

# Innkalling til **SAMEIERMØTE 1997**

MED DAGSORDEN

*Årsberetning 1996*

*Regnskap 1996*

*Budsjett 1997*

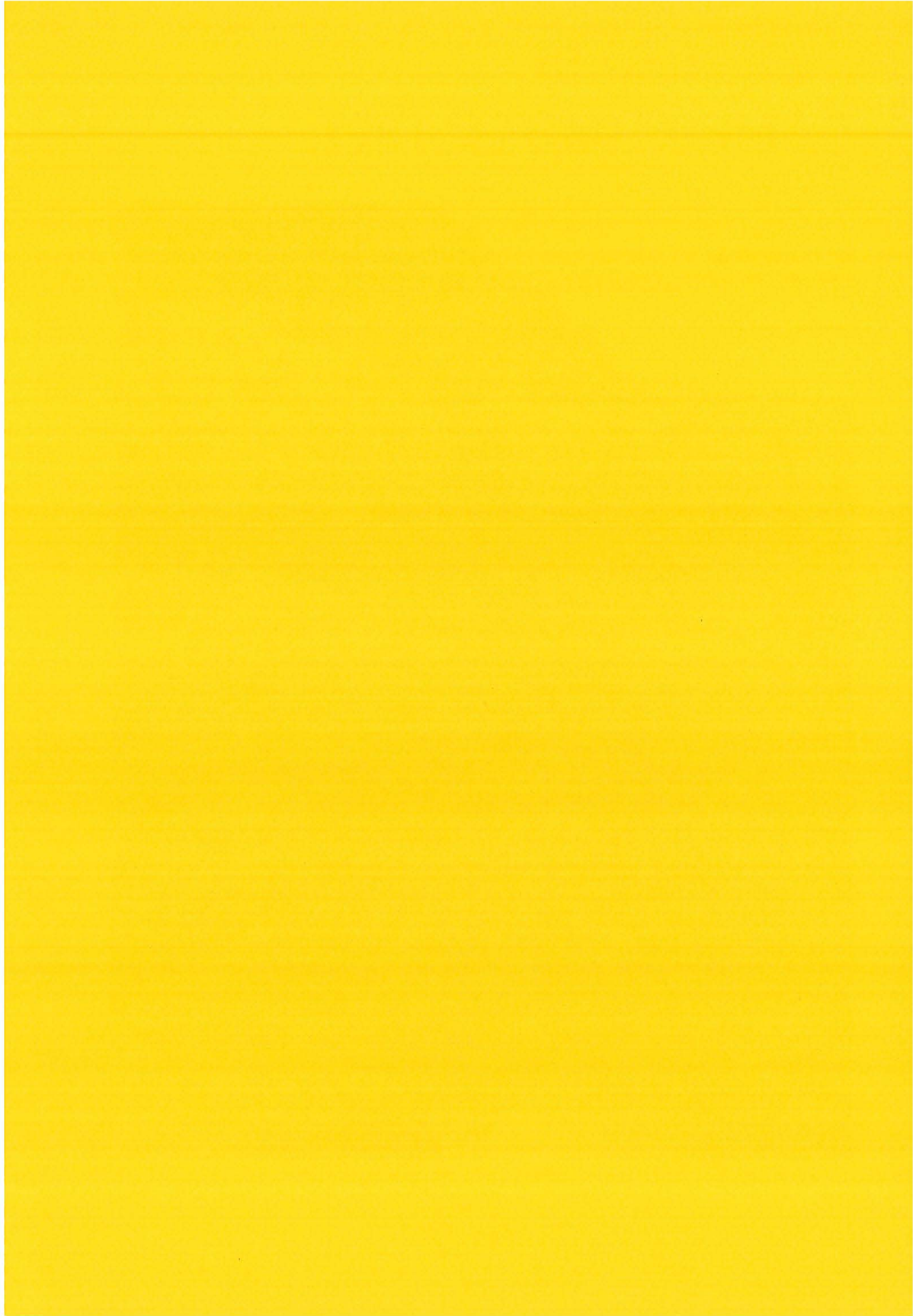
*Øvrige forslag*



**Sameiet Greffen Terrassehus**

Greffenkollveien 12 E, Oslo 4





Til sameierne i  
Grefsen Terrassehus

Grefsen 10. april 1997

## INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1997

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

**Torsdag 24. april 1997 kl. 18.30**

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 1996/97
- Regnskap 1996 og budsjett 1997
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Årsberetning fra forskjellige utvalg
- Forslag til ordinært sameiermøte 24. april 1997

Sameiere 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

sameiermøtet den 24. april 1997.

.....  
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....  
Eiers underskrift

**STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE  
24. APRIL 1997.**

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 1996/1997.
7. Årsregnskap 1996/revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 1997.
9. Årsberetning for barnehage og utvalg.
10. Ansvarsfrihet for styret.
11. Valg i h.t. vedtektene.
12. Styrets forslag til vedlikeholdsplan.
13. Forslag fra styret til ordinært sameiermøte 24. april 1997.
14. Forslag fra sameierne til ordinært sameiermøte 24. april 1997.

## 6. STYRETS ÅRSBERETNING 1996/97

### 1 STYRETS SAMMENSETNING

Sameiestyret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Navn:	Funksjonstid:
Styreformann Reidar Skjøthaug	1994 - 1997
Styremedlem Gunhild Børtnes Ullestad	1992 - 1997
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 1997
Styremedlem Mette Hallerud	1995 - 1997
Styremedlem Runar Moseby	1996 - 1997
Varamedlem Tiril Kristiansen	1996 - 1997

Styremedlem Yngvar Aanonsen trakk seg tidlig i perioden.

### 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.

Styremedlemmene har god og variert faglig bakgrunn. Samarbeidet har fungert meget godt både innad i styret, i forhold til ansatte, de frivillige gruppene og forretningsfører. Det er også styrets oppfatning at samarbeidet og forholdet til den enkelte sameier stort sett fungerer godt.

#### **Arbeidsområdene har vært som følger:**

Styreformann Reidar Skjøthaug	Forsikring/økonomi, diverse vedlikeholdsprosjekter, terrassesaken, traktoranskaffelse. Kontaktperson for ansatte. Leder av alle møter.
Styremedlem Gunhild Børtnes Ullestad	Sameiestuen, sosiale aktiviteter, kontaktperson barne-/ungdomsgruppa og hagegruppa.
Styremedlem Kjell Huslid	Styret informerer, heiser, TV-anlegget, utvendig vedlikehold, langtidsplan vedlikehold.
Styremedlem Mette Hallerud	Barnehagestyret, barnehagen, kontaktperson miljøgruppen.
Styremedlem Runar Moseby	Økonomi, kjøp av EL-kraft, barnehagestyret, lekeapparater og småland.
Varamedlem Tiril Kristiansen	Kontaktperson beredskapsgruppen, sosiale aktiviteter, kontaktperson tennis-/trimutvalg.

## **2.2 Styremøter**

Det har i perioden vært avholdt 12 ordinære styremøter m/referat. Representant for Center Eiendom Oslo AS har ført de fleste referatene. Etter godkjenning er referatene sendt til forretningsfører Center Eiendom Oslo AS og revisor ERFA Revisjon AS.

I tillegg har det vært en rekke møter bl.a. i forbindelse med "terrassesaken" og rettssaken som en sameier anla mot styret, samt endringene ved Nordhagan alders- og sykehjem.

## **2.3 Andre arbeidsoppgaver**

Center Eiendom Oslo AS har utført styresekreter funksjonen og har kontortid 2 dager i uken. Styresekreterfunksjonen har etter det styret kjenner til fungert meget bra i 1996/97.

## **2.4 Styret informerer**

Beboere og sameiere har i perioden blitt informert om styrets arbeid gjennom "Styret Informerer". Styret har sendt ut 3 utgaver i perioden. Forøvrig er sameieboken revidert og oppdatert, trykket opp og fordelt til alle seksjoner og sameiere.

# **3 PERSONALE**

**Sameiet har i dag følgende personer ansatt:**

Servicetekniker	Hugo Ersson	(heltid)
Renholder	Elamrani Bouchta	(heltid)
Barnehagen	barnehagens ansatte	

# **4 ØKONOMI OG REGNSKAP**

## **4.1 Regnskapsførsel**

Center Eiendom Oslo AS har også i 1996 ivaretatt forretnings- og regnskapsførsel for vårt sameie, uten at styret har funnet grunn til å endre noe på forholdet.

## **4.2 Årsresultat**

Årets resultatet ble kr. 1.059.725, som er vesentlig bedre enn budsjett, av årsaker som referert nedenfor. Sameiets egenkapital har en underbalanse stor kr. 1.985.755 pr. 31.12.96. Denne underbalansen skyldes de store vedlikeholdsarbeidene som er utført i de senere år.

Lånet i Sparebanken NOR ble nedbetalt med kr 769.236. Restgjeld på lånet i Sparebanken NOR pr. 31.12.96 var kr 2.948.704. Sameiet har videre et lån i Fokus Bank som ikke er ført inn i balansen. Restgjeld på dette lånet var kr 2.086.587. pr. 31.12.96. Samlet rentebærende gjeld i sameiet var således kr 5.035.291 pr. 31.12.96.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.96 var kr 962.948. Dette er en økning på 290.488 siden 31.12.95.

## **4.3 Budsjettavvik**

Årets resultat ble 619.258 bedre enn budsjettet. Når det gjelder de enkelte postene og avvikene i den forbindelse viser vi til resultatregnskapet for 1996.

Fra 1.10.95 fikk sameiet en meget gunstig strømpris. Strømforbruket i 1996 ble kr. 61.176 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i all vesentlighet lavere forbruk enn tidligere år.

Renteinntekter bank m.m. viser ca. kr. 45.822 mot budsjett 0.

Følgeskadene for terrasselekkasjene kostet ca. kr. 190.484 mot budsjett kr. 200.000.

Det er innbetalt kr. 123.500 fra sameiere etter minnerlig ordning i terrassesaken. Det var ikke budsjettert noen innbetalinger. Som følge av den minnerlige ordningen ble dessuten advokat-honorar i denne forbindelse kr. 160.000 lavere enn budsjettert. Tilsammen sparte sameiet således kr. 283.500 i forhold til budsjett pga den minnelige ordningen som det ble enighet om i denne saken. Videre tapte Ø. Gjerde saken han hadde anlagt mot sameiet, og ble tilkjent å betale sameiets saksomkostninger.

#### **4.4 Felleskostnader**

Felleskostnadene økte med 10% fra 01.07.96. Styret har i samarbeid med forretningsfører drevet fortløpende oppfølging overfor sameiere med skyldige felleskostnader. Rutiner med purringer, gebyr, inkassovarsel og varsel om tvangssalg, har hatt positiv effekt.

#### **4.5 Styrehonorar**

Styret honoreres i samsvar med budsjettet.

#### **4.6 Revisorhonorar**

Revisor honoreres etter regning.

#### **4.7 Likviditet**

Likviditeten har i perioden vært god. Kassakreditten sto i kr. 2.781 pr 31.12.96. Den har limit på kr 250.000.

### **5 INNVENDIG VEDLIKEHOLD**

Nye inngangsdører på forsiden og baksiden er montert.  
Kjøkkenet i barnehagen er modernisert.  
Nytt gulv er lagt i Sameierstua.  
Rengjøring av teppene i korridorer og reposer er utført.  
Trimrommet er pusset opp.

### **6 UTVENDIG VEDLIKEHOLD**

Nedkjøringen til garasje anlegget samt snuplassen ved inngangene på baksiden av blokkene er utvidet.  
Oppgradering av lekeapparater og Småland er gjennomført på dugnad av foreldre.

### **7. TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIKEHOLD**

I uke 50 og 51 i 1996 ble det utført en tilstandskontroll av Sameiet Grefsen Terrassehus. Kontrollen omfattet betongkonstruksjonene, VVS og elektro. I forbindelse med tilstandsundersøkelsen ble det foretatt en utvidet beboerundersøkelse. Firmaet Hjeltnes COWI AS utførte oppdraget. Resultatet foreligger i tre rapporter datert mars 1997. Rapportene foreligger ved Styrekontoret til eventuelt utlån/gjennomsyn og er betegnet:

BETONGKONSTRUKSJONER

TILSTANDSKONTROLL VENTILASJON/INNEKLIMA

TILSTANDSRAPPORT OG VEDLIKEHOLDSPLAN BYGG, VVS og ELEKTRO

Beboerundersøkelsen ble basvart av 178 seksjoner - dvs. en svarprosent på ca. 50%.  
Evalueringsundersøkelsen - utført av firmaet - er inkludert i denne årsberetning (se siste sider).

I sammendrag gir rapporten klar indikasjon på at en rekke skader og vedlikeholdsmangler er funnet. En rekke betongskader på parkeringsanlegget er påvist. Balkonger fremstår med noe medtatt overflatebehandling og for flislagte terrasser er flisene flere steder ødelagt/delaminert av frost. Rapporten anbefaler vindusutskifting for samtlige vinduer. Dette gjelder vinduer både i korridorene/reposene og i leilighetene. Heisene bør rehabiliteres, og utfra energiøkonomiserings- og bekvemmelighets hensyn bør ventilasjonsanlegget rehabiliteres med nye vifter for trinnløs regulering med automatikk som holder trykket i kanalsystemet konstant. Nytt porttelefonanlegg til over 1 million kroner foreslås. Nye brannslager til en million er også inkludert.

Kostnadsoverslaget for de anbefalte rehabiliteringstiltak beløper seg til 12-13 millioner kroner (prosjektkostnader) over en periode på 10 år. Med en inflasjon på 2% pr år blir kostnaden totalt nærmere kr 15 millioner.

I dette beløp er vindusutskifting i leilighetene og utskifting av fliser og membran på terrassene ikke inkludert da dette er den enkelts sameiers ansvar.

Når det gjelder betongvedlikehold i garasje og på terrasser/blomsterkasser se Styrets forslag.

## **8. SIKKERHET I ANLEGGET/GARASJE**

### **8.1 Tyveri og innbrudd**

Antall innbrudd og tyverier er fortsatt høyt. Spesielt utsatt er garasjeanlegget med tyveri av og innbrudd i biler med tap av stereoanlegg, mobiltelefoner ol.

Styret minner om at garasjekortet ikke bør henlegges i bilen. Det har vist seg at når stjålne biler er kommet til rette har garasjekortet vært borte.

Husk at alle dører og porter skal være låst.

Det er ikke meldt om innbrudd i sykkelbodene, men det er stjålet sykler fra bodene.

Styret har innledet et tettere samarbeid med Stovner Politikammer for å motvirke denne type aktiviteter hos oss. Dette samarbeidet baseres på Oslo modellen. Bl.a. betyr det at politiet har fått utlevert nøkkelkort og vil patruljere garasjeanlegget på kvelds- og nattestid.

## **9 FORSIKRINGSSAKER, TVISTER, LEKKASJER OG VANNSKADER**

### **9.1 Forsikringer**

Ved gjennomgang av polisene så vi at enkelt områder måtte justeres. Bl.a. er inventar i felles rom som styrekontoret, beredskapsgruppas utstyrslager og sameiestuas poliser oppjustert. Samtidig som personalforsikringen er justert i hht. Arbeidsmiljøloven.

Resultatet av fjorårets anbudsforespørsel på forsikring ble at vi ville spare store beløp på å bytte selskap. Vi har byttet forsikringsselskap til Gjensidige.



## 9.2 Skadesaker

I regnskapsåret 1996 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.

## 9.3 Terrasse lekkasjer

Det ble i løpet av perioden satt en sluttstrek i forbindelse med den såkalte "terrassesaken" ved at styret på ekstraordinært årsmøte fikk fullmakt til å inngå en minnelig ordning med de berørte sameiere. Det ser ut til at den metode som er benyttet fungerer som forutsatt.

Ellers er det ikke meldt om nye lekkasjer fra original terrassene i perioden.

## 9.4 Rettsak

En sameier valgte å anlegge erstatningssak mot styret da han mente at utbedringene av en terrasselekkasje skulle gått raskere og at vedkommende ble påført følgeskader. Saken ble behandlet i Oslo Byrett høsten 1996. Resultatet ble at sameiet ble fullstendig frifunnet. Vi ble også tilkjent saksomkostninger. Dommen er senere blitt anket og er berammet til 21. april 1998 i Borgarting Lagmannsrett.

# 10. HEISER

Sameiet har i perioden hatt serviceavtale med KONE Heis. Det har ofte vært klager på heisene. Driftsikkerheten har ikke vært god. Styret har hatt dette forhold under oppsikt både utfra det faktum at serviceavtalen med KONE er av ny dato og at heisene er gamle og slitte.

# 11. RADIOBASESTASJON PÅ TAKET

Styret har inngått avtale med firamet Netcom GSM på leie av plass for en radiobasestasjon. Stasjonen er satt på taket av reposen mellom blokk D og E. Kontrakten gir Sameiet en årlig inntekt på kr 10.000,-.

# 12. TV-ANLEGGET

## 12.1 Abonnementspris

Sameiet abonnementskontrakt med Telenor på levering av TV programmer er basert på levering av kabel-TV til 360 husstander. Hele kontraktsbeløpet er tidligere vært inkludert i Sameiets driftsbudsjett og således blitt fordelt etter sameiebrøken. Fra 1. januar 1997 ble TV-abonnementsprisen tatt ut av fellesutgiftene og alle betaler samme beløp for TV/radio. Beløpet er spesifisert på innbetalingstalongen på samme måte som strøm er spesifisert.

## 12.2 Vedlikehold/kvalitetsstatus

Telenor Avidi har registrert en del feil og mangler ved kabelopplegget i Sameiet. Dette har vært til ubehag for flere beboere.

### 13. SAMEIESTUA

Sameiestua har vært brukt 75 ganger (74 forrige år), 41 ganger til kurs/møter og 34 ganger til selskaper. Leieinntekten er 30.880,-.

Styresekretær ordner med bestilling, kontrakt for utleie og betaling. Et styremedlem har bistått med utlån av nøkkel, viser leietager til rette, og kontrollerer etter bruk. Leieavtalen synes nå å fungere bra. Leietakerne er stort sett fornøyde.

- BUG har 1. prioritet på bruk av sameiestua på torsdager.

- Sommeren 96 ble det lagt nytt gulv. Brukerne er godt fornøyde med det nye belegget både estetisk og praktisk.

### 14. AKTIVITETER

#### 14.1 Hagegruppa

Liv Bang-Larsen har vært leder av hagegruppa (jfr. for øvrig rapport fra hagegruppa).

Hagebruppa bruker mye av sin fritid på frivillig arbeid, og sparer sameiet for mange penger.

**Styret takker hagegruppa for den flotte innsatsen!**

Styret håper flere beboere kan melde interesse for å arbeide i hagegruppa. Hagegruppa trenger flere medlemmer. Skjer ikke det, kan det bli aktuelt å leie hjelp.

#### 14.2 Barne- og ungdomsgruppa (BUG)

3 mødre har ledet barne- og ungdomsgruppa. (Hvor er fedrene?) Jfr. for øvrig rapport fra BUG. BUG gjør en flott innsats for barn og ungdom i sameiet.

**Styret takker BUG for den flotte innsatsen!**

#### 14.3 Trimrommet og badstue

Trimrommet har vært benyttet til organisert trim både tirsdager og onsdager. Den såkalte "Tirsdagstrimmen", som er åpen for alle som vil delta, er et initiativ og en aktivitet mange i sameiet setter pris på. Barnehagen har også vært en flittig bruker av trimrommet i året som har gått, og det er dessuten forholdsvis mange sameiere for øvrig som ser ut til å sette pris på både trimrom og badstue. Totalt ble det solgt nøkkelt kort for kr 5.700,- i 1996. Årsavgiften for bruk av trimrom og badstue er kr 150,-. Nøkkelt kortene byttes ut i januar hvert år. Trimrommet ble i begrenset omfang pusset opp høsten 1996.

#### 14.4 Tennis

Det har vært bra aktivitet på tennisbanen i 1996. Banen var ofte i bruk av de tennisentusiastene som har nøkkelt kort. Styret retter i denne forbindelse en stor takk til ildsjelene som legger ned arbeid i å holde kvaliteten på anlegget vedlike. Styret er takknemlig for dette initiativet og engasjementet. I 1996 ble det solgt kort til tennisbanen for kr 8.000,- mot kr 4.250,- i 1995.

#### **14.5 Miljøkontakter**

Miljøgruppen har nå fungert i tre år, se de ulike aktiviteter i rapporten fra Christensen.

Styret takker for innsatsen til miljøgruppen.

#### **14.6 Sosiale aktiviteter**

- Vårens dugnad ble gjennomført på tradisjonelt vis. Men også i år ble feil dag/ettermiddag valgt.

- En stor takk til Smålands-gruppa for det arbeidet den nedla.

- St. Hansfesten ble arrangert til stor glede for mange, særlig småbarnsfamiliene.

- Sameie-festen ble holdt i november. Styret ønsker med dette arrangementet å vise en gest, en takk til beboere som gjør en betydelig, frivillig innsats og til sine ansatte.

TAKK.

### **15. BEREDSKAPSGRUPPA**

Beredskapsgruppa består av beboere som frivillig bruker fritid til glede og nytte for oss alle. Gruppen opererer ut ifra en vaktordning, og så langt de har mulighet og anledning tar de seg av forefallende ting som f.eks. å hjelpe personer som står fast i heisen, snømåking og å passe på at søppel ikke flyter over når vaktmester ikke er tilstede etc. I tillegg har Beredskapsgruppen det siste året påtatt seg jobben med å fjerne innsamlede aviser/blader fra søppelrommene og få de opp i dertil bestilte containere.

Beredskapsgruppen har en meget viktig funksjon for sameiet, og medlemmenes arbeid er prisverdig! De utfører arbeid som ellers ville påført sameiet ekstra kostnader.

**Styret retter en stor takk til Beredskapsgruppen for innsatsen i 1996!**

Grefsen, den 10. april 1997

Reidar Skjøthaug /s/

Runar Moseby /s/

Kjell Huslid /s/

Gunhild Børtnes Ullestad /s/

Mette Hallerud /s/

Tiril Kristiansen /s/

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**RESULTATREGNSKAP FOR 1996**

	NOT	REGNSKAP 1996	REGNSKAP 1995	BUDSJETT 1996	BUDSJETT 1997
<b><u>DRIFTSINNTEKTER</u></b>					
Felleskostnader		-5 636 083	-5 714 460	-6 014 700	-5 733 324
Utleie seksjon 60/Barnehagen		-283 131	0	0	-227 796
Inntekter fra vaskeri		-37 412	-45 003	-40 000	-35 000
Inntekter parkering/garasje		-3 419	-22 500	-20 000	0
Innbetaling kabel-tv		0	0	0	-241 920
Innbetaling vdr. terrassesaken		-123 500	0	0	0
Diverse inntekter	1	-145 743	-86 076	-79 000	-74 000
		<u>-6 229 288</u>	<u>-5 868 039</u>	<u>-6 153 700</u>	<u>-6 312 040</u>
<b><u>DRIFTSKOSTNADER</u></b>					
Lønninger og arb.g.avgift	2	584 721	600 350	593 350	629 100
Honorarer	3	435 096	484 267	702 710	486 886
Bidrag barnehagen		0	0	0	0
Offentlige skatter og avgifter	4	844 589	1 002 315	780 253	763 442
Forsikring		261 310	292 588	315 000	216 000
Reparasjon og vedlikehold	5	1 503 516	1 747 551	1 574 000	1 485 000
Strøm til felles lys og varme		338 824	594 923	400 000	750 000
Andre driftskostnader	6	671 656	160 252	730 000	155 000
Diverse adm. kostnader	7	122 357	125 708	150 000	178 000
Pantegjeldsrenter og avdrag	16	226 800	226 800	226 800	165 000
Ordinære avskrivinger		0	0	0	831 000
Tap på fordringer	10	0	-8 261	10 000	5 000
		<u>4 988 869</u>	<u>5 226 493</u>	<u>5 482 113</u>	<u>5 664 428</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>-1 240 419</u>	<u>-641 546</u>	<u>-671 587</u>	<u>-647 612</u>
<b><u>FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER</u></b>					
Renteinntekter bank m.m.		-41 168	-55 439	0	-30 000
Renteinntekter annet		-4 654	-2 332	0	0
Rentekostnad Sparebanken NOR	16	224 444	289 774	229 120	170 000
Rentekostnader		2 072	5 561	0	0
Diverse finanskostnader		0	1 500	2 000	2 000
		<u>180 694</u>	<u>239 064</u>	<u>231 120</u>	<u>142 000</u>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<u>-1 059 725</u>	<u>-402 482</u>	<u>-440 467</u>	<u>-505 612</u>
<b>OVERFØRINGER:</b>					
Fra udekket tap		3 045 480	3 447 961		
Overført i ny regning		<u>1 985 755</u>	<u>3 045 479</u>		
		<u>1 059 725</u>	<u>402 482</u>		



**SAMEIET GREFSSEN TERRASSEHUS**

**BALANSE PR. 31. DESEMBER 1996**

<b>EIENDELER</b>	<b>NOT</b>	<b>REGNSKAP 1996</b>	<b>REGNSKAP 1995</b>
<b><u>OMLØPSMIDLER</u></b>			
Kasse og bankinnskudd	8	891 675	1 640 361
Postgiro	9	266 367	263 971
Restanser felleskostnader	10	33 713	35 764
Andre kortsiktige fordringer	11	110 646	218 764
Utlagt strøm sameiere		522 368	193 711
		<u>1 824 769</u>	<u>2 352 571</u>
<b><u>ANLEGGSMIDLER</u></b>			
Tennisanlegg	12	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>1 824 770</u>	<u>2 352 572</u>
<b><u>GJELD OG EGENKAPITAL</u></b>			
<b><u>KORTSIKTIG GJELD</u></b>			
Kassekreditt (limit 250.000)		-2 781	0
Forskuddsbetalte felleskost.		331 139	225 600
Forskuddsbetalt strøm sameiere		255 733	293 703
Leverandørgjeld		75 846	926 061
Skyldig skattetrekk og arb.g.avg.	13	28 175	25 839
Skyldig lønn		0	1 492
Påløpte feriepenger og arb.g.avg.	14	58 425	59 120
Påløpte honorarer	15	99 000	114 000
Påløpte renter		16 284	21 119
Annen kortsiktig gjeld		0	13 177
		<u>861 821</u>	<u>1 680 111</u>
<b><u>LANGSIKTIG GJELD</u></b>			
Lån Sparebanken NOR	16	<u>2 948 704</u>	<u>3 717 940</u>
<b><u>EGENKAPITAL</u></b>			
Vedlikeholdsfond 01.01.		-3 045 480	-3 447 961
Overskudd/underskudd		1 059 725	402 482
Underbalanse/Vedlikeholdsfond 31.12.		<u>-1 985 755</u>	<u>-3 045 479</u>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<u>1 824 770</u>	<u>2 352 572</u>
<b><u>PANTSTILLELSER</u></b>	18	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
<b><u>KAUSJONSANSVAR</u></b>	19	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

Oslo 31. desember 1996 - 3. april 1997

I styret for Sameiet Grefsen Terrassehus

Reidar Skjøthaug /s/

Mette Hallerud /s/

Kjell Huslid /s/

Gunhild B. Ullestad /s/

Runar Moseby /s/

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1996**

	REGNSKAP 1996	REGNSKAP 1995	BUDSJETT 1996	BUDSJETT 1997
<b><u>NOTE 1 - DIVERSE INNTEKTER</u></b>				
Inntekter tennisbane	-8 000	-4 250	-8 000	-8 000
Inntekter trimrom	-5 700	-5 100	-6 000	-6 000
Utleie av sameiestuen	-30 880	-36 700	-35 000	-30 000
Inntekt telemobil	-18 000	0	0	0
Andre driftsinntekter	-83 163	-40 026	-30 000	-30 000
	<u>-145 743</u>	<u>-86 076</u>	<u>-79 000</u>	<u>-74 000</u>

**NOTE 2 - LØNN OG ARB.G.AVG.**

Vaktmester	190 946	183 524	189 625	195 000
Renhold	168 017	161 932	158 875	170 000
Feriepenger	40 701	39 457	35 550	37 230
Styrehonorarer	76 000	85 000	85 000	100 000
Byggkomitéhonorar	0	15 000	0	0
Arbeidsg.avg./koll. ulykke	67 747	70 255	69 300	71 870
Vikarer	34 918	35 064	45 000	45 000
Telefon avg.pl	310	49	0	0
Diverse sosiale kostnader	6 082	10 069	10 000	10 000
	<u>584 721</u>	<u>600 350</u>	<u>593 350</u>	<u>629 100</u>

**NOTE 3 - HONORARER**

Beredskap og -hagegruppe	0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorarer	9 000	16 000	20 000	20 000
Forretningsførerhonorar	174 672	170 412	174 825	177 641
Styresekretærfunksjon	141 840	138 372	157 885	144 245
Byggledelse	4 139	0	0	50 000
Konsulenthonorar	61 535	142 010	140 000	70 000
Advokathonorarer	40 000	10 000	200 000	10 000
Andre honorarer	3 910	7 473	0	5 000
	<u>435 096</u>	<u>484 267</u>	<u>702 710</u>	<u>486 886</u>

**NOTE 4 - OFF. SKATTER OG AVG.**

Eiendomsskatt	144 053	382 193	144 053	81 928
Containerleie/renovasjon	190 044	121 623	125 000	195 000
Vann- og avløpsavgift	504 842	492 849	505 200	480 864
Festeavgift	5 650	5 650	6 000	5 650
	<u>844 589</u>	<u>1 002 315</u>	<u>780 253</u>	<u>763 442</u>

152.8  
106.3  
159.1

# SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1996

	REGNSKAP 1996	REGNSKAP 1995	BUDSJETT 1996	BUDSJETT 1997
<b>NOTE 5 - REPARASJON OG VEDLIKEHOLD</b>				
Vedlikehold yttertak	152 842	605 652	100 000	150 000
Vedlikehold yttervegger	106 372	447 966	100 000	100 000
Vedlikehold innervegger	534	78 983	10 000	5 000
Vedlikehold branndører	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold inngangspartier	128 884	32 165	150 000	30 000
Vedlikehold dørtelefon	14 477	1 498	10 000	10 000
Vedlikehold teppe og trapper	0	3 645	30 000	15 000
Utbedring følgeskader	190 484	79 587	200 000	200 000
Vedlikehold vvs-anlegg	21 788	41 648	40 000	20 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	21 468	32 694	35 000	25 000
Vedlikehold heiser	166 505	110 765	150 000	150 000
Rehabilitering av heiser	0	0	0	0
Alarm heiser	0	0	0	0
Serviceavg. m.m. antenneanlegg	213 501	161 738	225 000	400 000
Vedlikehold vaskeri	27 501	19 193	20 000	30 000
Vedlikehold sameiestuen	96 811	10 134	100 000	10 000
Vedlikehold barnehagen	111 507	1 181	110 000	60 000
Vedlikehold egne leiligheter	6 000	0	10 000	60 000
Vedlikehold trimrom	6 995	1 952	20 000	15 000
Vedlikehold grøntanlegg	35 650	41 947	50 000	50 000
Vedlikehold veier og uteplasser	157 922	27 927	50 000	50 000
Vedlikehold tennisbaner	2 869	0	4 000	5 000
Vedlikehold lekeplassen	0	0	50 000	15 000
Vedlikehold mur/teknisk anlegg	19 446	0	50 000	50 000
Vedlikehold garasje port	11 367	28 585	5 000	15 000
Diverse vedlikehold	10 593	20 291	50 000	15 000
	<u>1 503 516</u>	<u>1 747 551</u>	<u>1 574 000</u>	<u>1 485 000</u>

## NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskap	9 655	3 848	20 000	20 000
Drift arbeidsmaskiner	17 799	36 059	30 000	30 000
Traktor anskaffelse	518 446	0	600 000	0
Skilting	8 356	18 291	5 000	5 000
Nøkler	11 292	14 586	15 000	15 000
Lyspærer og sikringer	11 143	11 319	8 000	10 000
Søppelsekker	24 514	21 470	22 000	25 000
Renhold	14 306	9 199	10 000	15 000
Matterens	26 646	0	0	10 000
Egenandel forsikring	5 500	1 540	0	0
Diverse driftsutgifter	23 999	43 940	20 000	25 000
	<u>671 656</u>	<u>160 252</u>	<u>730 000</u>	<u>155 000</u>

## NOTE 7 - DIVERSE ADM. KOSTNADER

Kontorrekvisita	7 071	8 808	5 000	10 000
EDB/giro/utsendelser	30 576	30 576	31 000	31 000
Terrasseposten, informasjon	24 177	24 764	25 000	50 000
Aviser, fag.litteratur m.m.	1 220	490	1 000	1 000
Telefon	10 940	14 825	15 000	15 000
Porto	8 618	8 089	7 000	10 000
Bankomkosninger/gebyrer	10 716	11 765	10 000	10 000
Møtekostnader - kurs	4 450	4 509	15 000	10 000
Transport	3 084	1 398	2 000	3 000
Utgifter til dugnad	4 122	470	5 000	5 000
Utgifter til sameiefester	9 269	14 710	20 000	20 000
Miljø og aktivitetskostnader	322	0	4 000	4 000
Kilometergodtgjørelse	3 410	440	2 000	3 000
Gaver	4 187	3 394	7 000	5 000
Andre adm. kostnader	195	1 470	1 000	1 000
	<u>122 357</u>	<u>125 708</u>	<u>150 000</u>	<u>178 000</u>

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1996**

	REGNSKAP 1996	REGNSKAP 1995
<b><u>NOTE 8 - KASSE OG BANKINNSKUDD</u></b>		
Kassebeholdning	4 000	4 000
Skattetrekkskonto	20 648	18 081
Husleiekonto	121 281	277 804
Driftskonto	728 495	1 323 793
Kassekredit	0	104
Særvilkårskonto	17 251	16 579
	<u>891 675</u>	<u>1 640 361</u>

**NOTE 9 - POSTGIROKONTO**

Postgiro husleie 0803 51 24870	351	85 725
Postgiro skilt 0806 25 39179	266 012	178 242
Postgiro trim 0823 01 08987	4	4
	<u>266 367</u>	<u>263 971</u>

**NOTE 10 - RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser felleskostnader	<u>33 713</u>	<u>35 764</u>
Avsatt 01.01.	0	-10 000
Årets avsetning	0	0
Bokført tap	0	1 739
Innt.ført tidl. avsatt	<u>0</u>	<u>10 000</u>
Avsatt tap på krav 31.12.	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum restanser felleskostnader	<u>33 713</u>	<u>35 764</u>

**NOTE 11 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjordte forsikringssaker	11 830	1 932
Diverse kortsiktige fordringer	9 995	52 090
Forskuddsbetalte kostnader	<u>88 821</u>	<u>164 742</u>
	<u>110 646</u>	<u>218 764</u>

**NOTE 12 - TENNISANLEGGET**

Anskaffelsespris 1984	390 971	390 971
Tidligere avskrevet	-390 970	-390 970
Årets avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Bokført verdi 31.12.	<u>1</u>	<u>1</u>

**NOTE 13 - SKYLDIG SKATTETREKK/ARB.G.AVG.**

Forskuddstrekk	17 655	16 184
Skyldig arbeidgiveravgift	<u>10 520</u>	<u>9 655</u>
	<u>28 175</u>	<u>25 839</u>



**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1996**

	REGNSKAP 1996	REGNSKAP 1995
<b><u>NOTE 14 - PÅL. FERIEPENGER/ARB.G.AVG.</u></b>		
Påløpte feriepenger	40 701	39 457
Påløpt arbeidsgiveravgift	17 724	19 663
	<u>58 425</u>	<u>59 120</u>

**NOTE 15 - PÅLØPTE HONORARER**

Påløpte styrehonorarer	85 000	94 000
Påløpte revisjonshonorarer	14 000	20 000
	<u>99 000</u>	<u>114 000</u>

**NOTE 16 - LANGSIKTIG GJELD - RENTEKOSTNAD**

**LÅN FOKUS BANK (TIDL. SAMVIRKEBANKEN)**

Rente 8,150 % (7,65% fra 15.12.96)

Innfrielsesdato: 30.09.13

Gjeld 01.01.	2 145 764	2 200 147
Belastede renter i år	167 623	172 417
Betalte terminer i år	-226 800	-226 800
Gjeld pr. 31.12.	<u>2 086 587</u>	<u>2 145 764</u>

Lånet er pantesikret i den enkelte sameiers seksjon. Sameiet hefter således ikke for lånet.  
Det er derfor ikke oppført som gjeld i balansen.

**LÅN SPAREBANKEN NOR**

Nominell rente 6.800% (6,5% fra 150696)

Opptatt: 1993/1994

Innfrielsesdato: 01.10.2000

Gjeld 01.01.	3 717 940	4 487 176
Opptatt lån i år	0	0
Nedbetalt i år	-769 236	-769 236
Gjeld pr. 31.12.	<u>2 948 704</u>	<u>3 717 940</u>

Rentekostnad i år	<u>224 444</u>	<u>289 774</u>
-------------------	----------------	----------------

Neste års avdrag	<u>769 236</u>	<u>769 236</u>
------------------	----------------	----------------

**NOTE 17 - SAMEIETS EGNE LEILIGHETER OG LOKALER**

Sameiet eier to av leilighetene samt barnehagen og en del av arealene som forretningen disponerer.

**NOTE 18 - PANTSTILLELSER**

Som sikkerhet for lånet i Sparebanken NOR er gitt pant i sameiets to leiligheter.

Pantobligasjonenes pålydende er kr. 2.000.000.

Bokført verdi av den pantesikrede gjelden er kr. 2.948.704 pr. 31.12.96

Den bokførte verdi av det som er stillet som sikkerhet for den pantesikrede gjelden er kr. 0 pr. 31.12.96

**NOTE 19 - KAUSJONSAVSVAR**

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

Rest kausjonsansvar utgjør kr. 77.509, og opprinnelig innfrielsesdato er 25.09.2004.

Til Sameiermøtet i  
Sameiet Grefsen Terrassehus

## REVISJONSBERETNING FOR 1996

Vi har revidert regnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for 1996, som viser et årsoverskudd på kr. 1.059.725. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av sameiets styre og forretningsfører.

Vår oppgave er å granske sameiets årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender forøvrig.

Vi har utført revisjonen i henhold til gjeldende lover, forskrifter og god revisjonsskikk. Vi har gjennomført de revisjonshandlinger vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. Vi har kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skønsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen samt innhold i og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har vi gjennomgått sameiets formuesforvaltning og interne kontroll.

Etter vår mening er årsoppgjøret gjort opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og det gir et forsvarlig uttrykk for sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.1996 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at det ifølge kontoutskrift fra Fokus Bank påhviler sameiet et gjeldsbrevlån som pr. 31.12.1996 sto til rest med kr. 2.086.587. Denne gjelden er ikke bokført som forpliktelse i sameiets regnskap, da den påhviler den enkelte seksjon. Renter og avdrag på lånet er utgiftsført som driftskostnad i regnskapet.

Skytta, 10. april 1997  
**ERFA REVISJON AS**

  
Ola Eriksen

Tilsluttet



Hovedkontor:  
Masteveien 3  
Postboks 58  
1483 Skytta

Tlf.: 6706 1090

Avdeling Østfold:  
Vesterheimveien 2  
Postboks 101  
1713 Grålum

Tlf.: 6914 1211

Bankgiro:  
1295.05.04887

Postgiro:  
0806 4510798

Foretaksregisteret  
NO 939 017 658

Revisornummer:  
939 017 658

Registrert

Medlem av



Norges Registrerte

# SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

## SAMMENDRAG FOR PERIODEN 1997 - 2002

Kostnader angitt i 1000 kr

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
A: FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LØPENDE VEDLIKEHOLD	1640	1000	1000	1000	1000	1000
B: PERIODISK VEDLIKEHOLD	1240	2945	3330	120	4220	2400
SUM VEDLIKEHOLDSPLAN	2880	3945	4330	1120	5220	3400

1997 = Budsjettpostene;

Reperasjon og vedlikehold  
Andre driftskostnader

1485

155

Sum :

1640

1998 - 2002 = Prognose

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

A: FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LØPENDE VEDLIKEHOLD: 1997

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kven	Start år	Total kostnad	1997	1998	1999	2000	2001	2002
a6501	Yttertak	Vedlikehold	Se b6502	periodisk vedlikehold				150					
a6502	Yttervegger	Vedlikehold	Se b6502	periodisk vedlikehold				100					
a6503	Innervegger	Vedlikehold	Se b6502	periodisk vedlikehold				5					
a6504	Brannrør	Vedlikehold						5					
a6505	Inngangspartier	Vedlikehold						30					
a6506	Dørtelefon	Vedlikehold						10					
a6507	Tepper/oppdager	Vedlikehold						15					
a6509	Følgeskader	Utbedring						200					
a6511	VVS-anlegg	Vedlikehold						20					
a6512	El-anlegg	Vedlikehold						25					
a6513	Heiser	Serviceavtale	8					150					
a6514	Antenneanlegg	Serviceavtale						400					
a6520	Vaskerier	Vedlikehold	3					30					
a6531	Sameiestuen	Vedlikehold	1					10					
a6532	Barnehagen	Vedlikehold	1					60					
a 6534	Trimrom, badstue	Vedlikehold	1					15					
a6541	Grøntanlegg	Vedlikehold						50					
a6542	Veier, plasser	Vedlikehold						65					
a65**	Mur/teknisk anlegg							50					
a6543	Tennisbaner	Vedlikehold	2					5					
a6599	Diverse	Vedlikehold		(egen leilighet + lekeplass + diverse)				90					
a6610	Verktøy, redskap	Anskaffelse						20					
a6620	Arbeidsmaskiner	Drift						30					
a6630	Skilting	Vedlikehold						5					
a6640	Nøkler							15					
a6650	Lyspærer/sikringer	Forbruk						10					
a6660	Søppelsekker	Forbruk						25					
a6681	Renhold							15					
a6690	Uforutsett	Drift	(inkl. matterens)					35					
A:	SUM POST A = Budsjett 1997							1640					



SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B: PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1997 - 2002

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDELING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kven	Start år	Total kostnad	1997	1998	1999	2000	2001	2002
b6501	Yttertak												
b6501	Taktekking, Blokker	Utskifting	5	120000	20	8	600						
	Taktekking, Gangbr.	Utskifting	4	100000	20	13	400						
b6501	Beslag ventilasjon	Utskifting											
b6501	Rørgjennomføringer	Utskifting											
	Tekking av terrasser	Utbedr. lekkasjer	270	10000	25		2700						
b6502	Yttervegger												
b6502	Østfasade betong	Overflatebehandling	4500	100	20	6	450						
b6502	Østf./Vestf. vinduer&fuger	Utbedr. maling	5	194000	10	1	4800					2400	2400
b6502	Gavlvegger	Betong utbedr.	10	300000	17	10	3000						
b6502	Mellombygg/reproser	Overflatebehandling	4	250000	17	10	1000						
b6502	Trappe- & heishus	Overflatebehandling	4	132500	20	99	500			500			
b6502	Vestf, balkongbesl.	Vedlikehold			20	97	1000	340	330	330			
b6502	Renner/vesl. 10. etg.	Utskifting	50	7000	20								
b6532	Reposer, vinduer	Utskifting				30							
b6532	Trepaneler	Utskifting	30	500	40	14	15						
b6532	Ytterdører	Utskifting	10	20000	20		200						
b6503	Innervegger		13	55385	15								
b6507	Dekker, trapper og oppganger												
b6507	Betongtr. innganger	Vedlikehold	4	50000	10	1	200						
b6507	Tepper, korridorer	Vedlikehold			17								
b6509	Følgeskader												

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B: PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1997 - 2002

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDELING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kven	Start år	Total kostnad	1997	1998	1999	2000	2001	2002
b6511	VVS-innstillinger												
b6511	Kaldtvannsledninger	Utskifting	650	800	50	25	520						
b6511	Frittligg. ledn.	Utskifting	800	800	40	15	640						
b6511	Sluk	Utskifting	20	8000	50	25	160						
b6511	Ventilasjonsanlegg												
b6511	Vifter	Utskifting	25	8000	25	98	1500		750	750			
b6511	Vertikale kanaler	Rensing	25	6000	15		150						
b6512	EL-installasjoner												
b6512	EL-varmeanlegg	Alarmanlegg											
b6512	Kuldebroer	Utbedring	7000	50	20		350						
b6513	Heiser	Rehabilitering	6	375000	25	97	2700	900	900	900			
b6514	Porttelefoner	Utskifting				1	1100					1100	
b6520	Vaskerier		3										
b6520	Vaskemaskin	Utskifting	4	25000	15	98	100		50			50	
b6520	Sentrifuge	Utskifting	2	20000	15	98	40		10			10	
b6520	Tørketrommel	Utskifting	2	20000	15	98	30		15				
b6520	Rulle	Utskifting	2	20000	15	98	40		20				
b6531	Sameiestuen	Oppussing	1	45000	10								
b6532	Barnehagen	Oppussing	1										
b6533	Egne leiligheter	Oppussing	2										
b6534	Trimrom	Oppussing	1										

SAMEIET GREFSSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B: PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1997 - 2002

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDELING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kven	Start år	Total kostnad	1997	1998	1999	2000	2001	2002
b6540	Veier og uteplasser												
b6541	Grøntanlegg												
b6542	Kjøreveier	Ny asfalt	1500	60	15		90						
b6542	Parkeringsplasser	Ny asfalt	11000	60	30	1	660					660	
b6542	Gangvei østside	Ny asfalt	1025	60	20		60						
b6542	Gangvei vestsider												
b6545	Lekeplass	Nytt utstyr											
b6550	Gangbroer og garasjeanlegg												
b6551	Gangbroer	Membrantekking og betongutbedring			20	98	500		250	250			
b6552	Garasjeanlegg	Membrantekking og betongutbedring			20	98	1200		600	600			
b6580	Utendørs/Teknisk anlegg												
b6580	Sanitæranlegg	Utskifting											
b6580	Vannledninger	Utskifting	500	3000	45	20	1500						
b6580	Stoppekraner	Utskifting	10	1500	45	20	15						
b6580	Avløpsledninger	Utskifting											
b6580	Drensledninger	Vedlikehold	500	40	10		20						
b6610	Maskinelt utstyr					15							
b6610	Gressklipper	Utskifting	1	30000	15	9	60						
b6610	Jordfreser	Utskifting	1	10000	5	98	20		20				
b6610	Feiemaskin	Utskifting	1	120000	15	0	120				120		
b6681	Søppelkomprimator	Utskifting	1										
								26440	1240	2945	3330	120	4220 2400
B:	SUM POST B : 1997 = Budsjett, 1998-2002 = Prognose												

# ÅRSBERETNING FOR GREFSSEN TERRASSE BARNEHAGE

## BARNEHAGEÅRET 1996/967

### 1. BARNEHAGEN

- Barnehagen har i inneværende år hatt følgende fordeling av barn:

BLÅ AVDELING	2 - 4 år	:	12
GUL AVDELING	1 - 2 år	:	9
GRØNN AVDELING	3,5 - 6 år	:	17
RØD AVDELING	5 - 7 år	:	17

Sameiet Grefsen Terrassehus disponerer 37 av plassene. Av disse har 8 (9 etter jul) 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 (18) disponeres av Oslo Kommune v/ Bydelsforvaltningen Grefsen Kjelsås. Sameiets plasser tildeles på bakgrunn av boansiennitet, og det er Sameiets styre som fastsetter tildelingen på bakgrunn av styrers innstilling.

- 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 barnehagestyret.
- Pr. dags dato har barnehagen 16 ansatte, fordelt på følgende funksjoner:
  - 1 styrer
  - 4 førskolelærere
  - 2 barnepleier
  - 8 assistenter
  - 1 rengjøringsassistent

Av disse arbeider 6 deltid eller redusert tid.

### 2. SAMARBEIDSUTVALGET

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

Sameierepresentant : Runar Moseby  
Mette Hallerud

Foreldrerepresentant : Erik Johannesen leder (til 1.03.97)  
Ide - Christine Hultqvist leder (fra 1.03.97)  
Ingunn Monsbakken  
Randi Bragstad (trukket seg fra 1.03.97)

Ansattes representant : Janne Torill Klepp Myrøld  
Gerd Bråthen  
Marianne Nordberg  
Grete Bakken

Styer : Helle Marstrander sekretær

### 3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 1996/97

Nedenunder følger en kort oppsummering av de viktigste sakene samarbeidsutvalget har arbeidet med:

#### - ØKONOMI

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak.

Center Eiendom har fortsatt regnskapsføringen og sørger for at det blir sendt regnskapsrapport til hvert møte.

For å prøve å bedre den økonomiske situasjonen ble det undersøkt om det var organisasjoner det gikk an å søke midler fra.

Barnehagen søkte da om midler fra Øvre Grefsen Vel og fikk tildelt kr. 1.500.

Disse vil bli brukt til sykler som barna kan ha på utelekeplassen.

#### - REGNSKAP 1996

Etter 2 år med underskudd som har gitt negativ egenkapital, har barnehagen klart å snu til overskudd i 1996 til tross for et lønnsoppgjør på 5 - 6 % fra 1.05 og 1.09.96

Barnehagen fikk overført 110.000 fra sameiet som har gått til utbedring av kjøkken samt dekke inn noe av kostandene etter innstalleringen av ventilasjonsanlegg.

Husleien er dessuten blitt redusert til 210.000, noe som også har hatt en positiv innvirkning.

Overskuddet for 1996 er dermed på kr. 70.523, hvilket reduserer barnehagens negative egenkapital.

#### - BUDSJETT 1997

Avtalen med bydelsforvaltningen om kjøp av plasser gir oss nå kr. 17.672 pr. kommunal plass etter korrigering for konsumprisindeks.

Statstilskuddet ikke økt noe i forhold til 1996.

Det var en lønnsøkning pr. ansatt fra mai 1996 og september 1996 som har ført til en kostnadsøkning på kr. 4.343 pr. barn.

Det gis fortsatt 25 % søskenmoderasjon til de private plassene.

Kommunen dekker søskenmoderasjon til de kommunale plassene.

Foreldrebetalingen har økt noe slik at den pr. dags dato er på kr. 3.400 pr. barn pr. mnd., hvilket er 200 høyere enn høyeste kommunale sats.

Det foregår en dialog med bydelsadministrasjonen om økning av det kommunale tilskuddet etter en lønnsøkning høyere enn konsumprisindeksen jfr. avtalen vi har med bydelen.

En slik økning er vi avhengig av for å få budsjettet til å gå i balanse.

#### - STRAFFEGEBYR

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

Beløpet er fortsatt kr. 50,-.

#### - PERSONALET

Grefsen Terrasse Barnehage har fortsatt en god, dyktig og stort sett stabil bemanning.

Det er ansatt førskolelærere i alle 4 avdelingslederstillinger, selv om det i år er 1 svangerskapspermisjon.

Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement.

#### - SPØRREUNDERSØKELSE

Spørreundersøkelsen ble avviklet våren 1996.

Bakgrunnen for dette var tanken på videre rekruttering av barn, spesielt fra 1997 da både 5- og 6-åringene begynner på skolen.

Det ble deretter nedsatt en arbeidsgruppe som så på hvilke forbedringstiltak som kan iverksettes. Denne gruppen har levert rapport til samarbeidsutvalget.

Utifra dette er det besluttet å gjøre om avdelingene fra 1997 slik at vi får 18 plasser under 3 år og 36 plasser over 3 år. Kommunen skal ha 1/3 av plassene i de ulike aldersgruppene.

#### - DUGNAD

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene.

Våren 1997 vil det bli gravd opp rundt lekeapparatet, drenert og lagt underlag etter forskriftene.

Avtalen om sikkerhetskontroll i barnehagene som bydelen hadde inngått med BVT er ikke aktuell lenger da BVT er lagt ned.

Sameiet er derfor som eier av barnehagen ansvarlig for at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges.

#### - SOMMERSTENGING

Som et resultat av spørreundersøkelsen "Attraktiv barnehage" vil det som en forsøksordning være 3 uker sommerstengt i juli måned (fellesferien).

I teorien skal det være ordinært barnehagetilbud resten av sommeren, men det er i praksis vanskelig å få til da personalet skal ta ut fem/seks uker ferie (hjemlet i overenskomst med Oslo Kommune).

Foreldrene er informert om tilbudet vil bli noe redusert over en lenger periode pga. personalets ferieavvikling.

Oslo, 2.04.97

Ide - Ch. Hultqvist  
leder

Helle Marstrander  
styrer

# **GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE**

## **RESULTATREGNSKAP 1996**

	Note	Regnskap 1996	Regnskap 1995
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Foreldrebetaling		-1 786 561	-1 681 894
Offentlige overføringer	1	-1 835 437	-1 751 619
Tilskudd Sameiet Grefsen Terrassehus		-110 000	0
Diverse inntekter		0	-28 243
		<u>-3 731 998</u>	<u>-3 461 756</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønn og sosiale kostnader	2	3 126 558	2 984 289
Husleie/strøm/renhold		269 461	356 720
Vedlikehold	3	92 303	44 949
Driftskostnader - avdelinger	4	112 615	111 472
Administrasjonskostnader	5	31 295	41 172
Andre driftskostnader	6	13 768	10 827
Avskrivninger		9 996	9 996
		<u>3 655 996</u>	<u>3 559 425</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>-76 002</u>	<u>97 669</u>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		-4 748	-5 051
Rentekostnader		7 819	9 771
Andre finanskostnader		2 408	2 747
		<u>5 479</u>	<u>7 467</u>
<b>EKSTRAORDINÆRE POSTER</b>			
ENØK-tilskudd		<u>0</u>	<u>-25 400</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-70 523</u>	<u>79 736</u>
<b>ÅRSRESULTAT DISPOSISJONER</b>			
Overføres udekket tap		<u>70 523</u>	<u>-79 736</u>

**GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE**

**BALANSE PR. 31. DESEMBER 1996**

	Note	Regnskap 1996	Regnskap 1995
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kasse		1 054	1 394
Bankinnskudd		447 746	302 460
Kortsiktige fordringer	7	22 499	151 158
		<u>471 299</u>	<u>455 012</u>
<b>Anleggsmidler</b>			
Ventilasjonsanlegg			
Bokført verdi 01.01		87 505	97 501
Årets avskrivning		-9 996	-9 996
Bokført verdi 31.12		<u>77 509</u>	<u>87 505</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>548 808</u>	<u>542 517</u>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	0
Skyldig skattetrekk og arb.g.	8	180 437	184 028
Påløpne feriepengar og arb.g.	9	252 233	279 096
Forskuddsbetalt foreldre		6 535	3 125
Påløpne kostnader		86 757	75 654
Prosjekt 1994	10	788	788
Annen kortsiktig gjeld		11 705	50 000
		<u>538 455</u>	<u>592 691</u>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeldsbrevlån		77 509	87 505
		<u>77 509</u>	<u>87 505</u>
<b>SUM GJELD</b>		<u>615 964</u>	<u>680 196</u>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Akkumulert overskudd 01.01.		0	0
Akkumulert underskudd 01.01		-137 679	-57 943
Årets resultat		70 523	-79 736
Egenkapital pr. 31.12.		<u>-67 156</u>	<u>-137 679</u>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<u>548 808</u>	<u>542 517</u>

I styret for GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

Oslo, 31. desember 1996



# GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1996

	Note	Regnskap 1996	Regnskap 1995
<b><u>Note 1 - Offentlige overføringer</u></b>			
<b>Kommunale tilskudd</b>			
Månedlige overføringer - totalt		-306 000	-306 000
Søskenmoderasjon (vår og høst)		-34 540	-44 457
Ekstrahjelp		-200 013	-194 682
		<u>-540 553</u>	<u>-545 139</u>
<b>Statlige tilskudd</b>			
Månedlige overføringer - totalt		<u>-1 294 884</u>	<u>-1 206 480</u>
<b>Sum offentlige tilskudd</b>		<u>-1 835 437</u>	<u>-1 751 619</u>
<b><u>Note 2 - Personalkostnader</u></b>			
Lønn ansatte m.m.		2 471 279	2 475 292
Feriepenger		241 712	237 043
Refusjon sykepenger og arb.g.avg.		-168 687	-292 761
Kollektiv pensjon		255 124	204 438
Arbeidsgiveravgift		395 155	391 625
Ref. vikar		-78 000	-54 085
Bilgodtgjørelse		1 821	1 540
Andre personalkostnader		8 154	21 197
		<u>3 126 558</u>	<u>2 984 289</u>
<b><u>Note 3 - Vedlikehold</u></b>			
Ventilasjonsanlegg		7 636	28 734
Diverse vedlikehold		84 667	16 215
		<u>92 303</u>	<u>44 949</u>
<b><u>Note 4 - Driftskostnader - avdelinger</u></b>			
Kost til barna		63 783	62 378
Tegnesaker, rekvisita, bøker m.m.		10 371	9 137
Sosiale aktiviteter		-312	206
Diverse utstyr		7 545	12 642
Andre driftskostnader		31 228	27 109
		<u>112 615</u>	<u>111 472</u>

# GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1996

Note	Regnskap 1996	Regnskap 1995
<b>Note 5 - Administrasjonskostnader</b>		
Honorar regnskap	14 375	16 500
Honorar revisjon	5 500	5 000
Kontorrekvisita	2 561	5 451
Telefon, telefax, porto	5 558	5 508
Aviser og faglitteratur	2 701	3 346
Annonser	0	3 894
Kontingenter	600	300
Diverse kostnader	0	1 173
	<u>31 295</u>	<u>41 172</u>
<b>Note 6 - Andre driftskostnader</b>		
Forsikringer	6 441	1 722
Møter og kurs	7 327	9 105
	<u>13 768</u>	<u>10 827</u>
<b>Note 7 - Andre kortsiktige fordringer</b>		
Restanse foreldrebetaling	6 100	3 693
Påløpne inntekter	11 498	26 000
Ref. sykepenger utbet. 1996	0	115 903
Diverse kortsiktige fordringer	1 065	400
Forskuddsbet. kostnader	3 836	5 162
	<u>22 499</u>	<u>151 158</u>
<b>Note 8 - Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravg. m.m.</b>		
Skyldig skattetrekk	97 123	102 060
Skyldig arbeidsgiveravgift	78 331	81 968
Skyldig fagforeningstrekk	4 983	0
	<u>180 437</u>	<u>184 028</u>
<b>Note 9 - Påløpne lønn, feriepenger og arb.g.avg.</b>		
Skyldig lønn	0	8 630
Påløpne feriepenger	221 063	237 043
Påløpet arbeidsgiveravgift	31 170	33 423
	<u>252 233</u>	<u>279 096</u>

**GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1996**

Note	Regnskap 1996	Regnskap 1995
<b><u>Note 10 - Prosjekt 1994</u></b>		
Overført fra forrige år	788	2 049
Mottatt tilskudd	0	0
Lønn prosjektgrupe	0	0
Andre kostnader prosjekt	0	-1 261
Overførers til neste år	<u>788</u>	<u>788</u>

**Til**  
**Grefsen Terrasse Barnehage,**  
**Oslo.**

STATSAUTORISERT REVISOR

**ØYVIND MØRCH SMITH**

REVISORNR. NO 957285600

KIRKEVEIEN 64 A  
(Majorstuhuset)  
0364 OSLO

TELEFON 2269 6260  
TELEFAX 2246 1935  
BANKGIRO 1609.04.18746

## **REVISJONSBERETNING FOR 1996**

Jeg har revidert årsoppgjøret for **Grefsen Terrasse Barnehage** for 1996 som viser et årsoverskudd på **NOK 70.523**. Årsoppgjøret, som består av resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av barnehagens styre.

Min oppgave er å granske barnehagens årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dens anliggender for øvrig.

Jeg har utført revisjonen i henhold til gjeldene lover, forskrifter og god revisjonsskikk.

Etter min mening gir årsoppgjøret et forsvarlig uttrykk for barnehagens økonomiske stilling pr. 31.12.1996, og for resultatet av driften i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Barnehagen har negativ egenkapital NOK 67.156 pr. 31.12.1996.

Oslo, 24. mars 1997

  
ØYVIND MØRCH SMITH  
STATSAUTORISERT REVISOR

MEDLEM AV NORGES STATSAUTORISERTE REVISORERS FORENING

MEDLEM AV NORGES REGISTRERTE REVISORERS FORENING

TIL KNYTTET SAMARBEIDSGRUPPEN

Liv Bang-Larssen  
Seksj 283

RAPPORT FRA HAGEGRUPPEN SGT - 1996

Den årlige dugnaden ble avviklet 3. og 4. mai - det møtte frem  
tilsammen 60 personer fra 52 seksjoner.

Beboere som ikke kunne delta betalte inn til Sameiet kr. *16.500,-*

Det er 8 beboere som på frivillig bssis er med i Hagegruppen.  
Som i tidligere år har medlemmene i Gruppen satt ut sommerplanter,  
luket, vannet og ryddet. ~~ixxxxx~~

En del av thujaene langs innkjørveien som ble skadet i den kalde  
vinteren/våren ble byttet ut, rosefaltet mot Sandtakvegen utvidet  
og stykket med rognspirea mellom lekeplassen og Sandtakvegen  
ryddet - disse arbeidene er utført av et gartnerfirma.

Hagegruppen fikk ikke gjennomført arbeider som var planlagt i  
1996 - satser nå på 1997.

Grefsen 3. apr 1997

Hilsen  
*Liv Bang-Larssen*  
Liv Bang-Larssen

## ÅRSBERETNING FRA BARNE- OG UNGDOMSGRUPPEN (BUG)



Det ble i 1996 arrangert 12 treff i tiden 29.2. - 28.11. i Sameiestuen for barn fra 3. klasse og oppover. "Sesongen er som før fra 01.01-30.04. og 01.10.-medio desember. Vi kom litt sent i gang i 96. Det ble også avlyst noen BUG-kvelder i desember pga andre arrangementer.

Det er åpent hus fra kl 1800-2100. Det er også i 96 vært vafler og brus på menyen. Det har møtt opp gj.sn. 15 barn hver gang. Ungene kan ha med seg én gjest hver.

Ungene har med seg egne CD'er og de spiller, danser, spiser og drikker, skravler og ler. Enkelte ganger klarer vi også å arrangere forskjellige leker, musikalske stoler, "morder i mørket" osv.

Arrangementet er fullt ut selvfinansierende, vi har endog klart å opparbeide oss et lite overskudd som skal komme barna tilgode. Ennå ikke avgjort hvordan.

Det er tre faste voksne som hittil har drevet BUG, Kari Hvistendahl, Siri Gjerdal og Lisbeth Bakken, men vi har i løpet av 96 fått hjelp av flere andre foreldre. Dette letter arbeidet da vaktene kan fordeles på flere. BUG takker disse foreldre for god hjelp og avlastning

BUG arrangerte også en "Bruktsalgsgdag" i trimrommet, helgen 23-24.11. Alle sameiere ble invitert til å lage seg en "stand" for salg av brukte barneklær, -utstyr, leker, bøker osv. Inntektene gikk til hver enkelt, men BUG hadde salg av vafler, kaffe og brus og fikk en liten nettoinntekt av det. Det var ca 7-10 sameiere som hadde møtt opp for å selge. Det var ingen umiddelbar suksess. Dagen var antagelig lagt litt for sent på året og kolliderte med mange julemarkeder og -messer. Mulig det gjentas høsten 97.

BUG fortsetter å annonsere via blå lapper med "happe-face".



## Rapport fra miljøgruppen

Ordningen med miljøkontakter har fungert i tre år, og formålet er å opprettholde standarden på terrassehusets innemiljø. Det vil blant annet si å vaske vekk/male over flekker på veggene og i taket og holde orden i gangene og reposene. Det skal være en miljøkontakt per blokk, i alt 13 personer. Siden i høst har to av blokkene (4B og 1B) manglet kontakter.

Det er i perioden foretatt flere befaringer i 8., 4. og 1. etasje. Slitasjen er stor, særlig i 4. etasje. Miljøkontaktene klarer å holde unna den verste slitasjen, men der det mangler miljøkontakter synes slitasjen ekstra.

Deler av miljøgruppen har ved to anledninger i perioden malt over grafitti i trapphusene mellom 4. etasje og toppen av trappehusene. Alle dørene ble malt og veggene flekkmalt. De ser mye bedre ut enn de gjorde, men det er umulig å holde vegger og dører fri for grafitti til enhver tid.

Oslo, 6. April 1997

Arve Christensen,  
miljøkoordinator

### **13. FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1997 I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

13.1 Forslag fra styret om ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter, jfr. vedlegg.

13.2 Forslag fra styret om endringer av vedtekter for barnehagen, jfr. vedlegg.

13.3 Forslag fra styret om salg av seksjon nr 60.

### **14. FORSLAG FRA SAMEIERNE TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 24. APRIL 1997**

14.1 Forslag fra Forsvaret Overkommando om endring av praksis for opptakskriterier i sameiets barnehage, jfr. vedlegg.

14.2 Forslag fra Torstein Skard om innglassing av terrasser, jfr. vedlegg.

14.3 Forslag fra Birger Risan Brodal om "Nye pasientgrupper i Nordhagan Bo- og Rehabiliteringssenter", jfr. vedlegg.

14.4 Forslag fra Bjarne Th. Schmidt om boder for beboerne i 4. og 8. etasje, jfr. vedlegg.

14.5 Forslag fra Kjell Huslid om terrassevedlikehold, felles prosjektering og subsidiering fra Sameiet, jfr. vedlegg.

14.6 Forslag fra Andreas Øveraasen om etablering av vaktpatrulje i Sameiet, jfr. vedlegg.

14.7 Forslag fra Oslo Kommune, Bydelsforvaltningen Grefsen/Kjelsås om ny inngang og trapp til Nordhagan Alders- og Sykehjem.



## **FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1997 I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

### **1. Ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter**

Styret setter frem forslag om å gjennomføre:

- a) rehabilitering av seks heiser
- b) skifte ut viftene i ventilasjonsanlegget
- c) betongrehabilitering i garasjeanlegget og på terrasser/balkonger

i løpet av 1997-1998 -1999.

Prosjektene er store og kostbare og det er økonomisk fordelaktig å inngå kontrakter for de enkelte prosjekt samlet. Det må utarbeides spesifikasjoner, anbudsinnbydelse, etc. og det er styrets mening å benytte fagkyndige konsulenter der det er behov. I den grad det er mulig og økonomisk hensiktsmessig foreslår Styret å igangsette prosjektene i 1997 og få de gjennomført i perioden 1997-1999.

Prosjektene samlede kostnad er stipulert til ca. 7.6 millioner kroner over tre år.

#### **a. Rehabilitering av seks heiser**

Allerede i årsberetningen for 1992 ble det gitt en tilstandsrapport på heisene. Dette førte til at en i 1993 rehabiliterte de to heisene mellom blokkene D/E. I vedlikeholdsplanen ble det foreslått - og vedtatt av sameiermøtet- at de øvrige heiser skulle rehabiliteres fra og med 1998.

*Den siste tilstandsrapporten sier at styringssystemet for heisene er av en slik forfatning at det vil skape driftsproblemer og må skiftes ut. En del av dørene er slarkete, og det er unøyaktighet ved stoppeposisjonene. Kontaktsettene til styringen er generelt dårlig og servicereportene sier ofte "fusk av maskineri". Slike feil vil få økt hyppighet med tiden, dersom man ikke skifter ut kontaktsettene.*

Beboerundersøkelsen viser likeledes en meget stor misnøye med heisene generelt.

Rapporten konkluderer med at en fullstendig rehabilitering av heisene bør gjennomføres i perioden 1997 -1999.

Prosjektkostnaden er anslått til kr 2.5 - 3 mil.

Styret foreslår å rehabilitere heisene i følgende rekkefølge: A/B-tårnet , B/C-tårnet og sist heisene i C/D-tårnet.

#### **b. Skifte ut viftene i ventilasjonsanlegget**

I følge Styrets årsberetning for 1989/90 var det foreslått å begynne utskifting av ventilasjonsviftene på taket i 1997. Årstallet er i senere årsberetninger forandret til 1999. Fra en tidligere ENØK- (Energioptimering) studie i Sameiet ble det sterkt påpekt at ventilasjonsanlegget var lite egnet, og burde skiftes ut - ikke minst p.g.a. energibesparing. I følge den siste tilstandsrapporten er dette forhold igjen påpekt således:

*Avtrekksviftene som ventilerer leilighetene bør skiftes ut med nye trinnløse avtrekksvifter med automatikk som holder trykket i kanalsystemet konstant. Dvs at om spjeldet på avtrekkshettene stenges, vil motorens hastighet bli redusert slik at avtrukket luftmengde også reduseres.*

*Dermed unngår man problemet med at avtrukket luftmengde fra de leiligheter der ventilene er oppe blir for høy når ventilene stenges i andre leiligheter. På denne måten unngår man støy i kontrollventilene. Problemet med trekk i leilighetene vil også bli mindre ettersom luftskiftet i leilighetene generelt vil bli lavere når avtrekkshetten over komfyr ikke er i bruk.*

*Det er også behov for ventilering av leilighetene om natten. Etter installasjon av nye vifter, bør viftene også være igang om natten."*

Beboerundersøkelsen viser også en meget stor misnøye med ventilasjonsanlegget. Hele 57% av alle besvarelser sier at de ønsker reparasjoner eller utskiftinger som har med ventilasjonsanlegget og oppvarmingen å gjøre.

Viftene er forøvrig gamle og det er vanskelig å få tak i reservedeler.

Tilstandsrapporten konkluderer med at *"en umiddelbar utskifting er ikke påkrevet, men anbefales av hensyn til beboernes komfort"*.

Prosjektkostnaden er anslått til noe over kr 1.5 mil.

Styret foreslår å foreta utskifting av alle ventilasjonsvifter i følgende rekkefølge: E-blokken, D-blokken, C-blokken, B-blokken og til slutt i A-blokken.

### **c. Betongrehabilitering i garasjeanlegget og på terrasser/balkonger**

Tilstandsrapporten viser at det er store betongskader i garasjeanlegget. I følge rapporten heter det bl.a:

*Av observerte skader er det først og fremst sprekker og støpefeil i overliggende dekke som utgjør problem for parkerte biler i garasjeanlegget. Det renner kalkholdig vann gjennom utettheter i dekket, og dette kan skade bilens lakk. Dette skyldes i hovedsak dårlig tekking på oversiden av dekket, og flere riss og fuger med lekkasjer.*

*Det er for samtlige fuger i garasjeanleggets overliggende dekke og også for gangbruer fra dette dekket til inngangspartier, større lekkasjer som skyldes mangelfull fugetetting. Det er her observert skader som skyldes at stående vann i disse fuger har frosset. Det er også observert omfattende groing av mose i tilknytning til lekkasjer i fugene."*

*"Også terrassevegger og blomsterkasser fremstår flere steder med betongskader som skyldes karbonisering og korrosjon". Rapporten sier forøvrig: "For balkonger hvor det er oppstått overflateskader og avflaset maling på balkongdekkenes underside, anbefaler vi at det foretas nødvendig tradisjonell betongrehabilitering, og at det monteres dryppbeslag i balkongdekkenes fremre underkant slik at vann blir hindret tilgang til dekkenes underside".*

All betongrehabilitering er kostnadsberegnet til kr 3.13 mil.

Det har vært Styrets hensikt å pusse opp ( rengjøre og male) murkanten over gjesteparkeringsplassen i sommer. Murkanten har flere betongskader som krever utbedring før den males. Styret foreslår at prosjektet - betongrehabilitering- starter opp med murkanten og gangbroene i 1997, og at resten av prosjektet utføres i perioden. Likeledes foreslår Styret at betongskader på terrasser (vegger,tak og blomsterkasser) inngår i første fase av betongrehabiliterings prosjektet.

Forslag til votering

**Styret ber om fullmakt til å inngå kontrakter på prosjektene basert på finansierings ordning som sameiermøtet godkjenner.**

## 2. STYRETS FORSLAG TIL ENDRINGER AV VEDTEKTER FOR BARNEHAGEN

Endringene vises ved ~~overstrykning~~ av dagens ordlyd, samt at det nye forslaget følger med **uthevet skrift**.

### Følgende endring foreslås:

#### Forslag 1

Seksjon 5 «Vedtekter for Grefsen Terrassehus barnehage» § 7 «Oppholdstider»:

Barnehagen er stengt ~~4 uker~~ **3 uker**.

Forslag 1 fremmes på bagrunn av et ønske fra foreldre om en mer fleksibel ferieavvikling i sommerhalvåret, samt at barnehagens samarbeidsutvalg støtter forslaget.

#### Forslag 2

Seksjon 6 «Opptaksregler for Grefsen Terrasse Barnehage» pkt. 2 «Organisering»:

Endres:       ...Barnehagen tar opp barn i alderen 1 til ~~7-år~~ **6 år**  
                  - ~~1~~ **2** småbarnsavdeling for barn mellom 1-~~2-år~~ **3 år**  
                  - ~~1 småbarnsavdeling for barn mellom 2-4 år~~  
                  - 2 søskenavdelinger for barn mellom 3 og ~~7-år~~ **6 år**

Forslag 2 fremmes på bagrunn av 6-årsreformen. Plasser for barn under 3 år øker med 3.

#### Forslag 3

Seksjon 6 pkt. 3 «Fordeling Sameiet/ Oslo Kommune»

«Disse fordeles med ~~1/3~~ **6 barn under 3 år og 12 barn over 3 år** i hver aldersgruppe.

Det før følgende konsekvenser for tabellen som viser fordelingen mellom sameiet og kommunen:

INSTANS	SMÅBARNSAVDELING	SØSKENAVDELING
KOMMUNEN	6	12
SAMEIET	12	24
SUM	18	36

Forslag 3 klargjør fordelingen av plasser, samt at det er samme ordbruk som i avtalen mellom Oslo kommune og Sameiet Grefsen Terrassehus.

#### Forslag 4

Pkt. 5.4 ..... «Dette gjelder også de barn av kategori «vente» som vil komme til å fylle alderskravet i tiden ~~15.8~~ **1.8** til ~~15.9-1.9.~~»

Forslaget fremmes som en konsekvens av at barnehagen åpner 1.8 og ikke 15.8, som tidligere. .

#### Forslag 5

Seksjon 6 pkt. 5.4 «Alderskrav»

Alderskravene er ~~1-2-år~~ **1 år** for småbarnsavdeling

Forslaget fremmes som en konsekvens av at barnehagen har småbarnsavdeling fra 1 år, samt de endringer som er foreslått over som en følge av 6-årsreformen.

På bakgrunn av dette vil tabellen som viser hvilke aldersgrupper som kan opptas straks, eller som må stå på venteliste for de forskjellige avdelingstyper, endres til følgende:

ALDER PR.1.8. SØKNADSÅR	AVDELINGSTYPE	STRAKS/VENTE
a) 10,5 mnd. → <del>18 mnd.</del> 12 mnd.	Småbarn	vente
b) 18 mnd. → <del>28,5 mnd.</del> 36 mnd	småbarn	straks
e) <del>28,5 mnd → 3 år</del> ,	småbarn	straks
d) <del>28,5 mnd → 3 år</del>	søsken	vente
e) 3 år 32 mnd. → 7 år 6 år	søsken	straks

#### Forslag 6

Pkt 5.4 «Alderskrav» «Hvis det blir ledige plasser i tiden ~~15.8~~ til ~~31.3~~ i løpet av barnehageåret, tilbys plassene til barn på venteliste.»

Forslaget fremmes fordi dette er mer hensiktsmessig.

#### Forslag 7

Pkt. 5.5 «Søknad» «Søknadsfristen er ~~15. Mars~~ 1. Mars.....»

Forslaget fremmes for å følge den samme søknadsfrist som de kommunale barnehagene, samt at dette oppleves som mer hensiktsmessig for barnehagestyrer.

### 3. STYRETS FORSLAG TIL SALG AV SEKSJON 60

Seksjon 60 er den leilighet som tidligere servicetekniker bodde i. Leiligheten har vært utleid siden Hugo Ericson flyttet. Den nåværende leietaker flytter ut pr 30.6.97.

Det har vist seg at det ikke er hensiktsmessig for serviceteknikker å bo samme sted som man arbeider p.g.a.lite fritid osv.

Styret ser ikke hensiktsmessigheten av at SGT skal sitte med denne leiligheten, da vår oppgave er drift av Sameiet og ikke eiendomsmegling.

Inntektene ved salget vil bli brukt til vedlikeholdsformål og nedbetaling av lån i Sparebanken NOR.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å selge seksjon 60 til høyest mulig pris. Inntekten skal gå til vedlikeholdsformål/nedbetaling av gjeld.

MOUATT

7 OKT. 1996



**Forsvarets overkommando  
Administrasjonsavdelingen  
LFM-Kontoret**

1 av 1

Vår dato  
**1996 -10- 15**

Vår referanse  
**42601 /96/FO/ADM-3/SW/ 810**

Vår saksbehandler  
**Lt/Boligsekretær/Ståle Windingstad, 22 49 87 82**

Tidligere dato  
**2/10-96**

Tidligere referanse  
**Skriv Grefsen Terassehus**

Til Foretningsfører  
Center Elendom Oslo AS  
Grensen 12, 0159 Oslo

Kopi til

Internt

Intern kopi til

## **Forslag til ordinær generalforsamling i grefsen terassehus**

### **1 Bakgrunn**

Det vises til tidligere referanse, hvor vår henvendelse om endring av praksis for opptakskriterier i sameiets barnehage blir avvist.

### **2 Drøfting**

Vi fremmer herved forslag til vedtektsendring for sameiets barnehage.

### **3 Forslag**

Barnehagen i sameiet gir ikke Forsvarets leietakere ansiennitet etter hvor lenge Forsvaret har stått som eier av sine 10 seksjoner, men ut i fra når våre beboere flytter inn.

Ovennevnte praksis synes å være urimelig, og bes endret, slik at Forsvarets familier får sin rettmessige ansiennitet ved søknad om plass i sameiets barnehage. Forsvaret er å anse som en juridisk person i ht husleieloven, og Forsvarets ansiennitet bør komme Forsvarets personell til gode. Forsvarets beordringssystem er svært belastende for barna.

### **4 Annet**

Det fremgår av tidligere referanse at nåværende ordning vedrørende parkering blir opprettholdt. Jeg vil minne om at parkeringskontroll ordningen ble avvirket ved generalforsamlingen i april, og at man pr i dag ikke har noen ordning lenger. Jeg ble oppfordret av formann i styret om å komme med en alternativ modell for hvordan Grefsen Terassehus kunne løse problemet på en hyggeligere måte. Sameierne eier tross alt en del av gjesteparkeringen. Mitt forslag ble derfor fremmet som svar på den oppfordring jeg fikk i våres. Det er helt greit for vår del at sameiet for fremtiden ikke vil kjøre noen parkeringskontroll. Vi fremmet forslaget som førte til at den gamle ukoselige ordningen ble avvirket ved avstemming.

  
Ståle Windingstad  
Løytnant  
Boligsekretær

Til: Sameiestyret Grefsen Terrassehus

Fra: Torstein Skard, leil. 85

Dato: 1997.04.01

Forslag til sameiermøtet 24. april 1997

---

## "Innglassing" av terrasser

### Bakgrunn

Et tidligere sameiermøte har vedtatt at terrasse kan "innglasses". Det er gjennomført "innglassing" av en terrasse (Blokk D, 7.etg.), og resultatet kan nå vurderes.

### Forslag

Vedtak på tidligere sameiermøte om "innglassing" av terrasser reverseres. Det er fra nå av ikke lenger tillatt å "innglasse" terrasser.

### Begrunnelse

Den ene terrassen som er "innglasset" skiller seg merkbart ut fra de andre. Den "innglassede" terrassen bryter både det horisontale og det vertikale mønsteret i fasaden på terrassehusene. Med flere slike "innglassinger" vil fasaden virke mer og mer rotete.

*Torstein Skard*

Birger Risan Brodal  
Grefsenkollveien 12 E/seksjon 75  
0490 OSLO

Oslo, den 3. april 1997

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus  
Grefsenkollveien 12 E  
0490 OSLO

#### FORSLAG TIL SAKER PÅ SAMEIETS ÅRSMØTE 24. APRIL 1997

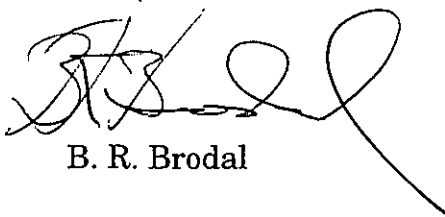
1. Det vises til brev av 18. mars d. å. til Sameiestyret fra Hans P. Bjerring, seksjon 81. For å unngå misforståelse har han bedt meg om å underrette styret at de tre punkter som omtales er å betrakte som egne saker som ønskes tatt opp på årsmøtet.
2. Saken vedrørende "Nye pasientgrupper i Nordhagan Bo- og Rehabiliteringssenter" har vist seg å være meget omfattende og nødvendiggjør en nærmere gjennomgang med vurdering av sakens faktiske og juridiske sider.

Jeg ber derfor om sameiemøtets tilslutning til følgende forslag:

*Saken vedrørende "Nye pasientgrupper i Nordhagan Bo- og Rehabiliteringssenter" tas opp som egen sak på et ekstraordinært sameiemøte så snart de faktiske og juridiske sider er klarlagt.*

*Styret forpliktes å gi alle seksjonseiere tilstrekkelig informasjon om saken i god tid forut for dette møtet.*

Med vennlig hilsen



B. R. Brodal



Til Styret i Grefsenkollen 12

Deres ref.:

Vår ref.:

Oslo, 18.03.97

## **Forslag til sameiemøte**

### **Vedrørende boder for beboerne i 4. og 8. etasje.**

#### Nåsituasjon

Situasjonen i dag er slik at 3 leiligheter deler en liten "nærbod" på motsatt side av korridoren, og i tillegg har en knøttliten "fjernbod".

Jeg har tillatt meg å spørre enkelte beboere i etasjene om hva de synes om bodordningen og de fleste uttaler at bodplassen er for liten, og at det ikke er noen god løsning å dele bod. Bl. a. kom det et par utsagn som gikk på at "naboen har alltid brukt den boden, så den bruker ikke jeg", og et annet "Da naboen flyttet og skulle rydde boden, gikk skiene mine enten på fyllinga eller med på flyttelasset". Enkelte benytter korridoren til parkering av barnevogn da det ikke er plass i boden.

Bredden på korridorene i 4. og 8. etasje varierer fra ca. 3 meter til ca. 1,5 meter p.g.a. bodene.

Det er store vindusflater inn til korridorene der forøvrig mange (40?) vinduer er punktert og må skiftes ut.

#### Ønsket bodordning:

En bod pr. leilighet.

Dette kan ordnes meget enkelt ved at man bygger boder langs nordveggen (se vedlagte enkle skisse). Modulsystem med vinduer/boder/vinduer går naturlig opp slik at det blir en bod pr. leilighet. De praktiske fordelene med økt bodplass er åpenbare. I tillegg kommer selvsagt økt verdi på hver leilighet p.g.a. en ordnet bodsituasjon.

Sparte vedlikeholdsutgifter til vinduer som i stedet kan benyttes til bygging av boder.

Bedre temperatur i korridoren p.g.a. reduserte vindusflater.

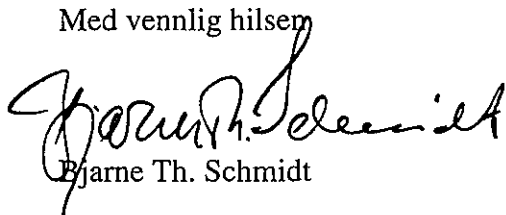
På den negative siden får man en lukket korridor, forøvrig lik korridoren i 1. etasje. Min oppfatning er imidlertid at det er ren luksus å ha kjempestore glassflater inntil en korridor som er en transportetappe til og fra heis/trapperom. Man får heller ikke glemme at det fortsatt er store arealer med lys og luft ved heis/trapperom og ved inngangen til leilighetene.

Rent teknisk vil jeg anta at vinduene må fjernes, men at man kan bruke rammeverket som spikerslag for utvendig panel. Innvendig er løsningen meget enkel.

Da det kun er sameierne i 4. og 8. etasje som får glede av bodene, må kostnadene etter min oppfatning deles av disse, etter en fornuftig nøkkel. Sameiet vil imidlertid spare penger til vindusutskiftning. Forslag: Styret benytter tiden frem til generalforsamlingen med å innhente minimum 3 separate pristilbud på bygging av boder (samlet og fordelt pr. leilighet), samt eventuelt vedlikeholdskostnader ved å skifte vinduer.

Forslaget tas opp på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

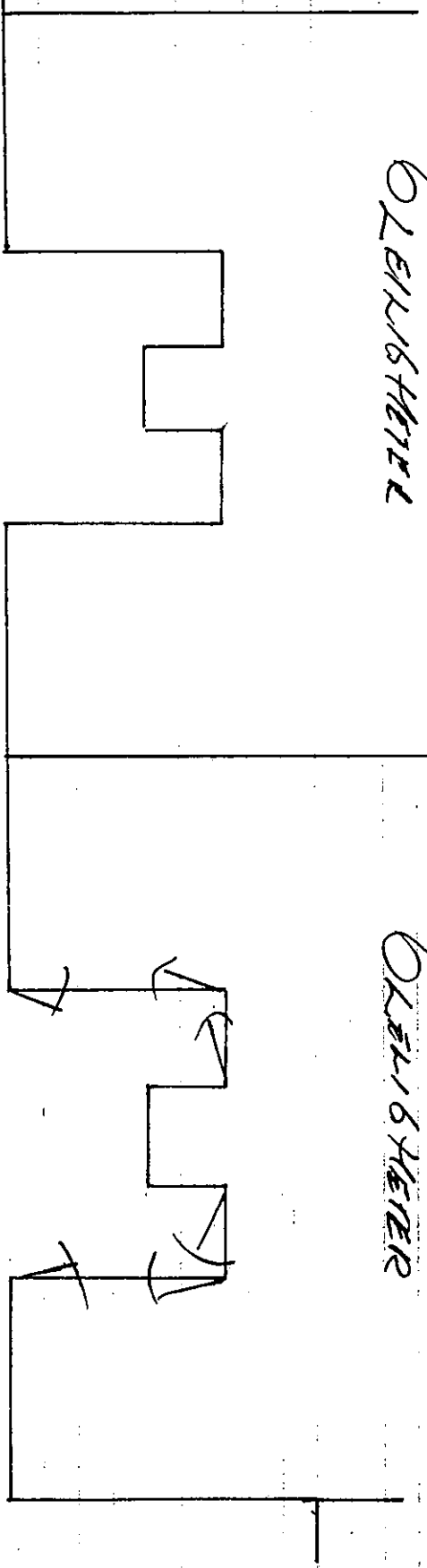
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bjarne Th. Schmidt'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Bjarne' being more prominent.

Nye Road  
PA<sup>o</sup>FAIR H/ STREET  
Hwy

BESENKULUN  
4.06.8. EFG  
H: 1/100

6216HENE

6216HENE



KORRIDOR

NY R00	NY R01	GC R02	GC R03	NY R04	NY R05	NY R06	NY R07	GC R08	GC R09	NY R10	NY R11
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

620ER

620ER

4 NYE ROAD

4 NYE ROAD

Date 12/5-92  
J. J. J. J. J.

HERS

## Forslag fra Kjell Huslid om terrassevedlikehold, felles prosjektering og subsidiering fra Sameiet

1. Noen sameiere har tilskrevet Styret og anmodet om retningslinjer fra Sameiet vedrørende terrassevedlikehold. De har skriftlig gitt uttrykk for at deres terrassefliser må skiftes på grunn av elde. For å kunne bruke terrassen uten til stadighet å sparke bort i løse fliser har det vært nødvendig for noen å legge trelemmer over hele terrassen. I henhold til vedtektene skal utskifting av fliser skje i hht styrets anvisning.
2. Styret har - ved hjelp av konsulent - fått utarbeidet spesifikasjon for hvorledes utbedring av terrassen skal utføres. Denne spesifikasjon har vært benyttet ved alle de reparasjoner som er utført etter tidligere lekkasjer. Spesifikasjonen sier bl.a. at blomsterkassen må jekkes opp og trekkes innover når nytt membran skal legges. Ny membran må legges over hele terrasseflaten - inkludert arealet under blomsterkassen. Som erstatning for fliser legges terrasseheller av betong, dim 350x350x30 mm, på underlagsklosser.
3. Når det gjelder det økonomiske ansvar for terrassevedlikehold sier Sameiets vedtekter at Sameiet er økonomisk ansvarlig når følgende forhold er tilstede:

*Skifting av membran hvis styret finner det nødvendig, eller hvis det er påvist lekkasjer som ikke kan tilskrives seksjonseierens handlemåte.*

Jeg er selvsagt kjent med at mitt økonomiske vedlikeholdsansvar omfatter bl.a. følgende:

*Dersom utskifting av terrassefliser skjer på eget initiativ uten foregående pålegg fra styret for å sikre terrassens funksjon som tak for leiligheten under, står den enkelte sameier ansvarlig for alle kostnader forbundet med utskiftingen, samt eventuelle følgeskader. De eksisterende fliser må ikke fjernes uten at tettesjikt for vann (membran) skiftes samtidig.*

4. I følge Tilstandsrapporten fra Hjeltnes COWI AS har konsulentfirmaet gitt følgende kommentarer og anbefaling som kan bli retningsgivende for fremtidig terrassevedlikehold:

*Terrassene er opprinnelig tekket med overflatemembran og asbestfliser. Under flisene er det lagt en bitumenmembran, og denne er så langt det har latt seg gjøre å undersøke vist seg å være i god forfatning. Det ble i denne anledning løftet på en flis som var delaminert av frost, og på denne underside ble det funnet membran som var myk. Det anbefales at fliser skiftes evt. at hele terrassen tekkes om der det er omfattende skader på fliser og avvanningsproblemer.*

*Etter dagens vedtekter i Sameiet inkluderer den enkelte beboers vedlikeholdsansvar også for utskifting/vedlikehold av vinduer og vedlikehold av terrasser. Etter vår mening er dette en lite hensiktsmessig måte å organisere vedlikeholdsansvaret på. Som et overordnet prinsipp bør den enkelte sameier selvsagt ha vedlikeholdsansvar innenfor egen leilighet, mens alt vedlikehold/utskifting utenfor leilighetens ytterveggbegrensninger inklusive vinduer bør være Sameiets ansvar. En viktig årsak til dette er bl.a. at man meget lett kan ende opp i vanskelige ansvarssituasjoner hvis det ikke er helt klare retningslinjer. Byggets alder tilsier nå at man nærmer seg den tekniske levetiden for enkelte bygningskomponenter som f.eks. membraner/tettinger o.s.v.. Dette er vedlikeholdsansvar som det, etter vår mening ikke er rimelig å pålegge den enkelte sameier ansvaret for, fordi manglende oppfølging o.s.v. meget lett kan medføre følgeskader på andre konstruksjonsdeler og andre sameiere's seksjoner. Videre vil det gi en langt bedre vedlikeholdøkonomi hvis større vedlikeholdsoppgaver som f. eks. vindusutskifting kan utføres i en samlet entreprise.*

Etter min mening må det samme synspunkt også gjelde terrassevedlikehold.

5. En studie av besvarelsene til spørreundersøkelsen - som er en del av Tilstandsrapporten viser at terrassene er et alvorlig problem for mange beboere. I spørreundersøkelsen pkt 5. ble det stillt følgende spørsmål:

*Synes du det er behov for noen av følgende reparasjoner eller utskiftinger i din seksjon :  
Vinduer/dører, elektriske anlegg, ventilasjon, oppvarming, terrasser, annet.*

Hele 48% av alle besvarelser nevner at terrassen trenger reparasjon eller utskiftinger. Dette forhold bekreftes også i Tilstandsrapporten der det står:

*Byggets alder tilsier nå at man nærmer seg den tekniske levetiden for enkelte bygningskomponenter som f.eks. membraner/tettinger o.s.v.*

6. Tilstandsrapporten synes imidlertid å indikere at det ennå ikke er påkrevet å legge ny membran på alle terrasser, men at tiden nærmer seg. Det er en midlertidig løsning å legge trelemmer over hele terrassen der flisene er slitt og går i oppløsning. En slik løsning koster ca. kr 1500.- . Hvor lenge en slik løsning er holdbar er usikkert, og det er rimelig å anta at sameiere allerede nå ønsker å legge nye fliser. I lys av den anbefaling konsulenten har gitt bør sameiermøtet vurdere å subsidiere de sameiere som i de nærmeste år legger ny membran. Beløpet størrelse må utredes nærmere.

Forslag til avstemning og godkjennelse:

**Sameiermøtet pålegger det nye styret å be seksjonseierne om å rapportere inn til styresekretær sitt behov for vedlikehold av terrassegulv. Seksjonsnummer må oppgis. Styret pålegges å innhente tilbud på vedlikehold/utskifting basert på den spesifisering som Styret nå har godkjent som den eneste og riktige spesifisering for legging av ny membran og terrasseheller. Sameiermøtet godkjenner at enhver sameier som ønsker å utføre preventivt vedlikehold av sin terrasse (d.v.s. legging av ny membran og betongheller) bevilges et fast beløp av Sameiet og at beløpets størrelse blir nærmere vurdert av det nye styret.**

*Kjell Huslid*

Til: Sameiet Grefsen Terrassehus  
v/ Styret

Dato: 31. mars 1997

Fra: Andreas Øveraasen  
1. 405, blokk A



### Forslag til generalforsamling: Etablering av vaktpatrulje i Sameiet

**Bakgrunn:** antallet innbrudd, tyverier og hærverk er høyt i Sameiet. Etter min mening er det altfor høyt i forhold til det bomiljøet jeg tror vi alle ønsker. Jeg er kjent med undersøkelser som tidligere styrer har gjort vedr. innhenting av pris for hhv. videoovervåking av garasjeanlegg og bruk av Securitas vakter. At dette har blitt forkastet ut fra kost/nytteverdi vurderinger er jeg enig i.

**Forslag:** etter min mening må nå beboerne selv vise at vi ikke vil ha et bomiljø som er så utsatt for innbrudd, tyverier og hærverk. Det foreslås derfor at det opprettes en vaktpatrulje som patruljerer sameiets garasjeanlegg, innvendige fellesarealer og boder med jevne mellomrom. Eksempelvis kan dette være 3-4 netter hver uke, selvsagt på varierende dager fra uke til uke. Tidspunkter må ikke gjøres kjent på forhånd til andre enn de involverte. For at dette ikke skal bli for stor belastning på den enkelte er vi avhengig av at det melder seg noen titalls som frivillige. Mitt forslag er at styret tar initiativ til å organisere dette basert på at frivillige melder sin interesse. Av sikkerhetsmessige grunner må det være 2 personer som har "vakt" samtidig. Når ordningen er etablert må dette annonseres mest mulig. På denne måten kan tiltaket ha en preventiv virkning mot nye lovbrudd. I såfall vil hensikten være oppnådd da dette er minst like viktig som å "ta" gjerningsmenn.

Etablering av en slik ordning vil reise en del spørsmål som til en viss grad må avklares på forhånd. Eksempler på dette er :

- hvilken myndighet skal vaktene ha til å "ta" mulige tyver ?
- hvilken myndighet skal vaktene ha til å avkreve legitimasjon fra mistenkelige personer ?
- bør vaktene utstyres med "bevæpning" av type gassboks, balltre e.l. ?

Dette er praktiske spørsmål som kan avklares. Det jeg ønsker nå i første omgang er at styret tar initiativ til å finne ut om det er tilstrekkelig interesse for å etablere en slik ordning. Med en slik ordning vil sameiet vise at vi tar personlig ansvar for å begrense et problem som altfor mange er rammet av.



# Oslo kommune

## Bydelsforvaltningen

# Grefsen Kjelsås

Styret i sameiet Grefsen Terrassehus  
Grefsenkollvn. 12 E  
0490 Oslo

Deres ref:

Vår ref:  
KKopseng

U.off.§:

Dato:  
02.04.97

### NY INNGANG OG TRAPP TIL NORDHAGAN ALDERS- OG SYKEHJEM.

Vi viser til møte med Sameiets styre 5.11.96 hvor behovet og planene for en ny inngang og trapp til alders- og sykehjemsavdelingen ble presentert.

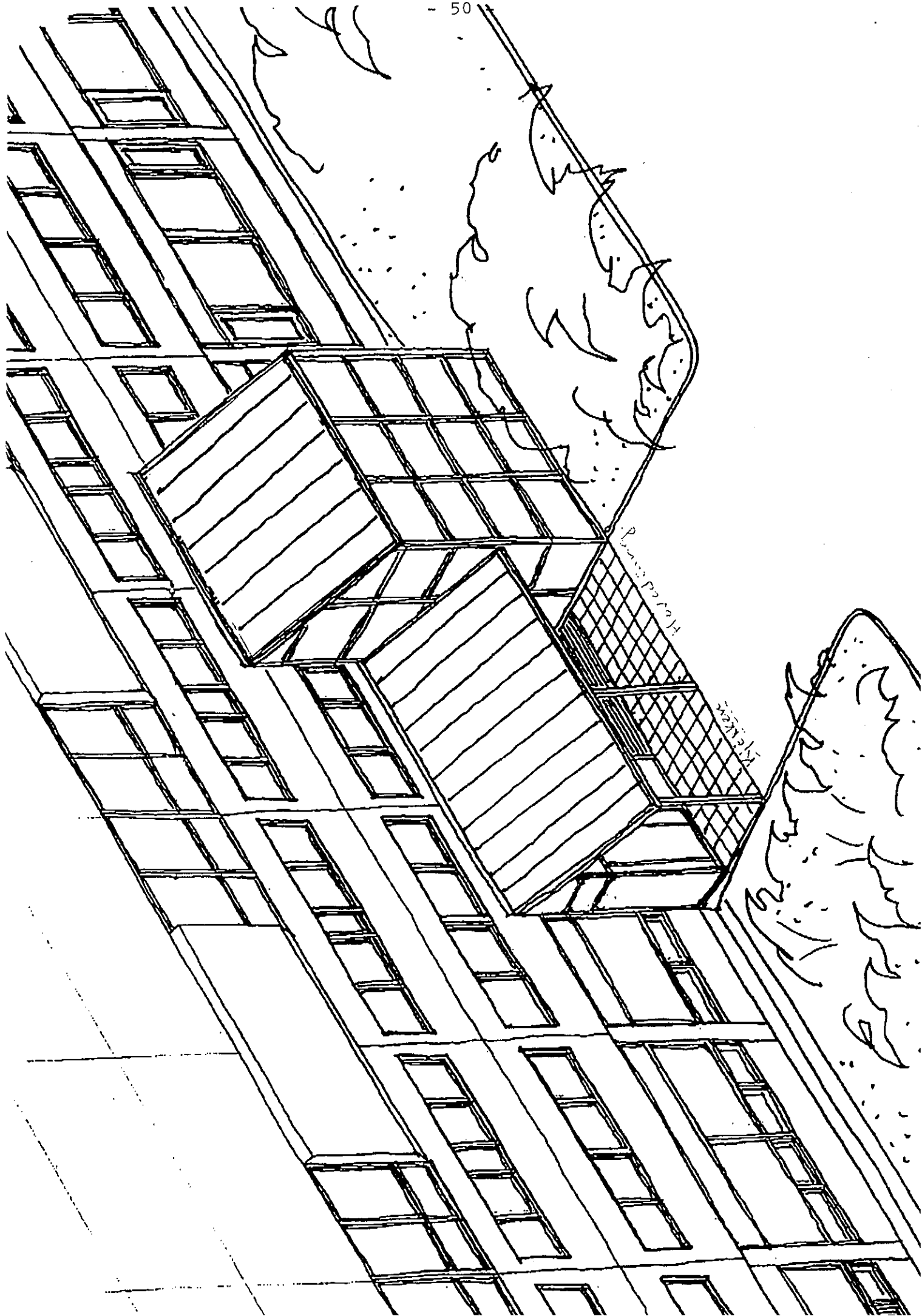
Ved overgang fra hotell til aldersavdeling for noen år siden, ble det ikke montert noen ny trapp sentralt i avdelingen for den daglige ferdsel opp og ned til spisesalen. Den gamle hotelltrappa ligger usentralt i avdelingen, inngangsdøra ligger utenfor det området som er under oppsyn på kveld og nattetid. Tilsvarende ble sykehjemsavdelingen bygget uten inngang i tilknytning til vaktrommet, hvilket medfører at betjeningen må gå fra sine oppgaver og låse opp når noen ringer på. Disse inngangene minner ikke om noen hoveinngang til Nordhagan med den følge at mange benytter inngangen til hovedkjøkkenet som er best markert i området og kommer til spisesalen uten kontroll. Dette er uhygienisk og ikke ønskelig.

Bydelsforvaltningen har etter møtet med Sameiets styre utarbeidet et mer detaljert forslag til nytt inngangsparti med tilknytning til vaktrommet for sykehjemsdelen, trapp til 2. etasje og tilknytning til vaktrommet for aldersavdelingen. Denne løsningen vil gi Nordhagan et definert inngangsparti til glede for alle som skal dit, gir oversikt hvem som kommer inn til enhver tid, gir trygghet da det er lett å kontrollere uvedkommende i sene timer og trappen gir en sentral forbindelse mellom etasjene, ikke minse for aldersbeboerne som skal opp og ned til spisesalen/stue/røkerom flere ganger om dagen.

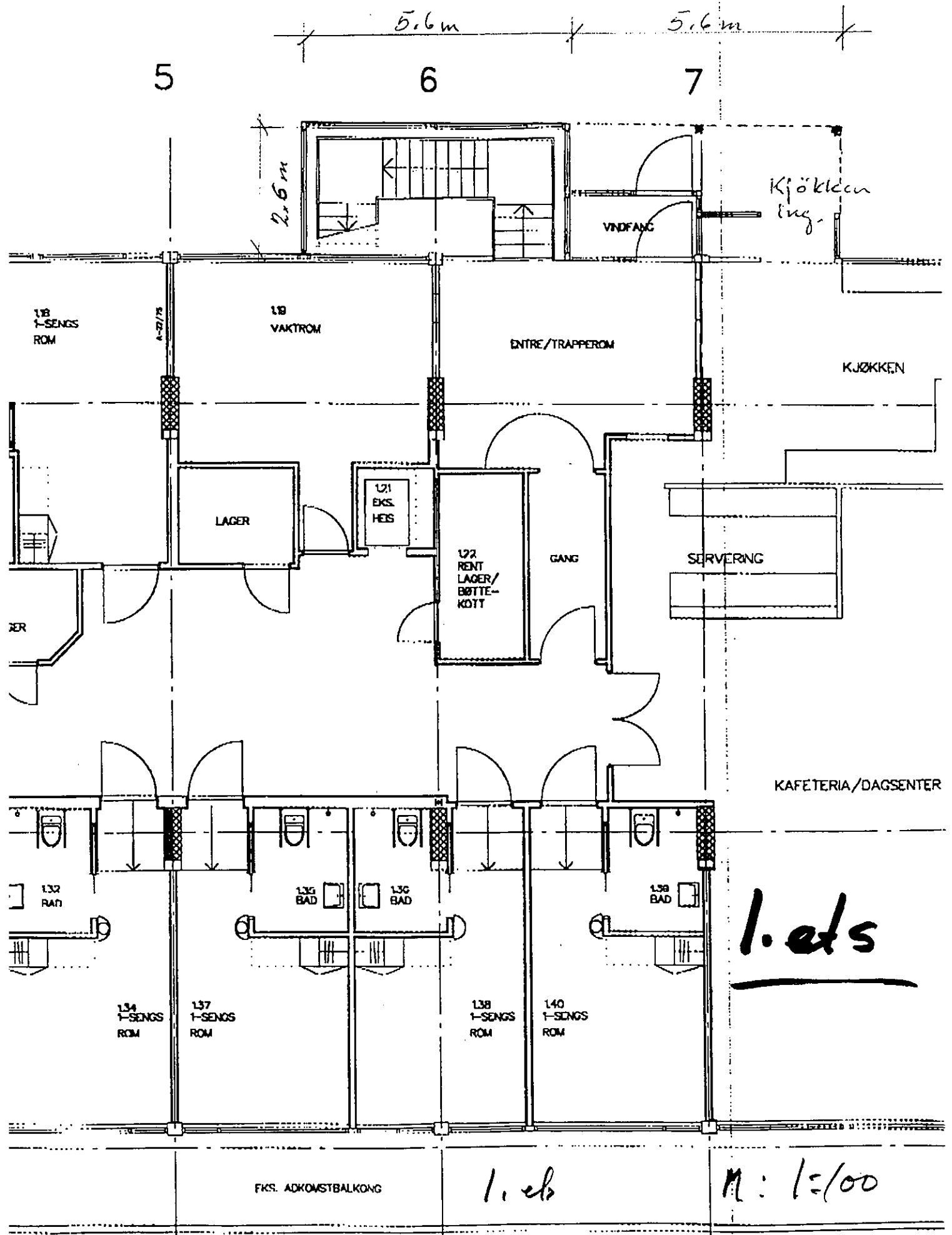
Vi ber om at ovennevnte sak legges frem til behandling på årsmøtet den 24.4.97 og håper med dette at inngangsforholdene vil bli bedre både for Sameiets beboere og Nordhagan alders- og sykehjem..

Med vennlig hilsen

  
Maria Brattebakke  
administrasjonsjef

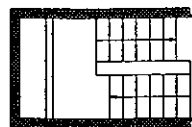




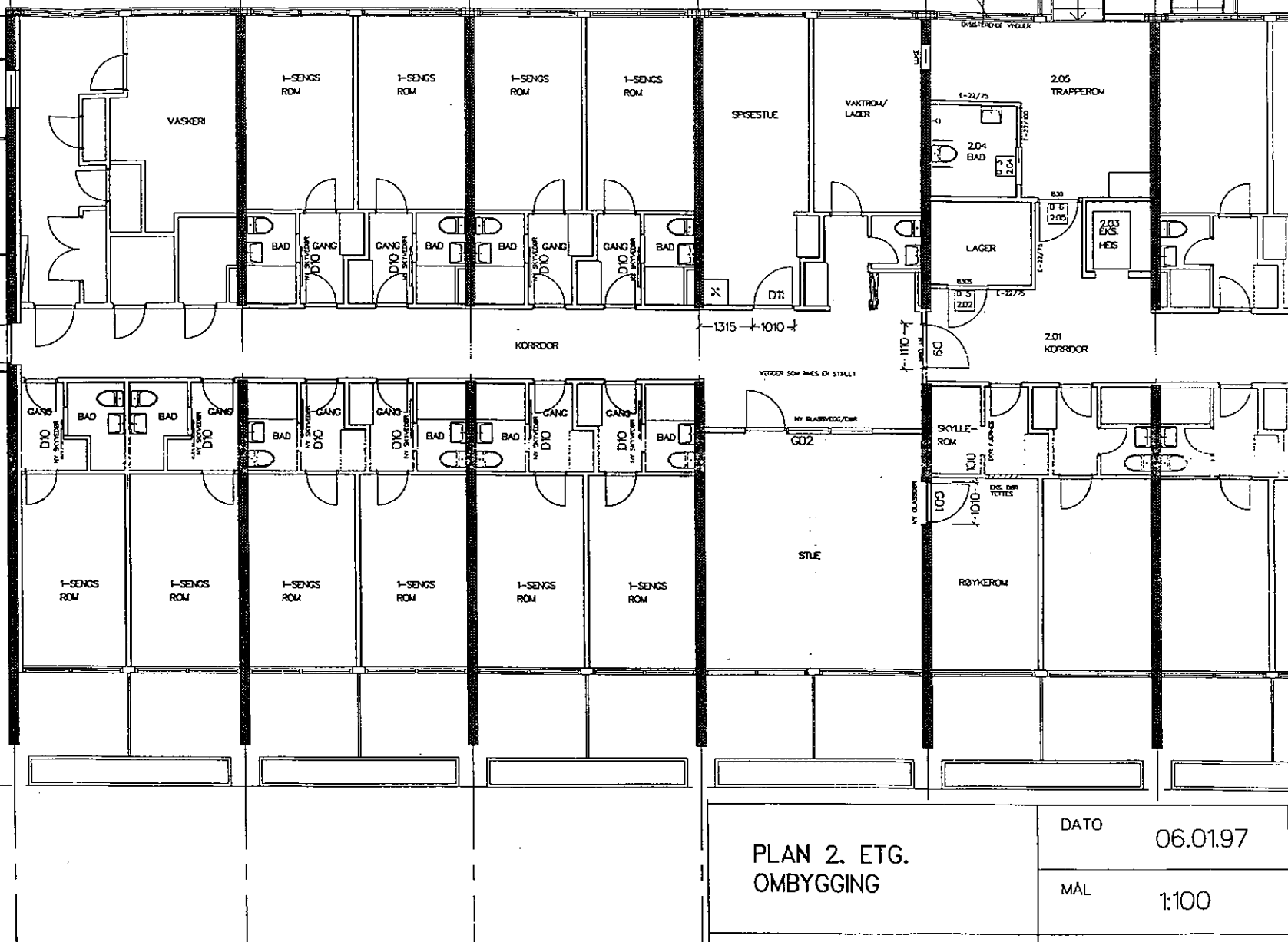
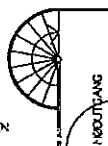


A

D



ETABLERING AV  
NY NØDUTGANG  
UTFØRES I ANNEK  
ENTRÉPRISE



PLAN 2. ETG.  
OMBYGGING

arkitekter mnl  
fosse & aasen as  
prinsensgt. 22 0157 oslo 1  
tlf 11 16 22 fax 42 20 42

DATO 06.01.97

MÅL 1:100

TEGN NR

1002 B

## Bydelsutvalget

Til Sak 58/97: Investeringsøknader m.m.

Det vises til omdelt brev fra Center eiendom. Bydelsadministrasjonen beklager at det i saken står at styret har bifalt forslag til ombygging (trappehus) og endring av nye brukergrupper. Styret er muntlig orintert men det er årsmøte som fatter vedtak. Bydelsadministrasjonens anbefaling er at bydelsutvalget fremmer sak overfor styret til årsmøte 24.04.97 om at det bygges et utvendig trappehus slik at Nordhagen får en egen inngang. Dette er ønskelig uavhengig av om brukergruppene blir de samme som i dag eller om det blir nye brukergrupper.

Administrasjonen retter derfor opp følgende i sak 58/97 - punkt 4 , første avsnitt, siste setning.

« Forslaget er muntlig forelagt styret i boligsameiet og skal behandles på årsmøte 24.04.1997.»

  
Maria Brattebakke  
adm.sjef

vedlegg



# Oslo kommune Bydelsforvaltningen

## Grefsen Kjelsås

### INVESTERINGSMIDLER TIL STYRKING AV ELDREOMSORGEN- FONDSAVSETNING FOR 1997 - 250 MILL. KRONER. SØKNAD FRA BYDEL GREFSEN KJELSÅS (21).

Saken ble behandlet i Bydelsutvalget 03.04.97 (Sak 58/97) der det ble fattet følgende vedtak:

#### Administrasjonens forslag:

Med henvisning til ovennevnte søkes det om følgende investeringer i 1997:

	1997
Lillo sykehjem	13.700.000
Kapellveien 8a	1.000.000
Nordhagan bo- og rehabilitering	1.400.000
Grefsenhjemmet	1.048.000
<b>Sum</b>	<b>17.148.000</b>

#### Høyre fremmet nytt punkt:

Bydelsutvalget forutsetter at ombyggingen og bruksendringen av Nordhagan bo- og rehabiliteringssenter ikke blir iverksatt før det er avklart om de formelle tillatelser etter plan- og byggningsloven er i orden, samt avklart om Oslo kommune kan erverve flere enn to seksjoner i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Som det fremgår av brev av 11.12.96 fra bydel Grefsen-Kjelsås må sameiets årsmøte også godkjenne ombyggingen før bevilgede investeringsmidler kan tas i bruk.

**Administrasjonen og Høyres forslag ble enstemmig vedtatt.**

## **Evaluering av spørreundersøkelse utført ved Sameiet Grefsen Terrassehus**

Antall husstander: 360  
Antall innkomne svar: 178

Svarprosent: 50%

Er du eier eller leietager:

Eier: 72%  
Leietaker: 28%

Synes du det er behov for noen av følgende reparasjoner:

Vinduer/dører 28%  
Elektriske anlegg, ledninger 10%  
Ventilasjonsanlegg, oppvarming 57%  
Terrasser 48%  
Annet 6%

Er du plaget av støy fra trappeoppgang/korridor?

Ja 13%  
Nei 53%  
Noe 34%

Er du plaget av støy fra ventilasjonsanlegg

Ja 8%  
Nei 67%  
Noe 25%

Er du plaget av støy utenfor huset?

Ja 12%  
Nei 70%  
Noe 18%

Er du plaget av støy på terrassen?

Ja 13%  
Nei 64%  
Noe 23%

Er det plagsomt lydt mellom rommene i boligen?

Ja 20%  
Nei 71%  
Noe 9%

Er det plagsomt lydt mellom leilighetene?

Ja 18%  
Nei 71%  
Noe 11%

Er du plaget av lukt fra bygningsmaterialer, naboileiligheter eller tilsv.?

Ja 6%  
Nei 72%  
Noe 22%

Hvilke av de foreslåtte forbedringer er viktige for deg og din familie?

	Svært viktig. Kan godta økt husleie for å få dette til.	Viktig, men ønsker ikke økt husleie for å få dette til.	Ikke så viktig
Heis	1%	48%	24%
Bodplass	17%	41%	19%
Balkong/terrasser	11%	53%	15%
Forandring av planløsning i leiligheten	0,5%	6%	83%
Annet	8%	3%	

Hvordan og hvor mye blir utearealene eller området utenfor brukt?

	I stor grad	Noe	Lite/ikke
Lekplassen	43%	41%	16%
Møteplass for uformell prat	8%	36%	56%
Sosiale fellesarrangementer	1%	39%	58%
Reparasjoner (sykler mm.)	5%	38%	46%
Tørkeplass, lufting av tepper	1%	17%	78%
Plassering av barnevogn	6%	22%	64%
Plassering av sykler	42%	39%	23%
Treffsted for ungdom	2%	31%	63%
Tennisbanene	3%	34%	51%
Grillplass ved tennisbane	1%	46%	52%
Vaskeplass	14%	51%	33%
Småland	3%	21%	74%

Dersom boligsameiet skal foreta forbedringer av fellesarealene, hva vil du da prioritere?

	Svært høyt	Høyt	Ikke så høyt
Mer beplantning av busker og trær	1%	12%	86%
Bedre skjerming for vær og vind	0,5%	4%	91%
Flere sitteplasser	8%	7%	82%
Bedre skjerming mot trafikk og trafikkstøy	2%	29%	64%
Lekeappatater	1%	10%	81%
Parseller/dyrkingsmuligheter	6%	21%	68%
Utbedring av garasjeanlegg	28%	31%	37%
Sameietstuen		1%	96%
Trimrommet	1%	17%	61%

Det er bra som det er

Ja 78%  
Nei 13%

Synes du at vedlikeholdet av utearealet er godt nok?

Ja 84%  
Nei 2%  
Delvis 13%

Har du opplevd innbrudd i din leilighet i løpet av den perioden du har bodd her?

Ja 16%  
Nei 84%

Har du opplevd innbrudd, hærverk, tyveri av andre eiendeler?

Ja 69%  
Nei 31%

Har du selv vært utsatt for skremmende/truende episoder i boligområdet?

Jeg har blitt:	Ja, en gang	Ja, flere ganger	Nei
a) forfulgt	4%	0%	96%
b) ranet/overfalt	1%	0%	99%
c) skjelt ut	6%	2%	92%

Kjenner du andre som har vært utsatt for denne type situasjoner i ditt nærmiljø?

Ja 87%  
Nei 13%

Har du lest i aviser/hørt i radio at slike situasjoner forekommer i nærheten av ditt boligsameie?

Ja 19%  
Nei 81%

Har du hørt rykter om at slike overgrep forekommer i ditt boligsameie?

Ja 14%  
Nei 86%

Er du redd for innbrudd når du er bortreist?

a) Alltid 28%  
b) Av og til 31%  
c) Sjelden 29%  
d) Aldri 12%  
e) Reiser aldri bort 0%











