiserte aktiviteter godkjent av styrets representant, må deltakerne i aktivitetene i all hovedsak være beboere i sameiet."

Bakgrunnen for vedtaket var et ønske fra styret om å begrense jevnlig adgang til bygget for personer som ikke bor i sameiet.

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

15.2.2 Tennis

Tennisutvalget ledes av Martin Lund-Iversen. Utvalgets hovedoppgave er å organisere vedlikeholdet av banene, bl. a. gjennom vårens dugnad. Det ble i 2009 kjøpt 10 familiekort, 1 barnkort og 2 nabokort for tilgang til og bruk av tennisbanen. Det er en nedgang fra 2008 da det ble kjøpt 17 familiekort.

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

Styret takker utvalget for innsatsen.

15.3 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.

15.4 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 tre arrangementer i regi av BUG. 23. mars og 9. november var det "ordinære" BUG-treff, mens det 26. oktober igjen ble avviklet et Halloween-party.

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

15.5 Frivillighetstjenesten

Høsten 2009 begynte noen beboere å drøfte muligheten for å starte en frivillighets-tjeneste i sameiet. Etter noen planleggingsrunder inviterte de fire initiativtakere, Marit Olsøn-Lunde, Gunhild Ullestad, Borghild Kjølberg og Espen Riise, til et informasjonsmøte 16. februar i år, hvor ideen ble luftet blant beboerne. Resultat er at det nå har meldt seg over 30 frivillige mellom 10 og 81 år. Disse kan hjelpe til med PC, TV- eller mobiltelefonen, vanskelige skjemaer, gi praktisk/teknisk bistand (mekke sykler, skifte lysstoffrør etc), hjelpe til med å handle, følge til lege eller lufte hunder. Ideen med denne gratistjenesten er å bruke hverandres ressurser og skape et godt boligmiljø. Flere beboere har allerede hatt glede av god nabo hjelp.

Ett nytt beboermøte ble avholdt 16. mars i 2010. Odd Grann (tidligere generalsekretær i Røde Kors) orienterte om "Bry-seg-om-nabo-ringen", og ga gode råd. Han snakket om helse og livskvalitet (trygghet, sosialt miljø og aktiviteter). Alle bør bidra der de bor, men ikke gap

for høyt! (Small is beautiful). Vårt initiativ er allerede kjent av ledelsen i Oslo kommune, og har også fått god omtale i Aftenposten. På møtet ble det bl.a. bestemt å ha et nytt møte over påske der folk får hjelp til å bruke mobiltelefonen. Her er blide ungdommer initiativtakere!

Grefsen Terrassehus frivillighetstjeneste er nå etablert. De fire initiativtakerne fungerer som kontaktgruppe. Styret takker gruppen for det flotte initiativet. Styret takker også alle de frivillige hjelpene. Vi gleder oss til å følge arbeidet fremover, og tror dette tiltaket vil bli et meget positivt bidrag i vårt store boligsameie.

16.5 Sosiale aktiviteter

16.5.1 Avenyparty

Årets avenyparty var igjen heldig med været. 57 voksne og 44 barn møtte opp. Avenypartiet er nå blitt en fin tradisjon i sameiet og gjennomføres likt fra år til år. Det starter med pølser til bama, og helstekte lam med tilbehør til de voksne. Etter velkomstdrinken holdt styreleder tale om «rikets tilstand».

16.5.2 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, tennigruppa 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

16.5.3 Vingruppa

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

17. SAMEIESTUEN

Utleie av sameiestuen var i 2009 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. I forbindelse med den nye TV-avtalen med Canal Digital har det blitt installert internett tilkobling i sameiestuen.

	Selskaper	Barneselskaper	Dåp/konfirmasjon/ bryllup	Møter	BUG	Vingrupp e	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
2008/2009	14	9		18	2	9	52

18. 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.

19. BARNEHAGEN

Styret har siden forrige sameiermøte april 2009 arbeidet aktivt med å sonde marked og muligheter for å finne en ny profesjonell ekstern driver av barnehagen. Det har vært kontakt med flere kandidater som ønsker å overta driften. Styret er i skrivende stund i forhandlinger med interessenter. Resultatet av disse forhandlingene vil bli presentert for Sameiet på et ekstraordinært sameiermøte på et senere tidspunkt.

Styret har lagt noen grunnleggende, overordnede, prinsipper til grunn for denne prosessen;

- Det skal fortsatt være barnehagedrift i eksisterende lokaler. Interessenter som har sagt de har til hensikt og på sikt flytte barna til andre lokasjoner, har ikke blitt invitert til videre forhandlinger.
- Ny driver skal garantere fortrinnsrett for barn bosatt i Sameiet.
- En eventuell overdragelse skal være fundert på sunn økonomi for Sameiet. I denne forbindelse legges det også vekt på den egenverdi det har for Sameiet at overdragelse til ny profesjonell driver bidrar til opprettholdelse av tjenestetilbudet. Det vises blant annet til de fordeler som ligger i at Sameiets beboere kan levere og hente sine barn tørrskodd i anlegget.

Det ligger ellers i planene at det inngås langsiktig husleieavtale med ny driver, herunder også at ny driver besørger nødvendig oppussing/oppgradering.

For nærmere faktaopplysninger om selve barnehagen (økonomi, husleie m.m.) vises til Barnehagens årsberetning i innkallingen.

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Grefsen Terrassehus Sameie den 28.04.2010
kl. 18.30. Møtested : Sameiestua, Grefsen Terrassehus.

Tilstede var 42 seksjonseiere og 16 med fullmakt
til sammen 58 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Dag Stian Bakken
Møtet ble åpnet av Per Eric Ståhlbrand

1. Valg av ordstyrer

Som møteleder ble foreslått Per Eric Ståhlbrand.

Vedtak : Valgt

2. Godkjenning av innkallingen

Vedtak : Godkjent

3. Godkjenning av dagsorden

Vedtak : Godkjent

4. Valg av protokollfører og 2 sameiere til å underskrive protokollen

Som protokollfører ble Dag Stian Bakken foreslått og til å underskrive protokollen
ble Stein Heggem og Anita Baklund foreslått.

Vedtak : Valgt

5. Valg av tellekorps

Som tellekorps ble Beredskapsutvalget foreslått

Vedtak : Valgt

6. Styrets årsberetning for 2009

Styrets årsberetning for 2009 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak : Godkjent

7. Årsregnskap 2009

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapital.

Vedtak : Godkjent

8. Styrets budsjettforslag for 2010

Forslaget til budsjett for 2010 vedtas.

Styret vil innkalle til ekstraordinært sameiermøte for behandling av fremtidig
vedlikehold og tilhørende finansiering.

Vedtak : Vedtatt

9. Årsberetning og regnskap for Grefsen Terrasse Barnehage 2009

Årsberetning og regnskap for 2009 ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak : Godkjent

10. Forslag

Forslag 1 - Vedtaksendring for barnehagen

Forslag til vedtak: De foreslåtte vedtektsendringer for Barnehagen vedtas

Vedtak : Vedtatt

Forslag 2 - Endringer i barnehagens opptakskriterier

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringer til opptaksregler for sameiets barnehage vedtas

Vedtak : Vedtatt

Forslag 3 - Forslag fra A.T.K. Rønneberg, seksjon 251, C- blokken, 8.etg.

Forslag til vedtak: Gjeldende praksis opprettholdes. Styret pålegges ikke svarplikt på innlegg under Terrassetanker

Vedtak : Vedtatt

11. Valg av styre

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

Vedtak : Valgt ved akklamasjon

Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Henriette Evjen-Jansen (ny)

Robert Gjerde (gjenvalg)

Sunniva Jakhelln (gjenvalg)

Vedtak : Valgt ved akklamasjon

12. Valg av valgkomité

Som valgkomité for 1 år ble foreslått Arve Christensen (leder), Nina Sundqvist, Reidar Skjøthaug og Gunhild Ullestad

Vedtak : Valgt ved akklamasjon

Sameiermøtet ble hevet kl 20.13

Protokollen godkjennes av undertegnede

Per Eric Ståhlbrand /s/
Møteleder

Dag Stian Bakken /s/
Referent

Anita Baklund /s/
Protokollvitne

Stein Heggem /s/
Protokollvitne

