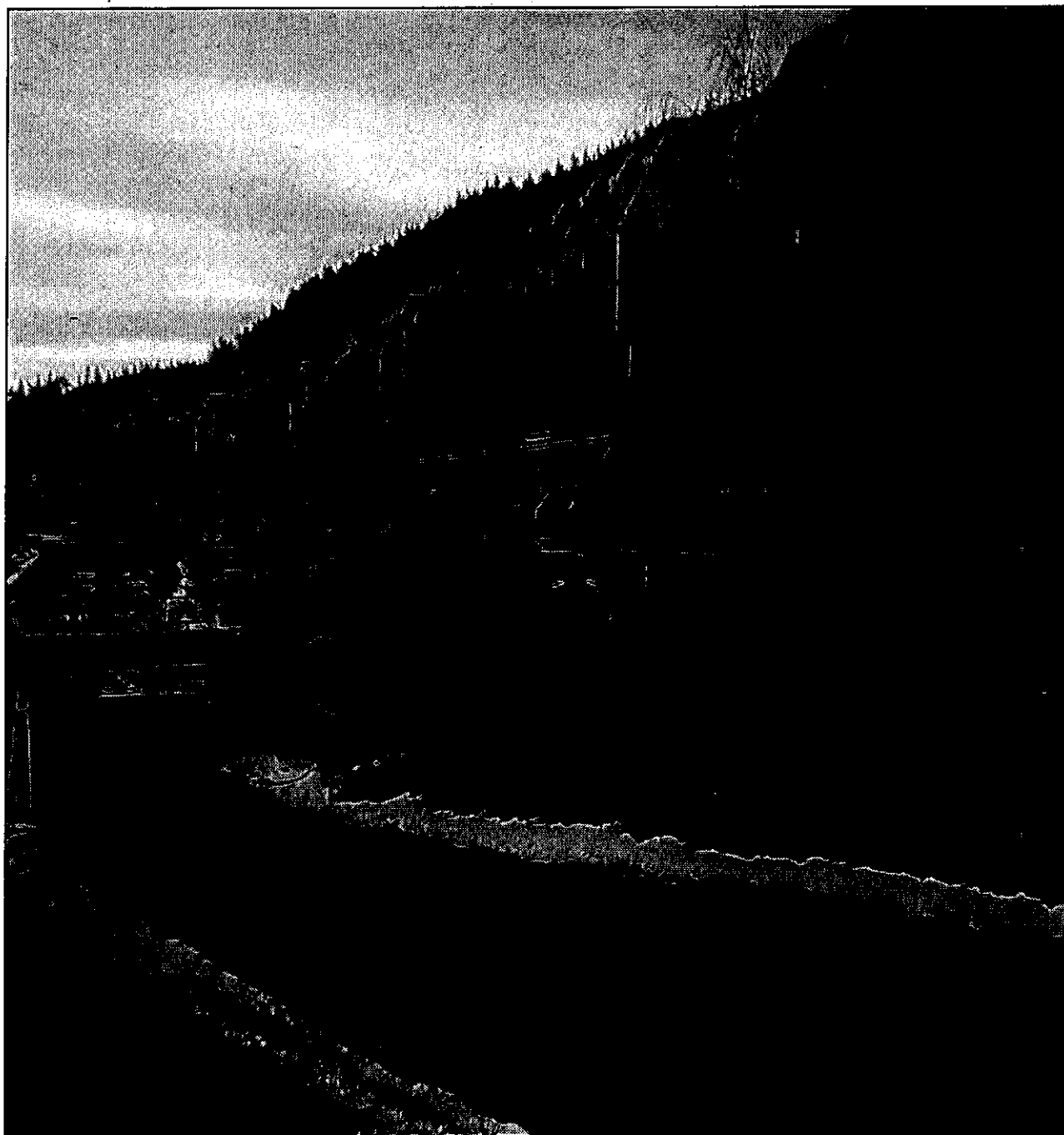


Innkalling til  
**SAMEIERMØTE 2000**  
**MED DAGSORDEN**

Årsberetning 1999 - Regnskap 1999 - Budsjett 2000  
Øvrige forslag



**Sameiet Grefsen Terrassehus**



Til sameierne i  
Grefsen Terrassehus

Grefsen, 10. april 2000

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2000**

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

**Torsdag 27. april 2000 kl. 18.30**

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 1999/00
- Regnskap 1999 og budsjett 2000
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Årsberetning fra forskjellige utvalg
- Forslag til ordinært sameiermøte 27. april 2000

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 27. april 2000.

.....  
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....  
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN  
PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 27. APRIL 2000

1. Valg av ordstyrer.
2. Godkjenning av innkalling.
3. Godkjenning av dagsorden.
4. Valg av protokollfører og 2 sameiere til å underskrive protokollen.
5. Valg av tellekorps.
6. Styrets årsberetning 1999/2000.
7. Årsregnskap 1999 / Revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 2000.
9. Årsberetning og regnskap for barnehagen.
10. Ansvarsfrihet for styret.
11. Valg av styret i henhold til vedtektene.
12. Styrets forslag til vedlikeholdsplan.
13. Forslag fra styret.
  - 13.1. Vedtektsendring.
  - 13.2. Utvendig maling av vinduskarmer/ østfasaden.
  - 13.3. Utdeling av reklamemateriell i sameiet.
  - 13.4. Endring av opptaksregler for barnehagen.
14. Forslag fra Morten Thorsen vedr. reduksjon av husleie for Barnehagen.

## 6. STYRETS ÅRSBERETNING 1999/2000

### 1. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiestyret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Navn:	Funksjonstid:
Styreformann Reidar Skjøthaug	1994 - 2000
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 2000
Styremedlem Nina Sundqvist	1997 - 2000
Styremedlem Knut Dyrstad	1997 - 2000
Styremedlem Tomm Alexander Øvre	1997 - 2000
Varamedlem Petter Haagensen	1999 - 2000
Varamedlem Sigurd Lunde	1999 - 2000

### 2. GENERELT OM STYRETS ARBEID

#### 2.1 Styrets sammensetning og ansvarsområder

Som tidligere år har også varamedlemmene vært aktive i styrearbeidet på lik linje som styremedlemmene. Dette har medført en bedre arbeidsfordeling for alle. Både styre- og varamedlemmene har hatt definerte ansvarsområder.

Styret har god og variert faglig bakgrunn. Samarbeidet har fungert meget godt både innad i styret, i forhold til ansatte, de frivillige gruppene og vår nye forretningsfører, Advokatfirmaet Klomsæt, Grændsen & Co. AS. Det er også styrets oppfatning at samarbeidet og forholdet til den enkelte sameier stort sett fungerer godt.

Styret i Sameiet har den oppfatning at virksomheten i Sameiet ikke skader det ytre miljø.

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreformann Reidar Skjøthaug	Forsikring/økonomi, diverse vedlikeholdsprosjekter, ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter. Kontaktperson for ansatte. Leder av alle møter.
Styremedlem Kjell Huslid	Styret informerer, TV- og dørtelefonanlegget, utvendig og innvendig vedlikehold, ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter.
Styremedlem Nina Sundqvist	Samarbeidsutvalget, barnehagen, sosiale aktiviteter, sameiestuen
Styremedlem Tomm A. Øvre	Kontaktperson beredskapsgruppen, tennisanlegget, trim og uteanlegget, vedtekt-presisering.
Styremedlem Knut Dyrstad	Økonomi, vedlikeholdsprosjekter
Varamedlem Petter Haagensen	Kontaktperson miljø-/hagegruppen, sosiale aktiviteter
Varamedlem Sigurd Lunde	Samarbeidsutvalget, barnehagen

## 2.2 Styremøter

Det har i perioden vært avholdt 10 ordinære og 3 ekstraordinære styremøter. Representant for Center Eiendom Oslo as og Advokatfirmaet Klomsæt, Grændsen & Co. AS har ført de fleste referatene. Etter godkjenning er referatene sendt til forretningsfører og revisor ERFA Revisjon AS.

I forbindelse med byttet av forretningsfører midt i perioden, ble det avholdt flere forhandlingsmøter.

I tillegg har det vært mye møtevirksomhet i forbindelse med de ekstraordinære vedlikeholdsprosjektene.

## 2.3 Andre arbeidsoppgaver

Center Eiendom Oslo as og Advokatfirmaet Klomsæt, Grændsen & Co. AS har utført styresekretær funksjonen og har kontortid 2 dager i uken. Styresekretærfunksjonen har etter det styret kjenner til fungert meget bra, også i 1999/2000.

## 2.4 Styret informerer

Beboere og sameiere har i perioden blitt informert om styrets arbeid gjennom "Styret Informerer". Styret har sendt ut 5 utgaver i perioden.

## 2.5 Tilfluktsrommene

Styret har på nytt tatt initiativ til rydding i tilfluktsrommene. Tilfluktsrommene er nå så overfylte av umerkede og merkede gjenstander som har "gått ut på dato". I løpet av mai 2000 vil styret sørge for at umerkede og "gått ut på dato" gjenstander (*Merket med dato før 01.01.1999*) blir fjernet. Dette gjelder f.eks. gamle hvitevarer, tørkeskap, møbler, sykler, bildekk mm. Styret har brakt i erfaring at mange av de merkede gjenstandene ("gått ut på dato") tilhører tidligere sameiere som har flyttet.

*For å sikre at gjenstander som ikke ønskes fjernet blir stående, må disse merkes med seksjonsnummer, navn og dato innen 15. mai 2000*

# 3 PERSONALE

Sameiet har/har hatt følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Jon Arild Sæther	(heltid)
Renholder	Elamrani Bouchta	(heltid)
Barnehagen, barnehagens ansatte, 17 ansatte/14 årsverk		

Tidligere servicetekniker Hugo Eriksson har vikariert under Sæthers ferieavvikling og "pappa permisjon".

Fravær for sameiets ansatte i 1999: 9 dager.

Det er ikke registrert skader eller ulykker.

Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet for de ansatte er godt.

# 4 ØKONOMI OG REGNSKAP

Center Eiendom Oslo as har ivaretatt forretningsførselen og styresekretær funksjonen i 1999. Styret har ikke vært fornøyd med det arbeidet Center Eiendom Oslo as utførte for SGT i 1999. Derfor besluttet styret å bytte forretningsfører fra 1. januar 2000. Etter leting i markedet valgte styret å reengasjere Advokatfirmaet Klomsæt, Grændsen & Co. AS.

Styret har gjort krav på å få refundert kr. 50.000 fra Center Eiendom Oslo as (CEO) som følge av mangler ved forretningsførselen for 1999, noe CEO har akseptert. Beløpet er krevet tilbakeført.

Sameiets egenkapital er etter Styrets mening tilstrekkelig, og forutsetning for fortsatt drift er tilstede.

Regnskapet for 1999 viser et overskudd på kr 1.029.968. Budsjettert resultat var kr 593. Til ordinært vedlikehold ble det brukt rundt 300.000 mindre enn budsjettert og på strøm fellesanlegg rundt 200.000 mindre enn budsjettert. På "andre driftskostnader" ble det en innsparing på ca. 100.000 i forhold til budsjett, og utgifter til honorarer ble rundt 60.000 lavere enn budsjettert. Avskrivninger (avdrag på lån) er rundt 300.000 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at lån til vedlikeholdsprosjekter ble opptatt noe senere på året enn det som ble lagt til grunn i budsjettet. Renteutgifter ble derfor også lavere enn budsjettert. Renteinntekter på 120.000 var ikke lagt inn i budsjettet.

For å finansiere de ekstraordinære vedlikeholdsprosjektene er det tatt opp lån som har økt langsiktig gjeld til kr. 11.041.265. Likviditeten i sameiet er god. Netto omløpsmidler ved årsskiftet var 1.415.000.

Husleia ble økt 3% fra 1. juli 2000. Styret legger til grunn at husleia framover skal følge prisstigningen. Det er laget en prognose for sameiets økonomi hvor antatte ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter fram til 2009 er lagt inn. Prognosen viser at sameiet på grunn av høy gjeld vil ha forholdsvis stram økonomi de nærmeste årene, men at denne situasjonen vil bedre seg betraktelig mot slutten av perioden. Det må likevel understrekes at det er betydelig usikkerhet, særlig knyttet til når de angitte vedlikeholdsprosjektene må eller bør gjennomføres, samt omfanget og kostnaden ved dem.

Det er brukt ca. 8,9 millioner kr. på rehabiliteringsprosjekter i 1999. Ca. 1,1 mill. er restbetaling til heisprosjektet som ble påbegynt i 1998. Til vedlikeholdsprosjektene som ble vedtatt på ekstraordinært sameiemøte i 1999, ventilasjonsanlegg (vifter på taket), ny membran over garasjeanlegg, samt nytt hageanlegg er det utbetalt rundt 7 mill. kr. pluss 150.000 i byggelederhonorar. Vedtatt beløp var 750.000 til vifter og ca. 6,31 mill. kr. til membran-arbeider og hageanlegg, totalt 7,06 mill. kr. Noe kostnader knyttet til disse prosjektene påløper også i år 2000, og det vil bli noe overskridelse av rammen. Dette skyldes bl.a. at det i anbudsdokumentene var beregnet for lavt areal på garasjeanlegget og at man noen steder har valgt løsninger som gir tilleggskostnader.

## **5 INNVENDIG VEDLIKEHOLD**

- \* Veggene og dørene rundt heisene er malt
- \* Hele trappeoppgangen i inngang A/B er malt
- \* Vegger og tak i sameiestua er malt

## **6 UTVENDIG VEDLIKEHOLD**

Det er oppdaget et par tilfeller av lekkasjer fra balkongene i 8. etg. Balkongene er rehabilitert og en standard løsning på reparasjonsmetode er under utarbeidelse.

## **7 EKSTRAORDINÆRT VEDLIKEHOLD**

Det nye ventilasjonsanlegget har vært i drift i ca. 1 år. Det er støyproblemer for noen beboere i toppleilighetene i Blokk A og E. Årsaken er at det er en annen type vifter her enn på de øvrige blokkene. Styret har reklamert og det samarbeides med leverandøren for å finne en akseptabel metode for å fjerne støyplagen.

- \* Garasjeanlegget og innkjørselstunnel har fått ny membran
- \* Nytt hage-/parkanlegg er opparbeidet over hele garasjeanlegget, samt ny utebelysning er montert.
- \* Barnehagen har fått nytt og utvidet uteareal.

## 8 SIKKERHET I ANLEGGET

### 8.1 Tyveri og innbrudd

Antall innbrudd og tyverier i anlegget har gått ned siden forrige periode. Styret er *ikke* gjort kjent med at det skal ha vært innbrudd i noen leiligheter.

Alle innrapporterte tyverier og innbrudd er anmeldt til politiet. Det er spesielt garasjeanlegget som er utsatt med tyveri og innbrudd i biler med tilhørende tap av stereoanlegg, mobiltelefoner ol. Styret anbefaler at det monteres alarm i bilen.

Styret har fortsatt hatt samarbeide med Stovner Politikammer for å motvirke denne type aktiviteter hos oss. Dette samarbeidet baserte seg på Oslo modellen. Dessverre har denne ordningen opphørt pga manglende ressurser ved Oslo politikammer.

**Alle dører og porter skal være låst. Styret minner om at kodene til garasjeporten og til inngangsdørene ikke utleveres til uvedkommende.**

### 8.2 Vakthold/vektertjeneste

Ved årsmøtet i 1999 fremkom det forslag om å innføre vektertjeneste og video-overvåkning i SGT. Vedtak ble: *Styret pålegges å utrede behov for forslaget nærmere. det er viktig at man melder fra til styret om hærverk/innbrudd etc.*

Styret har innhentet priser og kommentarer fra Falken og Securitas og disse varierer på grunnlag av tjenestetilbudet. Vektertjenester varierer og koster fra kr. 76.000 til 150.000 pr. år. Pris for video-overvåkning vil være ca. 50.000.

Styret har *ikke registrert* et foruroligende antall slike forhold i løpet av det siste året. Styret er kun gjort kjent med 5 innbrudd/innbruddforsøk/tyveri av/fra biler. Barnehaugen har hatt 2 innbrudd og 1 tyveri fra lekeplassen. Det er *ikke registrert* mer hærverk. Likeledes er det *ikke meldt* om innbrudd i leiligheter siste året. På dette grunnlaget har styret besluttet å ikke engasjere vektertjeneste og video-overvåkning.

### 8.3 Brannsikkerhet

Brannsikkerheten i anlegget er gjennomgått og brakt i orden ihht. forskriftene.

## 9 DIVERSE ANSKAFFELSER

### 9.1 Sameiestua

Nye stoler er anskaffet.

### 9.2 Søppel og papirhåndtering

Nye containere for innsamling av papir er utplassert. Vi byttet til ny transportør for tømning av søppelcontainer. Disse to tiltakene har redusert avfallskostnadene med ca. kr. 90.000,- fra 1998.

### 9.3 Styrekontoret

ISDN linjer, telefaks og oppdatert PC er anskaffet.

## 10 FORSIKRINGSSAKER, TVISTER, LEKKASJER OG VANNSKADER

### 10.1 Skadesaker

I regnskapsåret 1999 har det også forekommet en del skader som er dekket av sameiets forsikring. Skadene skyldes vesentlig brudd/lekkasjer fra tilførselsrør/avløpsrør.



*Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonseieren som har ansvaret for lekkasjer (også følgeskader) som oppstår etter stoppekran, selv om rørene er inne i veggen eller nedfelt i gulv.* Deler av utbedringskostnader dekkes imidlertid av sameiets forsikring. Det er også i perioden utført endel følgeskader på sameiets regning.

Styret minner om at man må benytte dusjkabinett/badekar på badet. De originale baderomsgulvene er ikke utstyrt med membran som beskytter underliggende seksjon tilstrekkelig.

## 10.2 Terrasse lekkasjer

Det er ikke meldt om nye lekkasjer som med sikkerhet kan påvises å komme fra original-terrassene i perioden. I forrige periode trodde vi at vi hadde funnet en original-terrasse med lekkasjepproblem, men heldigvis viste det seg at lekkasjen hadde et annen årsak. Det er registrert et par lekkasjer fra balkonger.

## 10.3 Tvister

I perioden har vi behandlet og endelig avsluttet den siste tvisten rundt terrasselekkasjene, etter at noen sameiere for noen år siden byttet fliser på egen terrasse. Sameieren og håndverkeren har betalt inn sin avtalte andel. Styret legger til grunn at det er en felles forståelse i sameiet om at denne type lekkasjesaker skal behandles på denne måte jfr. tidligere praksis og vedtak på ekstra ordinært årsmøte for et par år siden

Utestående krav og tap på fordringer er heldigvis av beskjedent volum, men enkelte sameiere er i perioder trege (stort sett gjengangere). Dette løser seg oftest når varsel om inkasso og varsel om fravikelse (tvangssalg) sendes skyldneren. Vi har 2 ganger vært i forliksrådet med sameiere som ikke overholder sine forpliktelser.

I tillegg har vi holdt tilbake både hele og deler av oppgjør for tjenester styret ikke anser som levert/utført. Styret har vektlagt tett oppfølging av håndverkere på utført arbeid og kostnadskontroll. Dette har medført tildels store kostnadsbesparelser samt høyere kvalitet på utført arbeid.

# 11 **AKTIVITETER**

## 11.1 Hagegruppen

Fjoråret var preget av utskifting av hageanlegget over garasjen. Hageanlegget ble ferdigstilt sent på høsten. Det blir spennende å se hvordan anlegget vil ta seg ut når det bli vår og sommer. Leveransen av hageanlegget inkluderer ansvarlig gartner for hageanlegget første året.

Dugnad ble gjennomført på våren 1999 med god deltagelse.

Hagegruppen har de siste årene bestått av 6 personer. Den tidligere lederen av hagegruppen har frasagt seg lederansvaret og styret leter etter en ressursperson som er villig til å påta seg dette. Styret vil innkalle til et møte for de "hageinteresserte" for å få organisert hagegruppen på nytt.

Det vil bli arrangert dugnad i mai. Vi håper på god deltagelse slik at nærmiljøet vårt vil fremstå så pent og flott som mulig til 17 mai.

**Styret takker hagegruppen for innsatsen. Vi håper at flest mulig vil være med videre for å dele sine kunnskaper og erfaringer med nye hageinteresserte.**

## 11.2 Trimrom, badstue og tennis

### Trimrom og badstue

Trimrommet og badstuen inkludert dusjanlegg har vært i full drift i 1999. Sistnevnte var en tid stengt i 1998 som følge av vedlikeholdsarbeide.

Aktiviteten i trimrommet har gått noe ned de siste årene. Det er stadig færre som kjøper kontingent (nøkkelkort). Den mer organiserte fellestrimmen ser også ut til å være borte. I 1999 var det i alt 19 personer som kjøpte nøkkelkort. Det er flere som har stilt spørsmål om hva slags aktivitet man kan bedrive på trimrommet. Styret vil imidlertid presisere at vektløfting ikke er tillatt. Styret vil særlig oppfordre småbarnsforeldre til å bruke trimrommet til ballspill, lek og sosialt samvær. Vi håper at flere vil benytte trimrommet og badstuen fremover. Badstuen bruker 45 min for å bli varm. Det koster kun kr. 150 pr. år for å ha tilgang til disse fasilitetene (inkl. dusj).

### ***Tennis***

I 1999 ble det solgt 14 nøkkelkort til tennisbanene, hvorav 1 juniorkort og ett nabokort. Dette er en liten økning i forhold til 1998 hvor det ble solgt 10 kort.

Det ble avholdt dugnad på tennisbanene i mai 1999, og oppmøtet må karakteriseres som bra. Tennisbanene trenger imidlertid jevnlig vedlikehold gjennom hele sesongen, og det er derfor ønskelig at flere av brukerne kan stille opp på dette. Vi vil henstille brukere av tennisanlegget og andre som ferdes der oppe om ikke å kaste søppel og flasker på bakken. Det anmodes også om at det ikke kastes sigarettsniper på banene.

Styret vil også i år takke Bjørn Wade for innsatsen han har gjort på tennisbanene.

Årets dugnad på tennisbanene er planlagt til 2. mai, med værforbehold. For å skape mer interesse rundt tennisbanen, planlegger styret å arrangere tenniskurs.

### **11.2 Miljøgruppen**

Miljøgruppen gjennomførte dugnad i oktober. Da ble vegger og lister malt i halve 4. og 8. etg. Ny dugnad vil bli gjennomført i løpet av våren 2000.

Styret takker for innsatsen!

### **11.3 Andre aktiviteter**

I samarbeid med foreldre arrangerte Sameiestyret juletreffest i Sameiestua i midten av januar. 65 barn og voksne koste seg og bidro til et vellykket arrangement.

Sameiefesten ble avholdt i november. Sameiestyret ønsker gjennom denne festen å gi uttrykk for sin takk til sameiets ansatte og ikke minst de beboere som gjør en betydelig frivillig innsats for fellesskapet. Uten denne innsatsen er det tvilsomt om vi hadde hatt den gode bokvaliteten som vi faktisk har i vårt sameie.

## **12 SAMEIESTUEN**

Dette året har sameiestua vært ekstremt mye utleid. (se tabell). Dette har medført en stor belastning på renholder og selve lokalet. Siden leieprisen har vært konstant i flere år og vedlikeholdsbehovet har økt, ble leieprisen satt opp mvf 1. januar 2000. Sameiestua har i dette året fått en ansiktsløftning i form av nymalte vegger og tak. I tillegg er det anskaffet 40 nye stoler og kjøkkenutstyret er komplettert. Det er innført kvitteringsbok hvor leier må signere for at retningslinjer for leie av sameiestua er fulgt.

Selskaper	Barneselskaper	Dap/konfirmasjon	Møter
25 (hvorav 4 eksterne leiere)	8	5	16

## 13 BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen fikk en uventet og trist reduksjon i bemanningen i fjor da en av gruppens veteraner og flittige sjel, Svein Rørnes døde. Lasse Aune er rekruttert som ny mann i gruppen, som nå teller 5 personer. Det er imidlertid behov for ytterligere personer i gruppen.

Beredskapsgruppen gjør en viktig jobb for sameiet, og består av beboere som på frivillig basis og i sin fritid påtar seg oppgaver som er til nytte for oss alle. De ordner opp med kork i søppelsjakter, hjelper beboere med å få ting som de har mistet (nøkler osv) ned i sjakten ut igjen. Beredskapsgruppen kan også hjelpe til dersom noen trenger hjelp til å åpne bommer på baksiden av huset, eller med å få ting ut av bomberommet osv. Videre blir de kontaktet av beboere som trenger assistanse fordi det har oppstått lekkasjer. Beredskapsgruppen har da mulighet til å få stengt vannet mv.

Beredskapsgruppen opplevde noe problemer med de nye heisene i starten, dvs i den første tiden disse var i drift. Da var det flere tilfeller hvor noen satt fast i heisene. Dette har imidlertid bedret seg, og den vanskelige innkjøringsperioden må antas å være over.

Beredskapsgruppen har fått opplæring vedrørende de nye heisene. Dette for å være forberedt og i stand til å ordne opp og hjelpe til ved evt. driftsstopp og andre problemer med heisene.

Beredskapsgruppen består i dag av Jan U. Hanssen, Per E. Ståhlbrand, Ole M. Sivertsen, Stein Heggem og Lasse Aune.

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

Grefsen, den 10. april 2000

Reidar Skjøthaug /s/      Nina Sundqvist/s/      Kjell Huslid /s/      Knut Dyrstad/s/

Tomm A. Øvre /s/      Petter Haagensen/s/      Sigurd Lunde/s/

	jan-des 99	jan-des 99	jan-des 98	jan-des 00
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>				
INNBET. FELLESUTGIFTER.....	5,887,056	5,898,613	5,726,836	6,161,000
LEIEINNT. BARNEPARK.....	210,000	210,000	210,000	210,000
INNBET TV-AVGIFT.....	276,472	285,000	259,204	285,000
DIVERSE DRIFTSINNTEKTER        NOTE 2	83,838	70,000	78,776	77,600
VASKERIPENGER.....	36,367	60,000	38,803	60,000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER.....</b>	<b>6,493,733</b>	<b>6,523,613</b>	<b>6,313,619</b>	<b>6,793,600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
AVSKRIVING.....	1,378,276	1,646,000	892,229	1,060,000
PERSONALKOSTNADER                NOTE 3	698,188	728,581	725,085	664,000
STRØM FELLESANLEGG.....	490,706	700,000	460,618	700,000
VEDLIKEHOLD/REPARASJONER        NOTE 4	339,586	658,000	848,866	475,000
HONORARER                        NOTE 5	343,956	409,505	410,063	484,000
BEREDSKAP- OG HAGEGRUPPE.....	0	10,000	0	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER            NOTE 6	482,588	372,000	560,165	590,000
DIVERSE ADMINISTRASJONSKOSTNADER    NOTE 7	136,353	165,576	157,286	182,500
STØTTE BARNEHAGEN.....	75,000	75,000	0	5,000
FORSIKRINGSPREMIE.....	244,979	260,000	252,908	260,000
OFFENTLIGE SKATTER OG AVGIFTER    NOTE 8	868,555	871,358	880,983	856,300
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER.....</b>	<b>5,058,187</b>	<b>5,896,020</b>	<b>5,188,203</b>	<b>5,276,800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>1,435,546</b>	<b>627,593</b>	<b>1,125,416</b>	<b>1,516,800</b>
DIVERSE RENTEINNTEKTER.....	120,882	0	83,193	80,000
DIVERSE RENTEKOSTNADER.....	580,860	617,000	271,801	900,000
<b>NETTO FINANSKOSTNADER.....</b>	<b>459,978</b>	<b>617,000</b>	<b>188,608</b>	<b>820,000</b>
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER.....	54,400	(10,000)	(4,432)	0
<b>SUM EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER.....</b>	<b>54,400</b>	<b>(10,000)</b>	<b>(4,432)</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT.....</b>	<b>1,029,968</b>	<b>593</b>	<b>932,376</b>	<b>696,800</b>

BALANSE PR. 31.12.1999

KLIENT: Sameiet Grefsen Terrassehus

	.REGNSKAP. ...1999...	.REGNSKAP. ...1998...
<b>Anleggsmidler</b>		
Tennisanlegg.....	1	1
Rehabilitering.....	10,040,067	3,093,080
<b>Sum anleggsmidler</b> Note 9	10,040,068	3,093,081
<b>Omløpsmidler</b>		
Restanser fellesutgifter.....	25,221	131,134
Periodiseringer.....	170,250	121,817
Andre fordringer.....	31,294	4,500
Bankinnskudd, kontanter o.l. Note 10	2,555,094	1,345,735
<b>Sum omløpsmidler.....</b>	2,781,859	1,603,186
<b>SUM EIENDELER.....</b>	<b>12,821,927</b>	<b>4,696,267</b>
<b>Egenkapital</b>		
Akk. underskudd.....	(657,882)	(1,590,258)
Årets resultat.....	1,029,968	932,376
<b>Sum egenkapital</b> Note 12	372,086	(657,882)
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b> Note 11	11,041,265	3,924,541
<b>Sum langsiktig gjeld.....</b>	11,041,265	3,924,541
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld.....	323,028	467,473
Skattetrekk.....	24,449	19,846
Skyldig offentlige avgifter.....	33,920	31,977
Påløpne feriepenger\lønn.....	44,942	36,780
Påløpne honorarer.....	124,000	121,000
Påløpne renter.....	41,987	13,061
Forsk. fellesutg.....	71,236	268,871
Strømvaregning sameiere.....	743,963	470,600
Annen kortsiktig gjeld.....	1,050	0
<b>Sum kortsiktig gjeld.....</b>	1,408,576	1,429,608
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL.....</b>	<b>12,821,927</b>	<b>4,696,267</b>

Grefsen, den 10. april 2000

Reidar Skjøthaug /s/

Nina Sundqvist/s/

Kjell Huslid /s/

Knut Dyrstad/s/

Tomm A. Øvre /s/

Petter Haagenen/s/

Sigurd Lunde/s/

# Sameiet Grefsen Terrassehus - Noter til regnskapet for 1999

## NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Overgang til ny regnskapslov har ikke medført vesentlige prinsippendringer utover endret oppstillingsplan. Regnskapet for 1998 er omgruppert for å vise sammenlignbare tall.

	REGNSKAP 1999	BUDSJETT 1999	REGNSKAP 1998	BUDSJETT 2000
<b>NOTE 2 - DIVERSE INNTEKTER</b>				
LEIEINNTEKTER VAKTM.LEIL.	-7 488	0	0	-21 600
INNNT.TELEMobil/NETCOM	-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
DIVERSE DRIFTSINNTEKTER	-24 950	-20 000	-32 176	0
UTLEIE SPORTSANLEGG	-10 750	-14 000	-10 000	-10 000
UTLEIE SAMEIESTUEN	-24 650	-20 000	-20 600	-30 000
<b>SUM DIVERSE INNTEKTER</b>	<b>-83 838</b>	<b>-70 000</b>	<b>-78 776</b>	<b>-77 600</b>

0 0 0 0

## NOTE 3: PERSONALKOSTNADER

LØNN VAKTMESTER	278 181	264 480	257 959	250 000
LØNN RENHOLD	206 269	209 380	200 759	200 000
LØNN VIKARER	0	50 000	45 050	0
FRI BOLIG VAKTMESTER	7 488	0	0	0
STYREHONORAR	107 000	107 000	127 000	117 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	87 824	84 721	83 642	90 000
BILGODTGJØRELSE	7 021	3 000	5 499	7 000
ANDRE GODTGJØRELSER	4 404	10 000	5 176	0
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>698 187</b>	<b>728 581</b>	<b>725 085</b>	<b>664 000</b>

## NOTE 4 VEDLIKEHOLD

VEDL.H. INNGANGSPARTIER	14 418	10 000	77 670	5 000
VEDL.H. DØRTELEFON	14 041	50 000	30 934	20 000
VEDL.H. KORRIDORER	48 462	50 000	69 989	45 000
VEDL.H. BYGNING	45 229	160 000	83 980	40 000
INNVEDIG VEDLIKEHOLD	1 399	10 000	0	10 000
VEDL.H. ELEKSTRISK ARB.	23 087	20 000	63 447	20 000
VEDL.H. VVS ANLEGG	2 700	30 000	22 062	20 000
VEDL.H. HAGE / VEI / LEKEAPPARAT	11 287	25 000	85 486	45 000
VEDL.H. VASKERI	20 468	40 000	16 360	40 000
VEDL.H. SAMEIESTUEN	37 378	5 000	6 868	5 000
VEDL.H. EGNE LEIL.-SERVICETEKN	3 416	0	0	10 000
VEDL.H. PARKERING	7 818	15 000	0	10 000
VEDL.H. HEISER	105 000	200 000	141 338	100 000
VEDL.H. BARNEHAGEN	0	20 000	127 493	0
VEDL.H. SPORTANLEGG	0	8 000	108 294	5 000
DIVERSE VEDLIKEHOLD	4 882	15 000	14 945	100 000
<b>SUM VEDLIKEHOLD</b>	<b>339 586</b>	<b>658 000</b>	<b>848 866</b>	<b>475 000</b>

## Sameiet Grefsen Terrassehus - Noter til regnskapet for 1999

**NOTE 5: HONORARER**

FORRETNINGSFØRSEL	181 716	186 259	181 716	190 000
REVISJONSHONORAR	14 000	22 000	15 000	22 000
TEKNISK HONORAR	0	30 000	56 565	0
JURIDISK HONORAR	0	10 000	2 975	10 000
HONORAR STYRESEKRETÆR	144 240	151 246	144 240	162 000
ANDRE HONORARER	4 000	10 000	9 567	100 000
<b>SUM HONORARER</b>	<b>343 956</b>	<b>409 505</b>	<b>410 063</b>	<b>484 000</b>

**NOTE 6: ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

GÅRDSUTSTYR	64 689	57 500	75 333	60 000
VAKTMESTER V/BYRÅ	39 278	0	0	50 000
RENHOLD V/BYRÅ	0	23 500	24 818	0
MATTESERVICE	9 462	5 000	1 801	10 000
SKADEDYRBEBJEMPELSE	13 058	0	0	10 000
ALARM HEIS	7 130	0	0	10 000
TV-AVGIFTER	265 939	266 000	443 599	270 000
DRIFT AV MASKINER	83 032	20 000	14 614	180 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>482 588</b>	<b>372 000</b>	<b>560 165</b>	<b>590 000</b>

**NOTE 7: DIV ADM.KOSTNADER**

TRYKK/KOPI/PORTO V FORR.FØRER	5 504	10 000	10 320	12 000
TELEFONUTG. VAKTMESTER	28 882	20 000	25 606	30 000
INFORMASJON	18 524	25 000	19 486	30 000
MØTEUTGIFTER STYRE / ÅRSMØTE	13 718	7 500	6 477	7 000
KONTIGENTER	420	0	0	0
DIVERSE GEBYRER	11 859	18 500	16 512	18 500
TILSTELNING/DUGNADSUTG.	8 779	20 000	16 528	0
INNBETALINGSHEFTER	30 576	30 576	30 576	30 000
DIVERSE UTGIFTER	18 090	29 000	31 781	35 000
VELFERDSUTVALGET	0	5 000	0	20 000
<b>SUM ADMINISTRASJONSKOSTNAD</b>	<b>136 353</b>	<b>165 576</b>	<b>157 286</b>	<b>182 500</b>

**NOTE 8: OFESKATTER OG AVGIFTER**

KOMMUNALE AVGIFTER	623 547	605 708	591 608	650 000
FESTEAVGIFT	6 300	5 650	5 650	6 300
CONTAINERTØMMING	238 708	260 000	283 725	200 000
<b>SUM AVGIFTER</b>	<b>868 555</b>	<b>871 358</b>	<b>880 983</b>	<b>856 300</b>

# Sameiet Grefsen Terrassehus - Noter til regnskapet for 1999

## NOTE 9: ANLEGGSMIDLER

	Rehabilitering	Tennisbane
Anskaffelseskost 01.01.1999	3 985 308	390 760
Tilgang i året 1)	8 325 263	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.1999	12 310 571	390 760
Oppskrevet før 1.1.1999	0	0
Akk. avskrivninger pr. 31.12.1999	-2 270 505	-390 759
Akk. nedskrivninger pr. 31.12.1999	0	0
Reverserte nedskrivninger pr 31.12.1999	0	0
Balanseført verdi 31.12.1999	10 040 067	1
Årets ord. avskrivning	-1 378 276	0
Årets nedskrivning	0	0
Årets reversering av nedskrivning	0	0
Avskrivningsplan	avdrag lån	lineær

### 1) Rehabilitering 1999.

Betongarbeider	6 083 055
Heisprosjekt	1 137 033
Vifter	723 881
Prosjekthonorar	226 748
Honorar byggeledelse	154 546
	8 325 263

## NOTE 10 KASSE OG BANKINNSKUDD

Kasse	1015,2	4 015
Skattetrekk sp.b. NOR 2,85 % rente	3 907	23 596
Skattetrekk K-bank 3,5 % rente	25 127	
Husleiekonto sp.Nor 1,1 % rente	777	277 787
Husleiekonto K-bank 1,5 % rente	56 524	
Driftskonto Sp.b.NOR 4,35	26 421	101 249
Driftskonto K-bank 5,2%	1 254 504	
Kassekreditkonto Sp.b.NOR 1,1 % innsk/11,35 % låner	3 476	0
Særinnskudd/Høyrente Sp.b.NOR 5,35 % rente	927 056	875 114
Bankkonto DnB, 1,5 % rente	256 289	140 944
	2 555 094	1 422 705

Bundne bankinnskudd til fordel for trekkmidler utgjør kr 24.449.



## Sameiet Grefsen Terrassehus - Noter til regnskapet for 1999

### NOTE 11: GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	1999	1998	avdrag	renter
Lån Sparebanken NOR, 8,3 % rente, innfrielsesdato 11.11.08	6 910 408		775008	346624
Lån Sparebanken NOR, 8,3 % rente, innfrielsesdato 11.11.08	2 231 250	1 440 416	18750,0	22931
Lån Sparebanken NOR		543 740	543740	17067
Lån Fokus Bank, 7,75 % rente, innfrielsesdato 30.09.13	1 899 607	1 940 385	40778	168672
Sum Gjeld	<u>11 041 265</u>	<u>3 924 541</u>	<u>1378276</u>	<u>555294</u>

### NOTE 12: EGENKAPITAL

	Annen egenkapital
<b>Pr 31.12.98</b>	-657 882
Endr. e/ny regnskapslov	<u>0</u>
Omarb. av inngående balanse:	-657 882
Utsatt skattefordel	
Direkte pensjonsforpl.	
Red. skatt pga. pensjonsforpl.	
Før årets egenkap.bevegelse	<u>-657 882</u>
Årets resultat	1 029 968
Foreslått utbytte	
<b>Pr 31.12.99</b>	<u>372 086</u>

### NOTE 13: SAMEIETS EGNE LEILIGHETER OG LOKALER

Sameiet eier nå en av leilighetene samt barnehagen og en del av arealene som Oslo Kommune disponerer.

### NOTE 14: PANTSTILLELSER

Som sikkerhet for lånene i Sparebanken NOR er gitt pant i den ene leiligheten som sameiet eier.

Pantobligasjonens pålydende er kr 2.000.000.

Bokført verdi av den pantesikrede gjelden er kr 1.984.155 pr. 31.12.99

Den bokførte verdi av det som er stillet som sikkerhet for den pantesikrede gjelden er kr 0 pr 31.12.99.

### NOTE 15: KAUSJONSANSVAR

Sameiet har kausjonert for lån gitt til Grefsen Terrasse barnehage stort kr 100.000.

Rest kausjonsansvar utgjør kr 47.521 og opprinnelig innfrielsesdato er 25.09.2004.

Til Sameiermøtet i

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS****REVISJONSBERETNING FOR 1999**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for regnskapsåret 1999, som viser et overskudd på kr 1.029.968. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for sameiets økonomiske stilling 31. desember 1999 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er i samsvar med lov og forskrifter.

Skytta, 10. april 2000

**Erfa Revisjon AS**

Ola Eriksen

Registrert revisor

Tilsluttet:



www.revisorringen.no

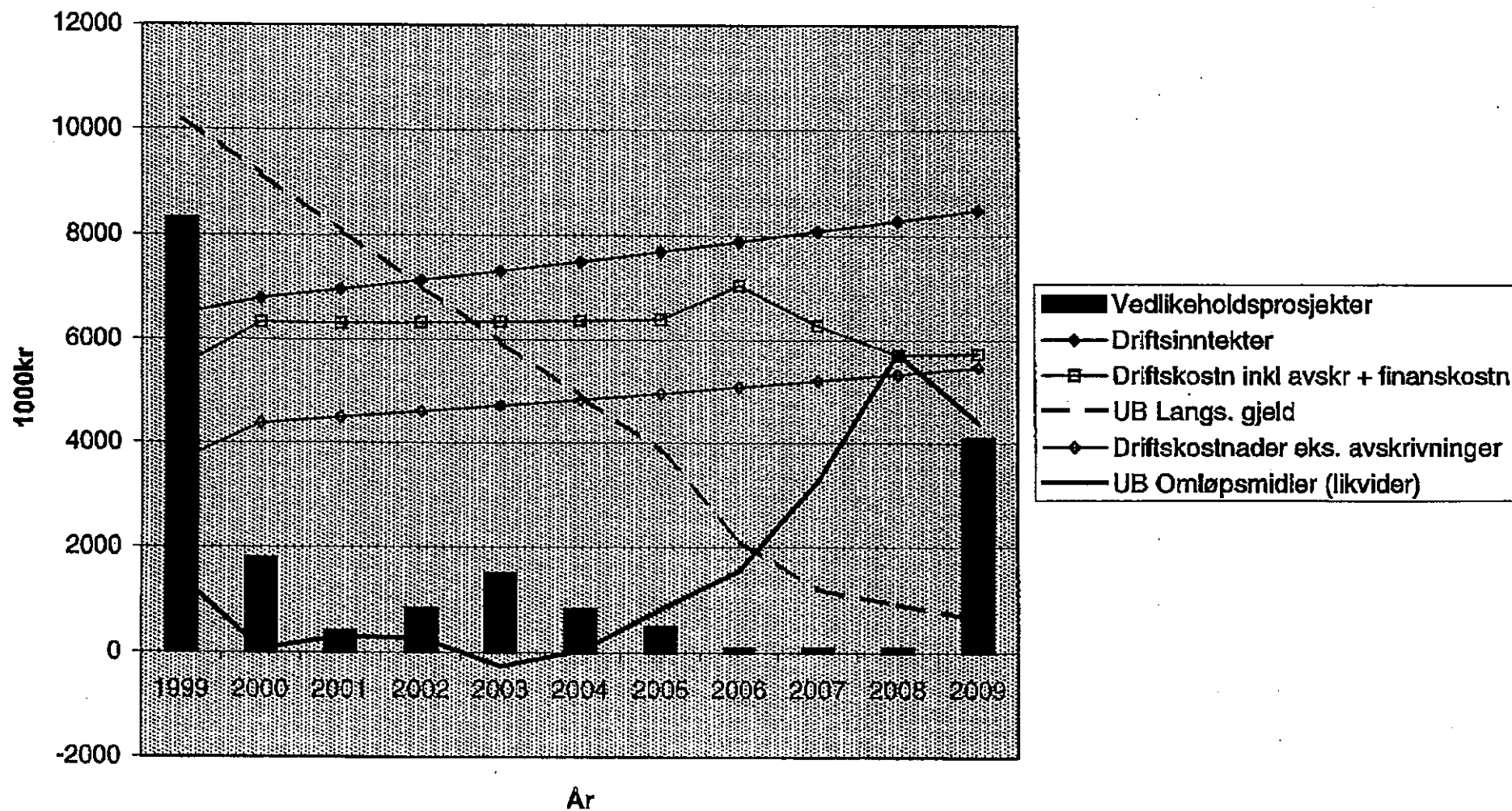
Hovedkontor:  
Masteveien 3  
Postboks 58  
1483 SkyttaTlf.: 6706 1090  
Fax: 6706 0209  
E-mail: erfa@erfa.noAvdeling Østfold:  
Gml. Tindlundv. 2C  
Postboks 70  
1720 GreåkerTlf.: 6910 2480  
Fax: 6910 2481  
E-mail: ola.eriksen@solhoi.noBankgiro:  
1295.05.04887  
Postgiro:  
0806 4510798E-mail ansatte:  
fornavn.etternavn@erfa.noForetaksregisteret  
NO 939 017 658  
Revisornummer:  
939 017 658Registrert  
revisjonsselskap

Medlem av:

  
Den norske Revisorforening

ØKONOMIPROGNOSE / VEDLIKEHOLDSPLAN SGT 1999-2009						(LØPENDE KRONER)						
12.04.2000	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	SUM
Driftsinntekter	6 494	6 794	6 967	7 141	7 319	7 502	7 690	7 882	8 079	8 281	8 488	
Driftskostnader eks. avskrivninger	3 680	4 377	4 486	4 598	4 713	4 831	4 952	5 076	5 203	5 333	5 466	
Avskrivninger = nedbetaling lån	1 378	1 060	1 060	1 060	1 060	1 060	1 060	1 060	1 711	936	285	266
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 436</b>	<b>1 357</b>	<b>1 421</b>	<b>1 483</b>	<b>1 546</b>	<b>1 611</b>	<b>1 678</b>	<b>1 096</b>	<b>1 941</b>	<b>2 664</b>	<b>2 756</b>	
Netto finanskostnad	460	900	766	671	576	481	386	262	143	88	0	
<b>Resultat etter finans</b>	<b>976</b>	<b>457</b>	<b>654</b>	<b>811</b>	<b>970</b>	<b>1 130</b>	<b>1 292</b>	<b>834</b>	<b>1 798</b>	<b>2 575</b>	<b>2 756</b>	
<i>Driftskostn inkl avskr + finanskostn</i>	<i>5 518</i>	<i>6 337</i>	<i>6 313</i>	<i>6 330</i>	<i>6 350</i>	<i>6 372</i>	<i>6 398</i>	<i>7 048</i>	<i>6 281</i>	<i>5 706</i>	<i>5 732</i>	
<b>Årets aktiverte vedl.prosj.</b>	<b>8 325</b>	<b>1 800</b>	<b>420</b>	<b>840</b>	<b>1 510</b>	<b>830</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>4 100</b>	
<b>UB Omløpsmidler (likvider)</b>	<b>1 373</b>	<b>30</b>	<b>264</b>	<b>235</b>	<b>-305</b>	<b>-5</b>	<b>787</b>	<b>1 521</b>	<b>3 219</b>	<b>5 694</b>	<b>4 350</b>	
UB Aktiverte vedl.prosjekter	14 249	14 989	14 349	14 129	14 579	14 349	13 789	12 178	11 342	11 157	14 991	
<b>UB Langs. gjeld</b>	<b>10 207</b>	<b>9 147</b>	<b>8 087</b>	<b>7 027</b>	<b>5 967</b>	<b>4 907</b>	<b>3 847</b>	<b>2 136</b>	<b>1 200</b>	<b>915</b>	<b>649</b>	
<b>Spesifikasjoner</b>												
<b>EO Vedlikehold</b>												
Konsulenter	155	100										405
Heisprosjekt	1137											4 037
Betongrehab garasje		300										1 225
Membranarbeider	4000	500										4 500
Hageanlegg	2309	200										2 509
Betongrehab vestfasade/terasser			420	840	840							2 100
Betongrehab. trappehus						500						
Ventilasjon	724	150										874
Utvendig maling/vinduer		550										550
Asfaltering					670	330						1 000
Rehab. og impreg. øsffasade							500					500
Diverse								100	100	100	100	300
Terasser, ny membran											4000	
											0	
<b>Sum EO vedlikehold</b>	<b>8325</b>	<b>1800</b>	<b>420</b>	<b>840</b>	<b>1510</b>	<b>830</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>4100</b>	<b>18 510</b>
Forutsetninger: Husleieøkning = prisstigning = 2,5% pr. år fra 2001												
Rente på lån: 0,5% renteøkning i 2001 og ut perioden ift rentenivå i dag												
Driftskostnader øker med prisstigning 2,5% pr år f.o.m. 2001												

## Prognose SGTs økonomi og vedlikeholdsprosjekter 1999 - 2009



# ÅRSBERETNING FOR GREFSSEN TERRASSE BARNEHAGE

## REGNSKAPSÅRET 1999

### 1. BARNEHAGEN

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 1999/2000:

BLÅ AVDELING	1 - 3 år : 10 barn
GUL AVDELING	1 - 3 år : 10 barn (hvorav 2 barn deler en plass)
GRØNN AVDELING	3 - 6 år : 18 barn
RØD AVDELING	3 - 6 år : 18 barn (19 barn fra 1.01.00 og ut barnehageåret)

Sameiet Grefsen Terrassehus disponerer 36 av plassene (fra januar 37). Av disse har 7 vært lånt ut til barn som ikke bor i Grefsenkollvn. 12, fordi det ikke var stor nok tilgang på barn i Sameiet. De øvrige plassene (19 inneværende barnehageår) disponeres av Oslo Kommune v/ Bydelsforvaltningen Grefsen Kjelsås.

Sameiets plasser tildeles på bakgrunn av boansiennitet, og det er Sameiets styre som fastsetter tildelingen utifra styrers innstilling.

Til opptaket for barnehageåret 1999/2000 var det 12 søkere til 5 ledige plasser under 3 år og 2 søkere til 2 ledige plasser over 3 år.

I og med at en heltidplass ble gjort om til deltidplass og noen sa nei til tilbudet, ble det tilslutt igjen 4 barn under 3 år som ikke fikk tilbud.

Grefsen Terrasse Barnehage er medlem av Barnehagekretsen som forhandler lønns- og arbeidsvilkår (tariffavtale) med Oslo Kommune for de ansatte.

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

Pr. dags dato har barnehagen 13,53 årsverk og 17 ansatte fordelt på følgende funksjoner:

- 1 styrer
- 3 førskolelærere
- 12 assistenter
- 1 rengjøringsassistent

Av disse arbeider 9 deltid eller redusert tid.

## 2. SAMARBEIDSUTVALGET

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

Sameierepresentanter	Nina Sundqvist Sigurd Lunde	
Foreldrerepresentanter	Ide - Christine Hultqvist Arve Christensen	leder
	Håkon Skulstad Rolf Nordheim (trukket seg i mars 00)	
Ansattes representanter	Trude Brandal Trine Johnsen Marianne Nordberg Wenche Halmøy	
Kommunal representant	Elisabeth Vollan /Ove Rekstad fra januar 2000	

Det ble avholdt 10 møter i 1999.

Samarbeidsutvalget har ønsket å sette fokus på temaet kvalitet, dvs. å skape en verdidebatt, hvilket nå er igang i både personal- og foreldregruppe.

## 3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 1999/2000

### - ØKONOMI

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak.

Center Eiendom har fortsatt regnskapsføringen. De har ikke klart å følge opp den gode rutinen med å få sendt regnskapsrapport til hvert møte i SU.

SU er svært misfornøyd med den oppfølgingen vi har fått i 1999.

### - REGNSKAP 1999

Det ble omsider ( i oktober) undertegnet forlenget avtale med bydel Grefsen Kjelsås.

Bydel 21 kjøper totalt 19 plasser fordelt på 12 over 3 år a kr. 19.500 og 7 plasser under 3 år a kr. 26.000 pr .år.

Blir det ledige sameieplasser som ikke dekkes opp med beboerbarn, skal bydelen ha fortrinnsrett til å benytte disse.

Husleien ble holdt på kr. 210.000,-.

Revisor sa i sin beretning for 1998 at barnehagens drift er avhengig av vesentlig resultatforbedring, ytterligere lånefinansiering eller tilførsel av ny kapital.

For å øke inntektssiden, ble det fra 1.08.99 tatt inn et tiende barn på den ene småbarnsavdelingen, mens den andre avdelingen har en plass som deles av 2 barn. Disse to tiltakene gir noe økte inntekter, også for 1. halvdel av år 2000.

Det ble foretatt utbedring og utvidelse av barnehagens utelekeplass i forbindelse med arbeidene på Sameiets uteområde. Det meste av utgiftene ble dekket av Sameiet.

Regnskapet viser derfor et overskudd på kr. 31.857.

Sum egenkapital viser dermed et akkumulert underskudd på kr. 70.825.

#### - BUDSJETT 2000

Avtalen med bydel 21 er i skrivende stund ikke avklart, men vi regner med at den blir videreført ett år til.

Det er mulig at vi kan få noe høyere tilskudd, men budsjettet er satt opp med de satsene som gjelder fra 1.08.99.

Statstilskuddet har økt noe men ikke nok, slik at vi har blitt nødt til å øke foreldrebetalingssatsene tilsvarende konsumprisindeksen. Månedsbetalingen for sameiere i år er kr. 4.020,- hvilket er kr. 510,- mer enn høyeste kommunale sats.

Det er i tillegg lagt inn en økning på kr. 200,- pr. måned for låneplassene.

Kommunen dekker fortsatt søskenmoderasjon i private barnehager, men satsene økes fra 1.01.00. Barn nr. 2 mottar kr. 1.755,- pr. måned i moderasjon og eventuelt barn nr. 3 mottar kr. 2632,- pr. måned dvs. inntil 50/75 % av høyeste kommunale sats.

Budsjettet er basert på at vi fra 1.08.00 går tilbake til fast fordeling av barn på avdelingene, dvs. 2 x 9 og 2 x 18 barn.

Ut fra dette blir det budsjettet med underskudd på kr. 4.847,- for 2000.

#### - STRAFFEGEBYR

Gebyrordningen ved for sen betaling av oppholdsavgift reguleres årlig i.h.t. inkassoloven. Beløpet er fortsatt kr. 50,-.

#### - ARBEIDSMILJØ

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

En assistent har søkt førskolelærerutdanning og vurderer derfor å slutte eller redusere stillingen, mens en har søkt attføring av helsemessige årsaker.

Det mangler pr. dags dato 2 førskolelærere i pedagogstillingene pga. permisjoner. Det er lyst ut to årsvikariater og ansettelsesprosessen er igang. Vi har fått noen kvalifiserte søkere og intervjuerunde er i gang i skrivende stund.

Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement.

Året har vært preget av noen langtidssykemeldinger, og det viser seg å være vanskelig å få tak i

kvalifiserte vikarer.

Antall sykedager utenom langtidssykemeldinger i 1999 var 139 (fravær pga. syke barn inkludert).

Det kunne vært ønskelig å ha en person ansatt på kjøkkenet som kunne laget mat og ryddet, slik vi hadde for en del år siden.

Dette ville frigjort personalet slik at de kunne få mere tid sammen med barna.

#### - PEDAGOGISK INNHOLD

Barnehagen har dette året "Alf Prøysen" som felles tema for alle avdelingene.

Temaet er enkelt å ta tak i for de ulike aldersgruppene og blir markert gjennom årstidene og felles tradisjoner i løpet av året som f.eks. ved karnevalsfeiringen.

Sanger og tekster arbeides med på ulike måter avhengig av alder og utvikling.

Dette blir presentert på veggene i barnehagens korridor og på hver enkelt avdeling.

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

#### - DUGNAD

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

I tillegg var de fleste foreldrene meget aktive i utbedringsarbeidene på utelekeplassen.

#### - UTELEKEPLASSEN

De senere årene har barnetallet stadig økt. Dette har ført til stadig dårligere plass for barna på utelekeplassen.

Samarbeidsutvalget har flere ganger søkt om å få utvidet lekeplassen og er takknemlig for at den nå er blitt større. Den ble ferdig såpass sent på høsten at vi enda ikke har fått nyttiggjort hele.

Barnehagen ble i sin tid godkjent mot at Sameiets fellesareal også skulle benyttes.

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

#### - SOMMERSTENGING

I avtalen med bydel 21 er det fokusert på fleksibilitet for brukerne. Også sommeren 2000 vil barnehagen ha 2 uker sommerstengt i juli måned (fellesferien). Juli måned er betalingsfri for foreldrene.

I år vil oppholdstidene i uken før og etter stenging være 8 - 16 som en forsøksordning.

En spørreundersøkelse som ble gjennomført i løpet av vinteren viste at for over 50 % av foreldrene var det aktuelt med redusert åpningstid i sommerukene.

Hensikten med en slik prøveordning er å få en rasjonell og effektiv disponering av personalet i ferieavviklingsperioden. Personalet ønsker å avvikle sine 4 - 6 ferieuker ( hjemlet i overenskomst med Oslo Kommune) i løpet av sommeren.



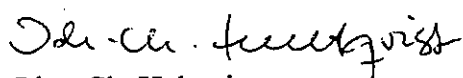
# - INNBRUDD/TYVERI

Barnehagen har fra påske 1999 og til skrivende stund hatt 2 innbrudd og 1 tyveri av utelampe fra lekeplassen.

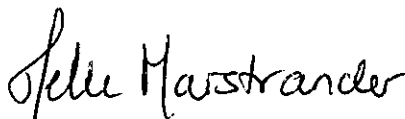
Innbruddene har påført både barnehagen og Sameiet utgifter til reperaturer og erstatning av tapte og ødelagte gjenstander.

Etter innbruddet i november ble det i januar montert en utelampe med sensor slik at den skulle slå seg på ved bevegelser. Hensikten var i tillegg til å virke preventiv for innbrudd også at vi kunne være lengre ute på ettermiddagen vinterstid. Denne er nå blitt stjålet og det neste vi eventuelt må vurdere er alarm.

Oslo, 10.04.00



Ide - Ch. Hultqvist  
Leder SU



Helle Marstrander  
Styrer

KLIENT: GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAGE  
 RESULTATREGNSKAP FOR 1999

	1999	1998
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>		
FORELDREBETALING.....	2,160,247	1,900,264
OFFENTLIGE TILSKUDD.....	1,961,472	1,941,944
PURREGEBYR.....	300	
TILSKUDD SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS.....	75,000	3,600
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER.....</b>	<b>4,197,019</b>	<b>3,845,808</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
LØNN ANSATTE.....	3,129,347	3,067,347
REFUSJON SYKEPENGES.....	(319,540)	(448,551)
ARBEIDSGIVERAVGIFT.....	419,928	434,825
REF.ARB.GIV.AVG.SYKEPENGES.....	(39,633)	0
BILGODTGJØRELSE.....	2,661	1,804
ANDRE GODTGJØRELSER.....	39,702	3,914
KOLLEKTIV PENSJON.....	345,750	330,953
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> <b>NOTE 2</b>	<b>3,578,215</b>	<b>3,390,292</b>
<b>AVSKRIVNINGER.....</b>	<b>9,996</b>	<b>9,996</b>
<b>HUSLEIE/STRØM/RENHOLD.....</b>	<b>259,116</b>	<b>288,136</b>
VEDL.H. BYGNING.....	81,162	11,832
VENTILASJON.....	6,673	7,400
<b>SUM VEDLIKEHOLD.....</b>	<b>87,835</b>	<b>19,232</b>
KOST TIL BARNA.....	66,636	61,010
TEGNESAKER, REKVISITA, BØKER M.M.....	10,292	15,832
SOSIALE AKTIVITETER.....	8,985	5,455
OPPRUSTING AV LEKEPLASS.....		64,350
DIVERSE UTSTYR.....	19,539	12,981
ANDRE DRIFTSKOSTNADER.....	35,467	35,398
<b>SUM DRIFTSKOSNADER AVDELINGER.....</b>	<b>140,919</b>	<b>195,026</b>
HONORAR REGNSKAP.....	16,457	12,686
REVISJONSHONORAR.....	2,000	5,504
ANDRE HONORARER.....	24,600	0
TRYKK/KOPI/PORTO V FORR.FØRER.....	1,176	6,823
KONTORREKVISITA.....	2,846	1,477
TELEFONUTG.....	17,809	26,083
MØTEUTGIFTER STYRE / ÅRSMØTE.....	12,472	15,348
DIVERSE GEBYRER.....	2,372	2,695
AVISER/FAGLITERATUR MM.....	2,020	2,880
REKLAME, ANNONSER.....	7,019	14,609
<b>SUM ADMINISTRASJONSKOSTNADER.....</b>	<b>88,772</b>	<b>88,105</b>
7510 FORSIKRINGSPREMIE.....	5,412	9,385
<b>SUM AVGIFTER.....</b>	<b>5,412</b>	<b>9,385</b>

SUM DRIFTSUTGIFTER.....	4,170,265	4,000,172
DRIFTSRESULTAT.....	26,755	-154,364
DIVERSE RENTEINNT EKTER.....	12,458	10,059
DIVERSE RENTEKOSTNADER.....	7,355	5,093
SUM FINANSINNT EKTER.....	5,103	4,966
RESULTAT.....	31,857	-149,398
OVERFØRINGER		
OVERFØRT FRA VEDLIKEHOLDSFOND.....	-8,235	-64,349
OVERFØRT TIL EGENKAPITAL.....	40,092	-85,049
SUM OVERFØRINGER.....	31,857	-149,398

KLIENT: GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAGE  
BALANSE PR 31.12.1999

	...1999...	...1998...
<b>EIENDELER</b>		
Anleggsmidler		
Ventilasjonsanlegg.....	47,521	57,517
<b>Sum anleggsmidler</b> Note 3	<b>47,521</b>	<b>57,517</b>
Omløpsmidler		
Restanser fellesutgifter.....	57,195	18,730
Periodiserte utgifter/andre fordringer....	108,764	142,552
Uoppgjorte skader.....	3,293	0
Andeler K-Fondene.....	11,116	0
Bankinnskudd, kontanter o.l. Note 6	394,016	462,925
<b>Sum omløpsmidler.....</b>	<b>574,383</b>	<b>624,207</b>
<b>SUM EIENDELER.....</b>	<b>621,904</b>	<b>681,724</b>
	=====	=====
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond.....	0	8,235
Annen egenkapital.....	(110,918)	(25,869)
Årets resultat.....	40,092	(85,049)
<b>Sum egenkapital</b> Note 5	<b>(70,825)</b>	<b>(102,683)</b>
Gjeldsbrevlån.....	47,521	57,517
<b>Sum langsiktig gjeld</b> Note 4	<b>47,521</b>	<b>57,517</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld.....	72,086	54,522
Skattetrekk.....	113,778	240,268
Skyldig offentlige avgifter.....	101,951	0
Påløpne feriepenger\lønn.....	256,505	291,042
Forsk. fellesutg.....	8,800	
Prosjekt 1994.....	-828	-828
Annen kortsiktig gjeld.....	91,261	140,230
<b>Sum kortsiktig gjeld.....</b>	<b>645,209</b>	<b>726,890</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL.....</b>	<b>621,904</b>	<b>681,724</b>
	=====	=====

## Grefsen Terrassehus barnehage - Noter til regnskapet for 1999

### NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien

Overgang til ny regnskapslov har ikke medført vesentlige prinsippendringer utover endret oppstillingsplan.

Regnskapet for 1998 er omgruppert for å vise sammenlignbare tall.

### NOTE 2: ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MV.

Lønnskostnader m.m. består av:	1999	1998
Lønninger	3 129 347	3 067 347
Arbeidsgiveravgift	441 238	432 496
Pensjonskostnader	320 898	307 170
Andre lønnskostnader	40 031	3 914
Sum lønnskostnader m.m.	3 931 514	3 810 927

Gjennomsnittlig antall ansatte: 16,0

Godtgjørelser	Daglig leder	Styret
Lønn	253 613	
Honorar		0
Kollektiv pensjonspremie	24 852	0
Annen godtgjørelse	2 332	0

### **Pensjonsforpliktelser/ forsikring**

Pensjonsforpliktelser for samtlige ansatte er dekket ved en kollektiv pensjonsforsikring som omfatter alle 16 ansatte. Forpliktelsen er ikke balanseført, og den årlige pensjonspremien ansees som årets pensjonskostnad. Akkumulert innbetaling til og årets avkastning av pensjonspremiefond er ikke ført i regnskapet.

### **Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar i 1999 utgjør kr. 2.000.

### NOTE 3: VARIGE DRIFTSMIDLER

	Ventilasjons anlegg
Anskaffelseskost 01.01.1999 *)	57 517
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.1999	57 517
Oppskrevet før 1.1.1999	0
Akk. avskrivninger pr. 31.12.1999	-9 996
Akk. nedskrivninger pr. 31.12.1999	0

## Grefsen Terrassehus barnehage - Noter til regnskapet for 1999

Reverserte nedskrivninger pr 31.12.1999	0
Balanseført verdi 31.12.1999	47 521

Årets ord. avskrivning	-9 996
Årets nedskrivning	0
Årets reversering av nedskrivning	0
Prosentats for ord. avskrivninger	5,0
Avskrivningsplan	Lineær

\*) Kostpris pr. 1.1.99 er ikke kjent. Nedskrevet verdi er benyttet.

### NOTE 4: LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD

	1999
Forordninger som forfaller mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt:	0
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	0
Gjeldsbrevlån	47521

### NOTE 5: EGENKAPITAL

	Vedlikeholds fond	Annen egenkapital	Sum
<b>Pr 31.12.98</b>	8 235	-110 918	-102 683
Endr. e/ny regnskapslov	0	0	0
Omarb. av inngående balanse:	8 235	-110 918	-102 683
Utsatt skattefordel			0
Direkte pensjonsforpl.			0
Red. skatt pga. pensjonsforpl.			0
Før årets egenkap.bevegelse	8 235	-110 918	-102 683
Overført fra	-8 235		-8 235
Årets resultat		40 092	40 092
<b>Pr 31.12.99</b>	0	-70 826	-70 826

### NOTE 6: BUNDNE MIDLER

I posten inngår bundne bankinnskudd til fordel for trekkmidler med kr 116.030.

## Endringsforslag

Til

## VEDTEKTER

### FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

**Paragrafer med endringer er inntatt i endringsforslaget. Den nye teksten er skrevet med kursiv.**

(Vedtatt av sameiermøte 26. april 1984 med hjemmel i lov om eierseksjoner. Endringer foretatt av sameiermøtet 5. mai 1986, 27. april 1989, 3. mai 1990, 29. april 1993, 26. september 1996, 28. april 1998 og 27. april 2000.

#### § 4. Vedlikehold o.l.

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

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

#### SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSANSVAR OMFATTER:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Østfasaden:

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

Terrasse/balkong/vestfasade:

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

*Dette må skje i samsvar med styrets anvisning*

**Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:**

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

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

*Dette må skje i samsvar med styrets anvisning. Dersom slitebelegget skiftes på eget initiativ, står den enkelte seksjonseier ansvarlig. Utskifting som ikke er foretatt på anvist måte kan forårsake skader.*



Seksjonens tekniske anlegg:

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

**MERK:** Her er tatt ut strekpunkt. om dørtelefon da dette ikke er aktuelt i SGT lenger.

#### SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR OMFATTER:

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.

Terrassene i vestfasade:

- Betongarbeider på skiver og dekke mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.
- Terrassens funksjon som tak og endel av bygningskroppen er sameiets ansvar. Jf. punktet over kan den enkelte seksjonseier bli ansvarlig ved igangsetting av arbeid uten styrets samtykke.

Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet.

Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

#### **§.6. Fellesutgifter**

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i sameiet (sameiebrøken).

*Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd med mindre forsikringstilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller husstandens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.*

## FORSLAG FRA STYRET

### Utvendig maling av vinduskarmer/østfasaden

#### Bakgrunn

1. I 1991 foretok Dr. Techn. Kristoffer Apeland A/S - Rådgivende ingeniør i byggeteknikk - en tilstandskontroll av terrassehusene. I følge rapporten fra denne kontroll, datert 6. januar 1992, sies det følgende:

Punkt 3 SKADEBILDE, underpunkt 3. 3. Østfasaden  
*Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold*

Punkt 5 UTBEDRINGSTILTAK/VEDLIKEHOLDSTILTAK,  
Underpunkt 5.3 Østfasaden

*Vinduene har behov for nytt vedlikehold. Dersom vedlikeholdet av vinduene utsettes for lenge, kan en bl.a. risikere å få en del råteskader. Vinduene bør rengjøres/skrapes, flekkes og males to ganger, og dette bør gjøres i løpet av 3-5 år. Rehabilitering vil være nødvendig hvert 5.-10.år, alt avhengig av slitasje.*

2. I 1996 foretok Hjeltnes COWI AS - Rådgivende ingeniører og planleggere - en ny tilstandskontroll. I følge rapporten fra denne kontroll, datert mars 1997, sies det bl.a. følgende:

Punkt 1.2.2 YTTERVEGGER, Vinduer

*Vinduer ved Sameiet er to-lags vinduer, Emmaboda, og er fra 1973. Disse fremstår med flere feil og slitasjeskader.... Det er enkelte steder observert mindre råteskader i vinduskarmer.....Det anbefales at samtlige vinduer skiftes ut i løpet av en fem-års periode.*

3. I følge Sameiets Vedtekter §4. VEDLIKEHOLD sies det under punktet om Seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSANSVAR omfatter:  
bl.a.

*Østfasaden:*

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

4. Konklusjonen er klar: Vinduskarmer på østfasaden trenger vedlikehold, dvs. oppussing eller utskifting. Vedtektene definerer klart at det er seksjonseierens økonomiske ansvar å forestå vedlikehold eller utskifting av seksjonens vinduer. Sameiets ansvar er å vedlikeholde vinduskarmer i korridorene/fellesarealene.

#### **Vurdering**

5. Slik vedtektene er formulert må det være den enkelte seksjonseiers ansvar å vurdere sine egne vindus vedlikeholdsbehov.

Seksjonseiernes argumentasjon for å gjøre noe med sine egne vinduer eller la det "skure å gå" kan være forskjellig. I hvert fall skal eventuell utvendig maling, reparasjon eller utskifting dekkes av den enkelte og skal ikke inngå i sameiebrøken .

Når det gjelder de utvendige vinduskarmene i fellesarealene er det styrets vurdering at karmene må rengjøres, pusses og males.

### Konklusjon

6. Styrets konklusjon er å foreta utvendig maling av alle vinduer i korridorene, reposene og ellers alt utvendig trevirke i Sameiet. Det foreslås å utføre malingen i sommer. Styret har innhentet budsjettpriser. Kostnaden for Sameiet kan bli omlag 480.000 kroner.

### Forslag

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt på maling av alt utvendig trevirke i Sameiet d.v.s. hovedsklig vinduer i korridorer og reposer.

### Tillegg: Seksjonseierne vinduer i østfasaden

I lys av redegjørelsen ovenfor og eventuelt godkjennelse av forslaget gis herved seksjonseierne tilbud om utvendig maling av seksjonens vinduer. Styret er kjent med at noen sameiere allerede har malt sine vinduer i østfasaden - noen sogar med hvit farge. Andre sameiere har skiftet til nye vinduer. Det er rimelig at de som har hatt utgifter til slikt vedlikehold allerede ikke bør betale én gang til. Alle sameiere oppfordres til å vurdere sin egen situasjon og eventuelt nytte anledningen til å male sine vinduer. Sameiet vil leie inn lift for å komme opp til vinduene. Liftleie foreslås dekket av sameiet og er inkludert i Sameiet kostnad gitt ovenfor.

Forslaget innebærer ikke et pålegg til sameierne om maling. Alle må stå fritt til å velge; enten selv å male vinduene eller å montere nye vinduer.

Men det bør være i Sameiets ånd at østfasaden ser skikkelig ut, dvs. at fargen på alle vinduskarmer er den samme og at østfasaden ellers ser velholdt ut. Styret foreslår ingen fargeforandring.

Budsjettpris pr seksjon med østvendte vinduer er :

ca 13-1400 kroner for seksjoner i 2., 3. og 7. etasje  
og det dobbelt for seksjoner i 5/6 og 9/10 etasje

### Forslag

I lys av det faktum at korridorvinduene skal pusses opp tilbyr styret alle sameiere om å "henge seg på" malingskontrakten. De seksjonseiere som ~~ikke~~ <sup>ønsker å</sup> ~~ønsker å~~ akseptere tilbudet, må skriftlig meddele dette til styret ~~innen 15 mai~~ <sup>etter nærmere kunngjøring</sup> 2000.

## **FORSLAG FRA STYRET**

### **Reklamemateriell foran dørene.**

Det har vært foreslått å stoppe levering av reklamemateriell på dørmattene til seksjonene. Styret har tatt dette forhold opp med den juridiske ekspertise, som kan rapportere at det ikke finnes regler - verken i lov eller forskrift - om enkeltpersoners eller juridiske personers adgang til å nekte å motta reklamemateriell. Problemet er at det er private som forestår levering av en vesentlig del av reklamemateriellet. Private omfattes ikke av de mest sentrale lover og regler. Konklusjonen blir derfor at det ikke finnes noen bestemmelse som, dersom det er ønskelig, gir adgang til å forby utlevering av reklamemateriell.

Men det må være mulig å stanse utleveringen på annen måte siden Sameiet Grefsen Terrassehus er et privat område. Personer som leverer reklame kan for så vidt nektes adgang til bygget. I praksis er det vanskelig å føre kontroll med hvem som går inn og ut av terrassehuset. I så fall bør det kunne settes opp skilt om at utlevering av reklame ikke skal finne sted. Dersom noen - til tross for skilting - tar seg inn i terrassehuset for å levere er sanksjonsmulighetene små. de må imidlertid straks kunne avvises.

En annen løsning som er foreslått, ligger i det at det som oftest er private bedrifter som forestår utlevering av reklame. Disse pleier å engasjere ungdom, slik at disse for en billig penge bringer ut reklame til husstandene. Ved å ta kontakt med vedkommende leverandør, er det mulig at det kan sendes melding til budene om at reklame ikke skal leveres i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Konklusjonen blir at det ikke er mulig å nekte reklame levert. Vi kan imidlertid gjøre tiltak for å hindre slik levering.

### **Forslag:**

**Styret pålegges å ta kontakt med leverandører av reklamemateriell i den hensikt å henstille til disse om å stoppe leveranse av reklamemateriell til Grefsen Terrassehus.**

## OPPTAKSREGLER

### FOR

### GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE (BARNEHAGEN)

#### 1. GYLDIGHET

Disse reglene er vedtatt av årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus (Sameiet) ~~28. april 1998~~ 27 april 2000.

De erstatter tidligere regler.

#### 2. ORGANISERING

Det refereres til vedtekter av 30. april 1985, med endring av 2. april 1990, 18. april 1996, ~~og 24 april 4. 1997~~ og 28 april 1998.

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

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

Småbarnsavdelingene kan hver ha 9 barn.

Storbarnsavdeling kan hver ha inntil 18 heldagsplasser.

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

#### **2. HELTIDSPLASSE OG DELTIDSPLASSE**

**Som hovedregel tilbys bare heltidsplasser. Et barn som er tildelt heltidsplass har rett til å beholde denne plassen frem til skolepliktig alder.**

**H**~~heldags~~tidsplasser gir rett til opphold i barnehagen i tiden fra kl 073015 til 1700 (må hentes senest kl 1645).

Barnehagen kan unntaksvis vurdere å tilby deltidsplasser, begrenset oppad til 2 deltidsplasser pr avdeling. For barn med deltidsplass må det søkes om opptak for hvert barnehageår. Deltidsplasser gir rett til opphold hhv 2 og 3 dager annenhver uke i tiden fra kl 073015 til 1700 (må hentes senest kl 1645). Det må påregnes individuell tilvenning for barn med deltidsplass.

#### 3. FORDELING SAMEIET/OSLO KOMMUNE

Etter avtale med Oslo kommune kjøper Bydelsforvaltningen 19 plasser. Disse fordeles med 3 barn 1-2 år, 4 år 2-3 år og 12 barn over 3 år. Plassfordelingen kommunen/Sameiet pr 1.8.98 (etter pålegg fra Oslo kommune) er som følger:

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

#### **4. OPPTAKSMYNDIGHET**

##### **4.1. Kommunale plasser**

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

##### **4.2. Sameiets plasser**

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

#### **5. OPPTAK TIL SAMEIETS PLASSER**

##### **5.1. Hovedregel**

Barn som bor i Sameiet har fortrinnsrett.

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

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

Hvis barn bosatt i Sameiet ikke fyller opp alle Sameiets plasser, har Oslo kommune fortrinnsrett til å kjøpe ledige plasser. Dersom kommunen ikke ønsker å benytte sin fortrinnsrett, kan barn utenfor sameiet tilbys plass. Barn som er opptatt i barnehagen gis tilsagn om plass frem til skolepliktig alder.

##### **5.2. Ansiennitets-prinsippet**

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

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

Boansiennitet for leietaker beregnes på samme måte som for eier.

Kun de som bebor leiligheten kan opptjene boansiennitet.

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

Leietaker mister opparbeidet boansiennitet ved fraflytting fra Sameiet.

Ved midlertidig fraflytting opprettholder sameier tidligere opparbeidet boansiennitet.

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

### 5.3. Alderskrav

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

- opptak fra barnehageårets begynnelse (august) hvis barnet tilfredsstiller alderskravene eller om
- opptak fra den måneden barnet fyller alderskravet (~~begrenset inntil 31.12. i barnehageåret~~) mot oppholdsbetaling fra barnehageårets begynnelse.

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

### 5.4. Søknadsfrist

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

### 5.5 Evt. ledige plasser

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

## **6. FLYTTING UT AV SAMEIET**

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

## **7. UNNTAK**

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

SAMEIEBOKEN - SGT  
rev: 1998-05

SEKSJON 6  
SIDE 6 - 4

Grefsen, ~~mai 1998~~ april 2000

Sameiet Grefsen Terrassehus

---



## **VEDTEKTER FOR GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAGE**

### **§ 1 FORMÅLSBESTEMMELSE**

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

Barnehagen er nøytral i livssynsspørsmål.

### **§ 2 FORVALTINGEN AV BARNEHAGEN**

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

Oslo Kommune ved Bydelsforvaltningen Grefsen Kjelsås kjøper 19 plasser.

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

### **§ 3 FORELDRE RÅD**

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

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

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

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

Personalsaker skal ikke ligge under foreldrerådets ansvarsområde.

#### § 4 SAMARBEIDSUTVALGET FOR BARNEHAGEN

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

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

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

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

Eieren bestemmer selv funksjonstiden til eierrepresentantene.

Samarbeidsutvalget konstituerer seg selv.

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

Samarbeidsutvalg skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

## § 5 OPPTAK AV BARN

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

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

Oppsigelse av plass sendes skriftlig fra foresatte. Oppsigelsestiden er en måned, regnet fra den 1. eller 15. i måneden.

## § 6 BETALING AV OPPHOLDSAVGIFT

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

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

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

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

## § 7 OPPHOLDSTIDER

Barnehagen er åpen fra kl. 0730-1545 (0715 ved behov) til kl. 1700.

Barnehagen er stengt 3-2 uker (juli).

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

## § 8 MATSERVERING

Det serveres mat i barnehagen i henhold til gjeldende regler.

## § 9 HELSEBESTEMMELSER

~~Før barnet begynner i barnehagen skal det legges frem erklæring om barnets helse. Dersom barnet har møtt til de ordinære undersøkelser ved den helsestasjon barnet søker til, kan slik erklæring gis av barnets forestatte på skjema godkjent av Helsedirektoratet.~~

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

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

Personell som blir tilsatt i barnehagen, må før ansettelsen fremlegge tilfredsstillende ~~helse- og vandelstest-politiattest.~~

## § 10 ÅRSPLAN

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

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

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

## § 11 PERSONALADMINISTRASJON

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

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

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

## § 12 AREALUTNYTTELSE

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

## § 13 IVERKSETTING OG ENDRING AV VEDTEKTENE

Vedtektene gjøres gjeldende fra 1. mai 1996-2000

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

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**  
**Grensen 12**  
**0159 Oslo**

29.3.2000

**Forslag om redusert husleie for Grefsen Terrasse Barnehage**

Som småbarnsforeldre er det ganske frustrerende å se på at en stadig trangere økonomi gjør det vanskelig å holde bemanningen på et fornuftig nivå. Samtidig ser vi at de rent pedagogiske sidene vanskelig kan opprettholdes, når økonomien er såvidt stram.

Vi setter også spørsmålstegn ved sikkerheten til barna, når det til stadighet er for lite bemanning.

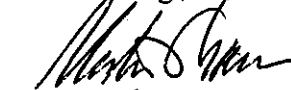
Såvidt meg bekjent betaler Grefsen Terrasse Barnehage husleie til Sameiet.

**Spørsmål som ønskes tatt opp på Generalforsamlingen:**

Er det noe mulighet for at styret kan se på en eventuell reduksjon i husleieavtalen med Grefsen Terrasse Barnehage, slik at et fullverdig undervisningsopplegg kan opprettholdes ?

Er det evt andre ting som kan gjøres?

Med vennlig hilsen



Morten Thorsen  
leilighet 160



*Sameiet:*

Sameiet Grefsen Terrassehus  
Grefsenkollveien 12 D, 0490 Oslo  
Telefon: 22 22 72 30, Telefax: 22 15 85 05  
E-mail: [sameietgrefsen@c2i.net](mailto:sameietgrefsen@c2i.net)

*Forretningsfører:*

Advokatfirmaet Klomsæt, Grændsen & Co A.S  
Grensen 12, 0159 Oslo (inng. Øvre Slottsgt.)  
Telefon: 22 42 54 25, Telefax: 22 42 77 15  
E-mail: [klomsaet@klomsaet.no](mailto:klomsaet@klomsaet.no)

---