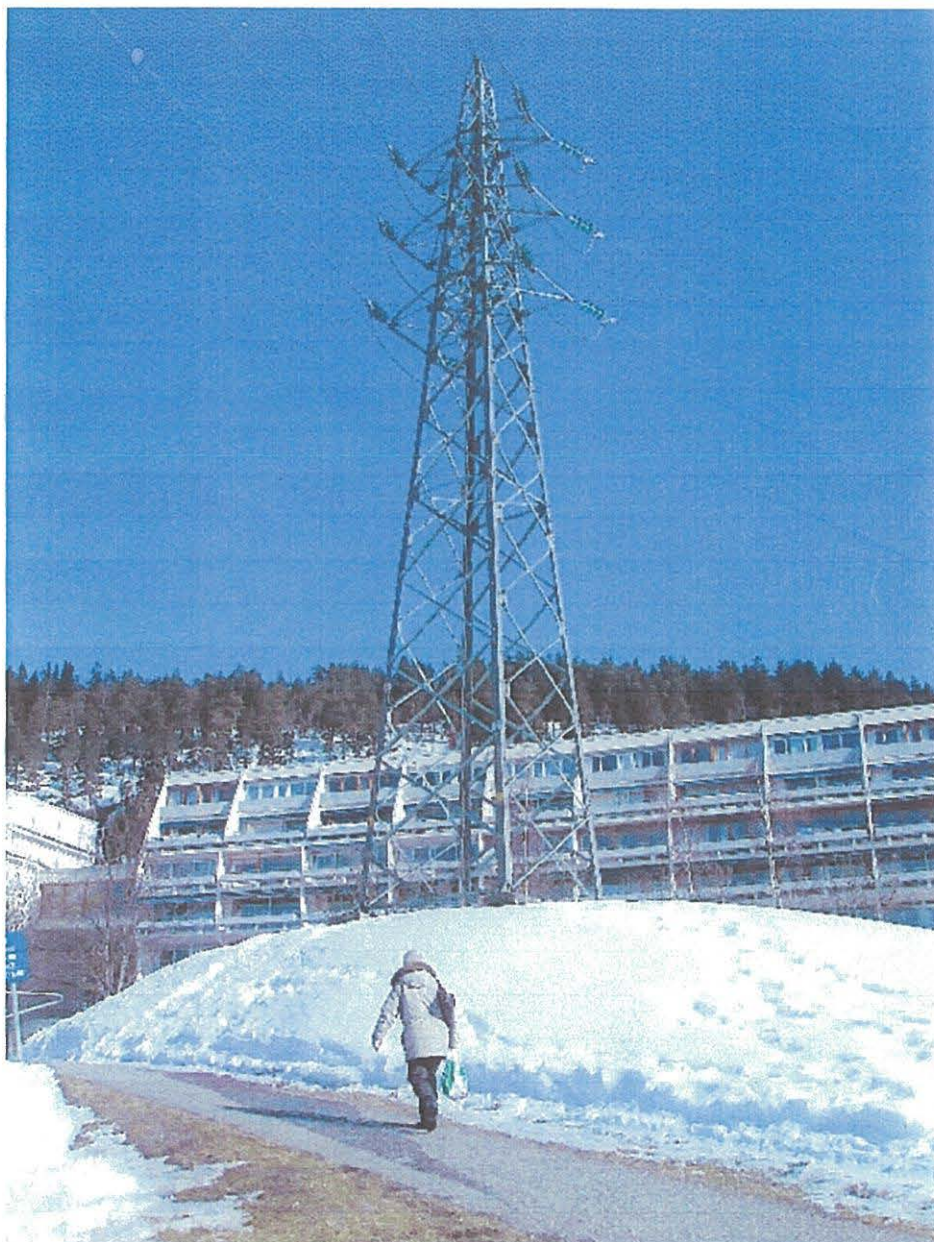


**Innkalling til  
Sameiermøte 2006  
med dagsorden  
Årsberetning 2005 Regnskap Budsjett 2006  
Øvrige forslag**



**Sameiet Grefsen Terrassehus**



Til sameierne i  
Grefsen Terrassehus

Grefsen, 04.april 2006

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2006**

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

**Torsdag 27. april 2006 kl. 18.30**

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 2005/2006
- Regnskap 2005 og budsjett 2006
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Forslag til ordinært sameiermøte 27. april 2006

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 2006.

.....  
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....  
Eiers underskrift



## STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN

PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 27. APRIL 2006

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 2005/2006.
7. Årsregnskap 2005 / Revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 2006.
9. Årsberetning og regnskap for barnehagen.
10. Ansvarsfrihet for styret.
11. Valg av styret i henhold til vedtektene.
12. Forslag 1 fra styret – Oppussing av østfasaden
13. Forslag 2 fra styret – Innbetaling for nedgraving av høyspentkabel og fjerning av mast foran  
blokk A.
14. Forslag 3 fra styret – Presisering og endring av vedtektene.
15. Forslag fra barnehagens Samarbeidsutvalg v/Oddrun Rangsæter vedrørende  
endring av opptaksregel nr.6
16. Forslag fra Berit Aas vedrørende beplantning i terrassekassene.
17. Forslag fra Solveig Andersen vedrørende oppretting av skade/urett påført eiere i 7./8.etg.

## 6. STYRETS ÅRSBERETNING 2005/2006

### 1. STYRETS SAMMENSETNING HAR I PERIODEN VÆRT

Navn:	Funksjonstid:
Styreleder Reidar Skjøthaug	1994 - 2006
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 2006
Styremedlem Nina Sundqvist	1997 - 2006
Styremedlem Hallvard Lunde	2002 - 2006
Styremedlem Mona Majgaard	2002 - 2006
Styremedlem Rolf Warløs	2004 - 2006
Styremedlem Tine Thorbjørnsen	2005 - 2006

### 2. GENERELT OM SAMEIET OG STYRETS ARBEID

Det er i SGT utarbeidet og vedtatt etiske regler og retningslinjer for det daglige styrearbeidet, definert som etiske regler for medlemmer av Styret og deltagerne i de forskjellige utvalg og komiteer. Styret er av den oppfatning at alle styrets medlemmer følger dette regelverket.

I tillegg har Styret vedlikeholdt og jobbet etter intern-kontrollsystemet iht. helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Intern-kontrollforskriften av kgl.res. 6. desember 1996)

Iht. regnskapslovens §3-3 omfattes SGT av likestillingsloven. Det oppfordres derfor ved valg til en lik fordeling av kjønn i styret, komiteer og utvalg. SGT's styre består av 3 kvinner og 4 menn. Styrets leder har i perioden vært mann.

SGT følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. SGT har 2 ansatte – en renholder og en servicetekniker + 15 ansatte i Barnehagen. SGT følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved evt. nyansettelser.

Sameiet består av 5 bygninger med til sammen 360 seksjoner, Barnehagen og Nordhagan Alders- og Sykehjem. Eiendom har gårdsnr 75 og bruksnr. 117/1075. Sameiet ligger i Oslo Kommune.

Med eierseksjon forstås sameierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Totalt er det ca. 90 seksjoner som er på fremleie i Sameiet, samme som på samme tidspunkt i fjor.

Styret er av den oppfatning at virksomheten ikke skader det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap

#### 2.1 Styrets sammensetning og ansvarsområder

Ved årsmøtet i 2004 ble det fattet vedtak om at Styret skal bestå av 7 medlemmer og ingen varamedlemmer. Dette har medført at alle medlemmene i Styret har hatt definerte ansvarsområder og en god arbeidsfordeling.

Styret har god og variert faglig bakgrunn. Samarbeidet har fungert meget godt både innad i styret, i forhold til ansatte, styresekretær, de frivillige gruppene og vår forretningsfører - OBOS Eiendomsforvaltning. Revisor har vært Fagrevisjon AS. Det er også styrets oppfatning at samarbeidet og forholdet til den enkelte sameier fungerer godt.

**Arbeidsområdene har vært som følger:**

Styreleder Reidar Skjøthaug	Forsikring/økonomi, rehabilitering vestfasade, tomten bak blokkene, høyspentmastene/kablene
	Kontaktperson for ansatte, HMS/Intern Kontroll, leder av alle møter.
Styremedlem Kjell Huslid	Styret informerer, utvendig og innvendig vedlikehold, forberedelser til rehabilitering av vestfasaden.
Styremedlem Nina Sundqvist	Barnehagen, sosiale aktiviteter, sameiets hjemmeside på Internett, Sameistuen.
Styremedlem Hallvard Lunde	Økonomi, vedlikeholdsprosjekter
Styremedlem Mona Majgaard	Kontaktperson trim/tennis, beredskapsgruppen og sosiale aktiviteter
Styremedlem Rolf Warløs	Rehabiliteringen av vestfasaden, vedlikeholdsprosjekter,
Styremedlem Tine Thorbjørnsen	Barnehagen, sosiale aktiviteter

**2.2 Møtevirksomhet**

Det har i perioden vært avholdt 11 ordinære og 5 ekstraordinære styremøter ifbm. ekstraordinært sameiermøte, tomtespørsmålet og høyspentledningene/masten. I tillegg er det gjennomført et ekstraordinært sameiemøte den 18. august 2004 i forbindelse med fargevalg på vestfasaden. Styret fører referatene selv. Etter godkjenning er referatene sendt til forretningsfører og revisor.

Det er gjennomført informasjonsmøter ifbm. rehabiliteringen av vestfasaden og tomtesaken. I tillegg har de av styrets representanter som har ansvaret for rehabiliteringen av vestfasaden vært tilstede på samtlige byggemøter (18) sammen med entreprenør og prosjektleder.

Undervisningsbygg har foreløpig lagt skoletomtsaken på vent, da det ikke er avklart med bydel Nordre Aker hvor ny skole bør lokaliseres.

I tillegg har styret deltatt på ulike seminarer/kurs innen vedlikehold, nye TV-tjenester og boligforvaltning.

Styret er som eier representert i samarbeidsutvalget i barnehagen. Ifbm. barnehagens drift bidrar styret i enkelte saker.

**2.3 Andre arbeidsoppgaver**

Advokatfirmaet Klomsæt & Co AS v/Lisbeth Klomsæt har utført styresekretærfunksjonen. Styresekretæren har kontortid 2 dager i uken og funksjonen har etter det styret kjenner til fungert meget bra. De fleste henvendelser kommer nå inn via e-post.

**2.4 Informasjon og presseomtale**

Det er styrets vurdering at god kommunikasjon bidrar til et godt bomiljø. Et sameie som er så stort og mangfoldig som SGT krever at kommunikasjonen er tilpasset flere målgrupper for å skape en gjensidig forståelse for saker som opptar sameierne og beslutninger styret fatter.

For å spare utgifter til trykking og distribusjon av "Styret Informerer" er det nå kun de som har bedt om det som får "Styret Informerer" levert i postkassen eller tilsendt til de som har oppgitt fremleie adresser.

Styret har utgitt 5 nummer av "Styret Informerer" som er et rundskriv i papir. Stadig færre har gitt uttrykk for at de ønsker "Styret Informerer", slik at det nå er 65 som får denne. Dersom seksjonseiere bor utenfor sameiet, sendes rundskrivet til oppgitt tilskriveradresse. Hensikten med "Styret Informerer" er å orientere om generelle problemstillinger og aktuelle saker i tilknytning til sameiets daglige drift – hovedinnholdet er hentet fra sameiets hjemmeside.

Sameiets hjemmeside ([www.grefsenterrassehus.no](http://www.grefsenterrassehus.no)) har en mer dynamisk karakter. Totalt er det  
**Årsberetning 2005 for Sameiet Grefsen Terrassehus, 1. april 2005, Side 2 av 11**

registrert 130 000 besøk på hjemmesiden, med 53 000 treff siste året. Det må anses som å være meget bra til å være en hjemmeside laget på "hobby-basis". Webredaksjonen har omtalt, 175 saker i 2005 som er en økning fra 151 saker i 2004. Det er gledelig at stadig flere sameiere bruker gjesteboken til å gi uttrykk for sine synspunkter. Anonyme innlegg i gjesteboken besvares ikke av sameierstyret. Webredaksjonen vil oppfordre alle som bruker gjesteboken om å ha ryggrad nok til stå frem med navn eller leilighetsnummer. Papirkopier av hjemmesiden henges regelmessig opp på oppslagstavlene i 1. etage og i vaskerommene.

Styret retter en stor takk til web-master Helge Øverås for et uvurderlig arbeidet som legges ned i å holde siden på et teknisk og innholdsmessig høyt nivå.

**Sameiet har i 2005 hatt tre presseomtaler:**

- Nordre Aker avis ifm en presentasjon av barnehagen.
- Aftenposten ifm barnehagen og maksimalpris
- Nordre Aker avis ifm kraftlinja

**Elektronisk post**

Styret mottar flere og flere henvendelser gjennom elektronisk post. Samtidig vet vi at internettbruken i Norge er stor. Styret har derfor satt i gang et arbeid med å kartlegge hvilke sameiere som ønsker å få informasjon ved bruk av e-post og internetttilgangen i sameiet. Frem til nå har 130 seksjoner svart på spørreundersøkelsen. Styret har en ambisjon om å nyttiggjøre seg av muligheten elektronisk kommunikasjon, men har ikke klart å konkretisere dette nærmere i styreperioden

**Intern TV**

Styret har i perioden begynt et forberedende arbeid for å se hvilke muligheter sameiet har for å kunne kommunisere via TV – nærmest som tekst-TV. Målgruppen vil være de sameiere som ikke har internett tilgjengelig. Arbeidet har ikke gitt noe konkret resultat og må evt videreføres i neste styreperiode

**2.5 Tilfluktsrommene**

Det søndre tilfluktsrom har i hele perioden vært benyttet av BMR - entreprenøren som rehabiliterer vestfasaden - til å lagre utstyr og materialer ifbm. arbeidene.

Det nordre tilfluktsrom har vært benyttet til lagring av terrassemøbler og er nå ganske fullt siden alle terrasser måtte tømmes for alt i forbindelse med oppussingen. Så snart oppussingen av vestfasaden er ferdig forutsettes det at alt blir fjernet og at tilfluktsrommet bare blir brukt til **sesonglagring** av sommermøbler, bilhjul, ski og lignende.

Gamle og ødelagte møbler og andre gjenstander skal også fjernes

I tilknytting til det nordlige rommet er det avsatt to mindre rom for langtidslagring mot en avgift- for tiden kr 600 pr kvm pr år. Det er bare et fåtall av sameierne som benytter seg av ordningen

**2.6 Oppfølging av leverandører/håndverkere**

Styret utøver en sterk kvalitets- og kostnadskontroll av leverandører og håndverkere for å sikre at vi får de varer og tjenester som vi har bestilt. Styret har valgt å holde tilbake hele eller deler av betalingen, for å ha et pressmiddel. Dette virker etter noen tid. Resultatet har vært at vi ved flere anledninger har oppnådd prisavslag og spart Sameiet for mange penger.

**2.7 Nordhagan alders- og Sykehjem**

Nordhagan alders- og sykehjem ble fraflyttet høsten 2004.

Styret har vært i kontakt med Omsorgsbygg for å finne ut av status. Foreløpig er det ikke avklart hva lokalene skal benyttes til.

### **3 PERSONALE**

**Sameiet har/har hatt følgende personer ansatt:**

Servicetekniker: Jon Arild Sæther, (heltid), ved ferieavvikling har Vaktmestersentralen vært engasjert  
Renholder: Elamrani Bouchta, (heltid), ved ferieavvikling har Vaktmestersentralen vært engasjert  
Barnehagen, Barnehagens ansatte, totalt 15 ansatte/13 årsverk.



## 4 ØKONOMI OG REGNSKAP

Sameiets forretningsfører i 2005 har vært OBOS Eiendomsforvaltning (OEF). OEF fører også Sameiets regnskap. Fagrevisjon AS er Sameiets revisor.

### Driftsinntekter og –kostnader

Sameiets husleieinntekter i 2005 var kr. 7.703.280 mot kr. 7.385.748 året før. 2005 var det siste av totalt tre år med ekstraordinære innbetalinger knyttet til oppussingen av vestfasaden. Totalt ble det innbetalt kr. 2.220.804 i 2005. Andre inntekter var kr. 204.172 mot kr. 495.617 i 2004. Totalt hadde sameiet inntekter på kr. 10.128.256 i 2005. Sameiet økte husleien med 2,5 prosent med virkning fra 1. januar 2005.

Totale driftskostnader var kr. 18.112.583 i 2005. Av dette utgjør posten «rehabilitering av vestfasaden» kr. 12.726.863. Totale driftskostnader eksklusiv «ekstraordinære kostnader» utgjør kr. 5.385.720 i 2005 mot kr. 6.589.561 i 2004. I 2004 ble det avskrevet 6,84 millioner kroner i forbindelse med en fullstendig innløsning av Sameiets gjeld.

Justert for «ekstraordinære» poster, som innbetaling til vestfasadens vedlikeholdsfond og kostnader knyttet til rehabiliteringen viser styrets beregninger følgende nøkkeltall:

	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2006
Inntekter eks. vedlikeholdsfond	7 907 452	7 881 365	8 121 000
Driftskostnader ekskl. eo poster	5 385 720	6 589 561	6 114 700
Dr.res eksl v-fond og eo poster	2 521 732	1 291 804	2 006 300

Tallene viser at den underliggende driften i SGT er god.

### Avskrivninger

Det er i 2005 ikke kostnadsført noe som skal avskrives. OBOS Eiendomsformidling mener, i samarbeid med Sameiets revisor, at alle kostnader knyttet til rehabilitering av vestfasaden skal kostnadsføres direkte. Tidligere (for eksempel rehabilitering av garasjeanlegget) er slike kostnader blitt arkivert og kostnadsført over lånets løpetid. Derfor får Sameiet store underskudd i år hvor store prosjekter blir gjennomført og kostnadsført.

### Lån og kapitalkostnader

Sameiet har et byggelån hos OBOS Finans med en trekkramme på 14,6 millioner kroner. Per 31/12 2005 var det blitt trukket kr. 3.274.986. Basert på de seneste estimatene på kostnadene knyttet til rehabiliteringen av vestfasaden vil Sameiet konvertere byggelånet til et vanlig lån med en størrelse på cirka 13 millioner kroner med 20 års løpetid. Lånet vil påføre Sameiet en årlig kostnad (avdrag og renter) på 945.000 kroner (beregnet med 4% rente).

### Likviditet og finansiell stilling

Sameiets arbeidskapital (likvider og kortsiktige fordringer – minus kortsiktig gjeld) utgjorde minus 358.333 ved årsskiftet. I tillegg kommer Sameiets resterende trekkretter på byggelånet hos OBOS Finans på ca. 11,3 millioner kroner, noe som sikrer en tilfredsstillende likviditet. Kasse og bankinnskudd utgjorde ved utgangen av 2005 kr. 1.764.998. Styret anser Sameiets likviditet for å være stram, men tilfredsstillende når vi tar hensyn til de store utbetalingene knyttet til oppussingen av vestfasaden.

### Egenkapital

Egenkapitalen i Sameiet er minus 3.586.331.

Årsresultatet er oppgjort med et underskudd på kr. 7.953.288.

### Kommentarer til enkeltposter i regnskapet

**Elektrisk energi:** I 2005 hadde Sameiet et overforbruk i forhold til budsjett på kr. 137.788 kroner, noe som skyldes en skjevhet i kostnadsfordelingen som har fulgt oss helt fra 2002. Ifølge Styrets oppfatning gir årets forbruk et reelt bilde av Sameiets strømkostnader.

### **Budsjett 2007**

Budsjettet for 2007 gjøres opp med et underskudd på kr. 4.595.400. Av dette utgjør budsjetterte kostnader til rehabiliteringen av vestfasaden kr. 7.490.000. Det er også budsjettert med 300.000 kroner knyttet til Sameiets andel av terrasserehabilitering. Eksklusiv innbetalinger til det permanente vedlikeholdsfondet og rehabiliteringen av vestfasaden viser den underliggende driften et overskudd på kr. 2.006.300.

### **Fremtidsutsikter**

Rehabiliteringen av vestfasaden er det største økonomiske løftet siden Sameiet var nytt. Totalt vil rehabiliteringen koster Sameiet i størrelsesorden 20,5 millioner kroner. Det vil gi Sameiet en gjeld på cirka 13 millioner kroner. Det er Styrets oppfatning av Sameiet har en økonomi til å bære denne gjeldsbyrden.

Fra 1/1 i 2005 etablerte Sameiet et nytt «permanent» vedlikeholdsfond. I år vil det bli innbetalt kr. 888.300 kroner til fondet. Fondet skal indeksreguleres i samme takt som husleien. Fondet vil gjøre det mulig for Sameiet å løfte nye rehabiliteringsprosjekter eller betale ned gjeld raskere. Styret ser for øvrig at Sameiet står overfor flere små og store prosjekter i nær fremtid. Vi kan nevne østfasaden, vinduer i fellesareal på østfasaden, drenering på østfasaden, stigerør, søppelkaruseller, asfaltering med mer.

**Styret anser Sameiets Grefsen Terrassehus' økonomi for å være tilfredsstillende. Egenkapitalen er tilstrekkelig og forutsetningen for videre drift er tilstede.**

## **5 INNVENDIG VEDLIKEHOLD**

Det er ikke utført noe større innvendig vedlikehold i korridorer og inngangspartier i perioden.

## **6 UTVENDIG VEDLIKEHOLD**

### **6.1 Terrasselekkasjer**

Det er meldt om et par lekkasjer som kan tyde på at dette gjelder originale terrasser i perioden. Dette kan være et forvarsel om at gamle terrassegulv etter hvert må rehabiliteres med ny membran.

Det er 40 seksjoner som har meldt sin interesse for å vurdere tilbud på rehabilitering. OBOS PROSJEKT AS – vår konsulent – har vært ute på en tilbudsrunde til fire firma. Bare ett firma har gitt tilbud og prisen er så høy at den kan ikke aksepteres. Det arbeides med å få til en ny anbudsrunde og/eller prøve å forhandle seg til en mer akseptabel pris. Så snart det foreligger et akseptabelt tilbud vil de registrerte sameiere bli kontaktet.

### **6.2 Oppussing vestfasade**

Oppussing av vestfasaden kom i gang i juni, noe tidligere på året enn først forutsatt. Under kontraktsforhandlingene med BMR (firmaet som OBOS PROSJEKT AS innstilte som vinner av tilbuds konkurransen) kom det et ønske fra barnehagen om å utføre de mest intense og farligste delene av arbeidet på A-blokken, mens barnehagen var stengt.

Kontraktsarbeidene vi forhandlet om, besto alt vesentligst i å rengjøre (børste og høytrykkspyte), samt slippe alle flater, pigge bort all løs betong, slamme og beskytte armeringsjernet, reparere betong overflater, montere nye beslag, etterisolering og nye panelplater i terrasse tak med ovenfor liggende oppholdsrom, male alle ytterflater og blomsterkasser.

Under disse forhandlinger – og etter hvert som arbeidet fremskred – ble det også nødvendig å ta stilling til diverse omfattende endringsforslag. Som eksempel kan nevnes:

- Rehabilitering i vintermånedene for å slippe å "ødelegge to sommersesonger på terrassen".
- Større skadeomfang og rehabiliterings behov på balkonggulv og vegger enn ventet
- Oppussing av gavlveggene
- Nye nedløpsrør med varmekabler
- Maling av vinduer og dører (eier betaler ekstra kostnadene)
- Gangbanen foran Nordhagan servicehjem.

NB: Utskifting av terrassegulv og terrassedører ble tatt ut av entreprisen fordi det ikke var praktisk mulig å gjøre disse oppdrag med stillas på plass.

Anbudsprisene var basert på spesifikasjon utarbeidet av konsulent. Alle beskrevne aktiviteter, som rengjøring, sliping, maling, porefylling, bøyer til blomsterkasser, montering av beslag, etterisolering av underside terrasser i 7. og 8. etg, demontering og remontering av markiser, asbestsanering, rigg og drift etc, har vært faste kostnader i kontrakten.

Den variable kostnaden er nødvendig mekaniske reparasjon pga. av karbonatisering og rustdannelse på armeringen, som er en funksjon av skade omfanget. Kontraktsmessig var denne satt til ca. 2,147 millioner kroner. Etter at Blokk C er ferdig er kostnaden hittil kommet opp i ca. kr 1,92 millioner kroner.

Sameierne ble høsten 2005 informert om at *"prosjektet synes å bli på ca 20 millioner kr dersom det ikke avdekkes spesielt store skader på noen av de øvrige blokkene"*. Vinteren ble noe kaldere og lengre enn ventet og vinterdriften (gasskostnaden) har blitt høyere enn forutsatt i en størrelse på ca. 0,5 millioner kroner.

Prosjektet totalt – inkludert konsulentkostnaden – synes nå å komme på ca 20,5 millioner kroner. Når alle fakturaer er betalt vil sameiet stå med et banklån på ca. 13 millioner kroner.

#### **Nye terrassedører**

Det er ca 50 seksjonseiere som har meldt sin interesse for å vurdere tilbud på å skifte terrassedør. OBOS PROSJEKT AS – vår konsulent – har vært ute på en tilbudsrunde til tre firma, og så snart det foreligger et forslag fra konsulenten vil de registrerte sameiere bli kontaktet.

#### **6.3 Hageanlegget**

Vedlikeholdsavtalen med firmaet Gartnerinnen Elgethun fra tidligere år ble også opprettholdt for 2005. Firmaet var ansvarlig for vedlikehold av området oppe på garasjetaket foran blokkene.

Styret har jobbet med å re-etablere hagegruppen; men kun 3 personer meldt sin interesse.

Styret ønsker å takke Gunnar Skarestad for den ekstra innsatsen han har gjort og gjør i hageanlegget

#### **6.4 Langsiktig vedlikeholdsplan**

Styret har fått utarbeidet en 5 års vedlikeholdsplan i samarbeid med Obos Prosjekt.

Av bygningstekniske tiltak er det først og fremst betongrehabilitering av vestfasaden som fremstår som det mest omfattende og kostbare tiltaket på kort sikt.

En del vedlikeholdsarbeider som har naturlig tilhørighet til forestående fasadearbeider, er tilført beskrivelse for utførelse av fasadearbeider. Eksempel på slik arbeider kan være maling av gavlvegger, blikkenslagerarbeider, lekkasje utbedring av gangbaner og inngangspartier.

Etter gjennomgang og tilstandsvurdering er følgende arbeider prioritert for løpende oppfølging de nærmeste årene.

##### **Vedlikeholdsplanen er:**

- Rehabilitering av Østfasaden
- Takflater, kontroll og vedlikehold.
- Utvendig rens og vedlikehold av overvannsledninger med kummer.
- Service og kontroll av avtrekksventilasjonen
- Branntetting av gjennomføringer til elektro-tekniske rom, i fellesanlegg.
- Kontroll av fremkommelighet via brannrømningsveier med krav om opprydding, tekniske utbedringer og merking.
- Kontroll, oppfølging og rengjøring av underfordeling sentraler til hver leilighet.
- Ettersyn og oppgradering av branndører og brannskyveporter, med lås og selvlukker funksjon.
- Iverksetting, vedlikeholde og oppfølging av rutiner for Internkontroll og Helse, Miljø og sikkerhets krav.
- Det er viktig i så henseende at sameiere (beboere) følger opp med egenkontroll, blant annet ved tilbakemelding på distribuerte folder om vedlikeholdskontroll.

- **Fremtidig arbeider som behovsprøves vil være:**
  - Sjøppelsjakter og rondeller (Husholdningsavfall)
  - Kontroll av EL-anlegg

## 7 SIKKERHET I ANLEGGET

### 7.1 HMS og Intern-kontrollsystem

Alle virksomheter er pålagt å utføre HMS og Intern kontroll ihht. forskrifter gitt i kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Dette gjelder også boligselskaper. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem for oppfølging av brannvern, byggforskrifter ved bygg-/anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk utstyr. Dersom virksomheten bevisst unnlater å utarbeide slik dokumentasjon og følge denne i sitt daglige virke, kan Styret og dets medlemmer risikere å bli stilt til ansvar dersom noe går galt. Styret har jobbet med utarbeidelse av denne dokumentasjonen ihht. forskriftene og mener at Sameiet nå har slik dokumentasjon. Det vil komme en oppdatering når rehabiliteringene av vestfasaden er ferdigstilt.

Servicetekniker har gjennomført kurs i HMS/Intern kontroll forskriften.

### 7.2 Tyveri og innbrudd

Antall innbrudd og tyverier i anlegget har holdt seg på samme nivå som i forrige periode. Styret **er ikke gjort kjent med** at det skal ha vært urovekkende mange innbrudd/tyveri i garasjer, kjellerboder og leiligheter. Det tas forbehold om mørketall.

Det er registrert tyverier fra postkasser. Saken er tatt opp med Posten.

Styret har mottatt noen henvendelser rundt hærverk på biler, tyveri av og innbrudd i biler med tilhørende tap av stereoanlegg, mobiltelefoner ol, selv om antallet er på nivå som tidligere. Styret har vurdert ulike tiltak, (vaktelskap, overvåkning etc.) men har vurdert kostnaden til å være for høy i forhold til effektene. Dette har vært behandlet på tidligere årsmøter uten å få tilslutning. **Styret anbefaler at det monteres alarm i bilen og/eller dersom det er mulig å bygge garasje.**

**Husk at alle dører og porter skal være låst. Styret minner om at de sameiere som benytter kode i inngangsdørene, ikke utleverer denne til uvedkommende.**

### 7.3 Husbråk

Styret har registrert færre henvendelser vedrørende husbråk i løpet av denne perioden i forhold til tidligere år. De forholdene som blir rapportert blir skriftlig påtalt hver gang, enten fra styret og/eller forretningsfører. Det er fortsatt en klar tendens at klagen angår **beboere i leiligheter som er på fremleie.**

### 7.4 Brannsikkerhet

Styret har lagt opp til en rutine der styret arrangerer en større brannøvelse i samarbeid med Oslo Brannvesen hvert tredje år. Forrige øvelse var høsten 2004

Brannsikkerheten i sameiets fellesområder er iht forskriftene. Det er den enkelte sameier som er ansvarlig for å bytte batterier i seksjonens røykvarslere og at pulverapparater fungerer.

## 8 DIVERSE ANSKAFFELSER

### 8.1 Gelender bak blokk A

Det er montert gelender på baksiden av Blokk A for å gi bedre fremkommelighet på glatta.

### 8.2 Kjøp av strøm

Vi er inne i et nytt år og har avtale om kjøp av strøm med variabel strømpris med et pristak, etter anbefaling fra meglere og leverandørene.

### 8.3 Styrekontoret

Styrekontoret er utstyrt med ny PC og bredbåndtilgang

## 9 FORSIKRINGSSAKER, TVISTER, LEKKASJER OG VANNSKADER

Avtale om bygningsforsikring er inngått med IF Skadeforsikring. Avtalen er fornyet og pga. skadehyppigheten har vi fått nedsatt egenandelen fra kr 24.000 til 6.000. (se også Informasjonsfolder – vedlikehold, brann og sikkerhet)

Styret arbeider aktivt med å bevisstgjøre sameierne om at godt vedlikehold og sikkerhetsarbeid i egen seksjon er god totaløkonomi for Sameiet. Styret har utarbeidet egen informasjonsbrosjyre med den hensikt å øke sameiernes bevissthet om egenansvaret med spesifikke konkrete sjekkpunkter.

Vi oppfordrer beboerne til å være forsiktige slik at vi slipper en økning i premien og på nytt å få forhøyet egenandel.

### 9.1 Egenandel

Egenandelen for skader som går på den felles bygningsforsikringen, er **kr. 6.000. Ved uaktsomhet kan sameier bli stilt til ansvar også for følgeskadene, for eksempel ved vannlekkasje som skyldes lekkasje fra original varmtvannsbereder.**

### 9.2 Terrasselekkasjer

Det er meldt et par forhold som kan tyde på lekkasjer fra originale terrasser i perioden. Det er registrert noen lekkasjer ifbm rehabiliteringen av vestfasaden. Styret legger til grunn at det er forståelse i sameiet for at denne type lekkasje saker skal behandles som tidligere vedtatt på ekstraordinært årsmøte for noen år siden. Dette betyr en kostnadsdeling mellom Sameiet og den enkelte sameier.

### 9.3 Twister

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 trussel om inkasso og varsel om fravikelse kommer. Ingen pålegg om tvangsavvikelse i denne styreperioden..

Styret legger opp til en hard linje ovenfor leverandører som ikke gjør jobben ihht. avtale eller ikke leverer hva som er bestilt. I disse tilfellene har vi holdt tilbake både hele og deler av oppgjøret for tjenester styret ikke anser som levert/utført. Styret har vektlagt tett oppfølging av håndverkere på utført arbeid og kostnadskontroll.

En sak er behandlet i forliksrådet, dette gjelder en tvistesak om følgeskader. Det ble inngått et forlik som Styret ikke er helt fornøyd med, men usikkerheten med hva et utfall i en sivil rettssak ville bli valgte vi å inngå forlik.

## 10 AKTIVITETER

### 10.1 Dugnader

#### **Utedugnad**

Det møtte i alt 65 personer til dugnaden i uteanlegget 2. og 3. mai, samt til dugnaden på tennisbanene 3. mai. Det var på forhånd laget en oversikt over oppgaver som trengte å bli utført. Flere av deltakerne hadde i tillegg merket seg ting som de mente burde gjøres. Det var en god stemning og mye entusiasme, spesielt siste dagen da også været var bra. Oppgavene som ble utført var i høy grad å fjerne rusk og rask, dvs rive, rake, rydde og luke på for- og baksiden av blokkene, ved nedkjørselen fra Grefsenkollveien og ned mot Sandtakveien.

Det var i år planlagt en høstdugnad i uteanlegget og dugnad på tennisbanene d. 29. oktober. Disse måtte imidlertid avlyses pga at vinteren meldte sin ankomst uvanlig tidlig.

#### **Innedugnad**

55 sameiere, inkludert Miljøgruppen, deltok i årets innedugnad 26. oktober. Dugnaden ble igjen i år ledet av Arve Christensen. Det var betydelig flere som deltok i dugnaden enn året før. En viktig grunn til det store oppmøtet var ganske sikkert utsiktene til vinsmaking etterpå idet dugnaden ble arrangert i samarbeid med Vingruppa. Marit Olsøe-Lunde og Terje Andersen fra vingruppa gjorde en veldig god jobb, og alle var enige om at tiltaket bør gjentas neste år.

Dugnaden konsentrerte seg i år om vasking av korridorer, reposer og innganger. Miljøgruppen vil ta en malerunde til våren når rehabiliteringsarbeidene nærmer seg slutten, og dagene blir litt lysere.

Det er 139 seksjonseiere som har innbetalt "dugnadsbidrag" på kr 200.- for å lette sin samvittighet.

Styret vil hermed takke alle som har deltatt i disse dugnadene. Disse sparer sameiet for betydelige kostnader. Alle som bidrar ekstra til fellesskapets beste blir invitert til Styrets berømmelige høstfest.

## **10.2 Trim og tennis**

### **Trim**

Trimrommet ble ultimo mai stengt for sameierne og har resten av året vært brukt som oppholdsrom for håndverkerne som jobber med rehabiliteringen i Sameiet.

Styret forsøkte som tidligere år å få til et aktivitetstilbud for interesserte sameiere (trim/avspenning gjennom Rosenbevegelse), denne gang i sameiestua. Dette måtte imidlertid avlyses pga for få påmeldte.

### **Tennis**

Det ble 2. mai lagt nye linjer på den av tennisbanene som ikke fikk lagt nye linjer siste år, og dagen etter ble det arrangert vårdugnad. Det ble luket og raket og utført andre oppgaver for å klargjøre banene for sesongen.

Det ble i år kjøpt 13 nøkkeltkort til tennisbanene, herav var det et nabokort. Det er en reduksjon på 1 kort fra året før. Som et forsøk på å øke interessen for tennis, fortsatte vi tilbudet med mulighet for å kjøpe nøkkeltkort til banene med 14 dagers angrefrist, og det var igjen i år tilbud om tenniskurs i samarbeid med Grefsen tennisklubb. Utvalget har også på Sameiets hjemmeside løpende en spørreundersøkelse for å få et inntrykk av hvorfor så relativt få bruker banene.

Den planlagte høstdugnaden ble, som allerede nevnt, avlyst pga snøvær.

*Tennisutvalget* har bestått av Martin Hanssen og Paul Helliesen samt Mona Majgaard fra styret. Styret takker tennisutvalget for innsatsen.

## **10.3 Miljøgruppen**

Miljøgruppens medlemmer (miljøkontaktene) har som hovedoppgave å holde et øye med at alt ser vel ut i korridor og inngangspartier og å være kontaktpunkt i egen korridor for de som bor der. Miljøgruppen er ansvarlig for innedugnadene om høsten og har som regel i tillegg en malingsrunde om våren.

Det bør helst være en miljøkontakt per korridor. På grunn av at folk flytter på seg, trenger vi stadig nye. I korridorene 1B, 8A, 8C, og 8E mangler det for øyeblikket kontaktpersoner.

Er du interessert? Ring leder av Miljøgruppen, Arve Christensen, 22 22 16 90/90 11 46 37.

Styret takker miljøgruppen for innsatsen

## **10.4 Barne- og ungdomsgruppen**

BUG er et foreldredrevet aktivitetstilbud til sameiets barn mellom 5-10 år. Intensjonen har vært å lage et sosialt miljø for barna med ulike aktivitetstilbud. Det har imidlertid det siste året ikke vært noen aktivitet i BUG.

Våren 2006 er BUG revitalisert med nye aktiviteter. Det var et første treff 30. mars 2006 med godt oppmøte.

Styret oppfordrer interesserte foreldre å ta kontakt med Kristine Høimyr (seksjon 318) eller Toril Bøe Gylseth (seksjon 181)

## **10.5 Sosiale aktiviteter**

### ***Avenueparty***

Sameiets årlige «Avenue-party» ble arrangert etter tradisjonell oppskrift 26. august med 55 deltagere. Etter velkomstdrinken ble det servert helgrillet lam med diverse tilbehør, tilberedt etter alle kokkens regler. Barna fikk tradisjonen tro servert pølser. Styret ga i år 50 % «stillase-rabatt» for alle i A- og E-blokka som en kompensasjon for manglende mulighet til å bruke terrassen i sommer.

### ***Vingruppa***

Ca hver 6. uke møtes 11 - 12 vinglade og entusiastiske sameiere i Sameierstua. Det er nytt opplegg og tema hver gang. Det blir smakt på ulike viner som blir vurdert og kommentert. Kommentarene blir samlet, redigert og utdelt til gruppen i det etterfølgende møte slik at man får en "historikk" over vinene.

Marit Olsøn-Lunde er leder av vingruppa, og Terje Andersen er vinkjenneren som kommer med forslag til viner. Styret takker for dette bidraget til å skape et bra bomiljø.

### ***St. Hans bak blokkene***

Noen sameiere tok initiativ til en felles St. Hansfeiring. Det ble en feiring med sol og varme, langbord og grillmat, latter og hyggelig stemning.

*Styret takker initiativtakere for å ta ansvar for fellesskapet og godt bomiljø.*

## **11 BARNEHAGEN**

Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) har i 2005 hatt 55 barn og 13 årsverk fordelt på 15 medarbeidere. I begynnelsen av året lå GTB an til å få et underskudd på ca. 450 000 grunnet manglende dekning fra bydel/stat til å gi de ansatte lønnsøkning tilsvarende kommunal tariff og samtidig la foreldrene betale makspris på 2750,- kr (pluss 150,- i matpenger) per måned. Det ble holdt foreldreråd som bestemte at foreldrebetalingen skulle gå opp til 3650,- kr/mnd inkl. matpenger istedenfor å ta inn flere barn eller å legge ned barnehagen. I løpet av året kom det tilskudd fra bydel/stat i flere omganger ettersom bydelen fikk lest og tolket forskriftene for tildeling av midler. Året endte bra med at vi kunne betale tilbake til foreldrene for alle 6 måneders forhøyet foreldrebetaling. Den negative egenkapitalen er redusert til kr 35.761. Regnskapet viser et overskudd på kr. 77.237.

GTB har ikke klart å tilby lik lønn som i de kommunale barnehagene, men GTB fremstår likevel som en attraktiv arbeidsplass for de ansatte ved å kunne tilby noen tjenestefridager og tidlig ha etablert tjenestepensjonsordning.

GTB har som overordnet prinsipp å følge Oslo kommunes tariffavtaler. Som en privat barnehageaktør med selvstendig budsjett og regnskapsansvar medfører det at et kommunalt lønnsoppgjør ikke dekkes av offentlige overføringer. Det betyr at barnehageeier og foresatte må påta seg det økonomiske ansvaret. Dette kunne ikke styret i SGT akseptere, og så opp tariffavtalen. Ny tariffavtale ble forhandlet fram der vi som hovedprinsipp fortsatt skal ha Oslo kommunes tariffavtale som retningsgivende, men der barnehagens økonomiske situasjonen vil være avgjørende. Den inngåtte avtalen pr 1 mai 2005 er nå sagt opp av Fagforbundet og Utdanningsforbundet, og vi avventer nye forhandlinger.

Sameiestyret har undersøkt med Kanvas om å overlate driften til dem, men med negativt resultat.

Det har vært stor oppslutning om innvendige dugnader fra foreldrene. To kvelder var avsatt til dugnad. Ordningen vil bli videreført fordi man ser at dugnaden har en positiv effekt på samholdet blant foreldrene.

For 2006 har GTB opprettholdt foreldrebetaling på 2750,- + 150,- kr/mnd inntil tilskuddene fra bydel/stat er beregnet og tildelt. Ny tariffavtale med de ansatte skal etableres i løpet av året. Målet er deretter å kunne tilbakebetale til foreldrene det de har innbetalt utover ny makspris på 2250,- + 150,- kr/mnd som Regjeringen innførte fra januar 2006.

## 12. SAMEIESTUEN

	Selskaper	Barneselskaper	Dåp/konfirmasjon/ bryllup	Møter	Vin- gruppe	Totalt
2001/2002	27 hvorav 3 eksterne	13	4	16		60
2002/2003	25 hvorav 4 eksterne	9	8	21	7	70
2003/2004	20 hvorav 2 eksterne	10	4	19	5	58
2004/2005	22 hvorav 2 eksterne	8	2	22	6	60
2005/2006	11 hvorav 1 ekstern	15	7 hvorav 1 ekstern	15	6	55

Det er jevn utleie av Sameiestuen. Leieinntektene utgjør kr. 33.100 i 2005 mot kr. 20.700 i 2004.

Det er registrert få problemer med utleielokalet denne sesongen.

## 13 BEREDSKAPSGRUPPEN

Beredskapsgruppen som består av 6 sameiere utfører en uvurderlig innsats for sameiet. Gruppen har vakt på tidspunkter og i perioder der serviceteknikker ikke er til stede. De ordner opp hvis heisen står fast, hvis det er problemer med søppelsjaktene eller folk har kastet noe i sjakten som ikke burde være der. De tilkalles hvis vannet må stenges ved vannlekkasje, eller hvis hovedsikringen har gått, og de stiller beredvillig opp og rydder snø når dette trengs. Denne vinteren er det gjort en ekstra stor innsats i kampen med de enorme snømengder

Beredskapsgruppen består av: Ole M. Sivertsen, Per E. Stålbrand, Jan U. Hanssen, Stein Heggem, Lasse Aune og Rolf Warløs. Mona Majgaard er styrets kontaktperson til beredskapsgruppen.

Styret takker beredskapsgruppen for flott innsats.

Grefsen, den 1. april 2006

Reidar Skjøthaug/s/

Nina Sundqvist/s/

Kjell Huslid/s/

Hallvard Lunde/s/

Mona Majgaard/s/

Rolf Warløs/s/

Tine Thorbjørnsen/s/



# Årsregnskap 2005

## 5487 - GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	7 703 280	7 385 748	7 703 300	7 883 000
VEDLIKEHOLDSFOND		2 220 804	2 319 638	2 220 800	888 300
ANDRE INNTEKTER	3	204 172	495 617	495 000	238 000
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>10 128 256</b>	<b>10 201 003</b>	<b>10 419 100</b>	<b>9 009 300</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	4	-676 880	-708 407	-682 000	-566 800
AVSKRIVNINGER		0	0	-680 000	0
REVISJONSHONORAR	5	-13 440	-29 255	-13 500	-13 700
STYREHONORAR	6	-175 000	-170 000	-175 000	-190 000
ANDRE HONORARER		-50 000	-500	-25 000	-50 000
FORR.FØRERHON.		-248 868	-240 275	-247 400	-254 600
KONSULENTHONORAR	7	-156 750	-635 586	-270 000	-160 000
KONTINGENTER		-100	0	0	0
DRIFT OG VEDL.HOLD	8	-13 809 566	-8 475 105	-1 603 000	-8 731 000
FORSIKRINGER		-920 160	-887 297	-884 100	-919 000
FESTEAVGIFT		-7 502	-7 502	-8 000	-7 600
KOMMUNALE AVGIFTER		-809 964	-744 832	-810 000	-874 000
BARNEHAGEN		0	-23 436	0	-300 000
ELEKTRISK ENERGI		-600 252	-837 788	-750 000	-860 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	9	-644 101	-674 529	-690 000	-678 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-18 112 583</b>	<b>-13 434 512</b>	<b>-6 838 000</b>	<b>-13 604 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>-7 984 327</b>	<b>-3 233 509</b>	<b>3 581 100</b>	<b>-4 595 400</b>
<b>FINANSINN./KOSTNAD</b>					
FINANSINNTEKTER	10	78 269	111 616	50 000	0
FINANSKOSTNADER	11	-47 230	-109 555	0	-354 200
<b>RES. FINANSINNT/KOST</b>		<b>31 039</b>	<b>2 061</b>	<b>50 000</b>	<b>-354 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 953 288</b>	<b>-3 231 449</b>	<b>3 631 100</b>	<b>-4 949 600</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>					
OVERF. TIL EGENKAPITAL		0	45 506		
OVERF. FRA EGENKAPITAL		-2 426 172	0		
OVERF. FRA VEDL.FOND		-1 940 785	-3 276 954		
UDEKKET TAP		-3 586 331	0		

Årsregnskap 2005
------------------

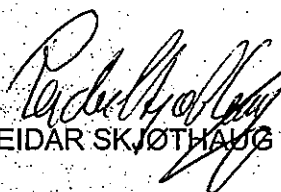
## BALANSE

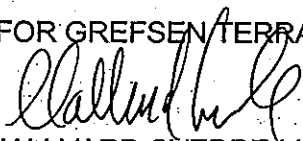
		2005	2004
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
VARIGE DRIFTSMIDLER	12	1	1
SÆRVILKÅRSKONTO I OBOS		46 987	1 940 785
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 988</b>	<b>1 940 786</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
LEIERESTANSER		58 436	15 085
STRØMAVREGNING	13	176 787	0
KUNDEFORDRINGER		133 825	14 655
KORTSIKTIGE FORDRINGER	14	3 168	37 370
DRIFTSKONTO I OBOS		0	2 506 210
INNESTÅENDE BANK		405 293	370 162
SPAREKONTO I OBOS		1 359 705	1 232 051
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 137 214</b>	<b>4 175 532</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 184 202</b>	<b>6 116 318</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
UDEKKET TAP		-3 586 331	2 426 172
VEDLIKEHOLDSFOND		0	1 940 785
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 586 331</b>	<b>4 366 957</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	15	3 274 986	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 274 986</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
FORSKUDDSLÆIE		414 505	510 178
LEVERANDØRGJELD		1 971 475	945 748
SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER	16	43 191	46 282
STRØMAVREGNING		0	162 351
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	17	66 376	84 802
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 495 547</b>	<b>1 749 361</b>
<b>SUM EGENKAP. OG GJELD</b>		<b>2 184 202</b>	<b>6 116 318</b>
PANTSTILLELSE	18	14 600 000	0
GARANTIANSVAR	19	0	0

Årsregnskap 2005


OSLO, 31.12.2005,

STYRET FOR GREFSEN TERRASSEHUS SAMEIE

  
REIDAR SKJØTHAUG

  
HALLVARD SVERRE LUNDE

  
KJELL HUSLID

  
NINA SUNDQVIST

  
TINE THORBJØRNSEN

  
ROLF WARLØS

  
MONA MAJGAARD

<b>Årsregnskap 2005</b>
-------------------------

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 189 200
TV	514 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 703 280</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	31 902
Utleie av sameiestuen	33 100
Avenue Party	5 750
Barnehagen, refusjon strøm 2004	23 436
BMR AS, ref. vask/renhold	2 135
Dugnadsgebyr	27 801
Lagerleie	3 700
NetCom	14 000
Telenor	8 500
Nøkkelsalg	840
Skiltgebyr	6 740
Tennis	7 225
Trimrom	1 150
Oslo Kommune, tilskudd tilgjengelighetstiltak	37 562
Andre refusjoner/erstatninger	330
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>204 172</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-295 742
Ordinær lønn, vikarer	-54 637
Overtid	-6 756
Lønn rengjøringshjelp	-144 113
Påløpne feriepengar	-64 876
Fri bolig vaktmester	-34 344
Motkonto fri bolig	34 344
Arbeidsgiveravgift	-104 862
Yrkesskadeforsikring	-5 894
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-676 880</b>

Det har gjennomsnittlig vært 2 ansatte i selskapet gjennom året.

## Årsregnskap 2005

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 13 440 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 6**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. 175 000

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Styresekretærfunksjon	-150 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-156 750</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**REHABILITERING AV VESTFASADEN**

Byggetekn.kons.honorar, Ødegård & Lund AS	-27 365
Byggeledelse, OBOS Prosjekt AS	-583 350
Hovedentreprenør, BMR AS	-12 549 894 ✓
Refusjon fra sameierne	433 746
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>-12 726 863</b>

Drift/vedl.hold bygninger	-54 936
Drift/vedl.hold VVS	-20 071 ✓
Drift/vedl.hold elektro	-21 339 ✓
Drift /vedl.hold utvendig anlegg	-202 656
Drift/vedl.hold fellesanlegg	-3 750
Drift/vedl.hold heisanlegg	-139 544
Kabel/Tv-anlegg	-470 898
Drift/vedl.hold brannsikring	-7 829
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-9 703
Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	-10 613 ✓
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-10 316
Drift/vedl.hold søppelforbr.anlegg	-60 198
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 915
Egenandel forsikring	-66 000
Kostnader dugnader	-1 935
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 809 566</b>

55  
202  
3  
60  
320

20  
21  
10  
51

Årsregnskap 2005
------------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-220 889
Skadedyrarb.	-3 750
Verktøy og redskaper	-6 999
Telefon-/kontormaskiner	-95
Driftsmateriell	-50 073
Lyspærer	-13 596
Vaktmestertjenester	-36 350
Matter oppgang	-44 004
Strøsingel	-1 990
Kontor- og datarekvisita	-8 168
Kopieringsmaterieill	-854
Trykksaker	-26 973
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 235
Andre kostnader tillitsvalgte	-65 754
Andre kontorkostnader	-5 065
Telefon/bredbånd	-40 042
Porto	-18 259
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 558
Vedlikehold biler/maskiner osv	-25 792
Forsikringer, avg.biler	-180
Bilgodtgjørelse	-2 568
Reisekostnader	-4 644
Gaver	-11 097
Bankgebyr	-3 995
Velferds kostnader	-30 116
Konstaterte tap	-13 058
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-644 101</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av særvilkårskonto i OBOS	46 987
Renter av sparekonto i OBOS	27 680
Renter av driftskonto i OBOS	228
Renter av leierestanser	3 374
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>78 269</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter og provisjon byggelån	-37 230
OBOS, etableringsgebyr byggelån	-10 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-47 230</b>

# Årsregnskap 2005

## NOTE: 12

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Tennisanlegg	
Kostpris	390 970
Avskrevet tidligere	-390 969
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

## NOTE: 13

### STRØMAVREGNING SAMEIERNE

Elektrisk energi, avregning 2005	2 589 033
Innbetalt a konto 2005	-2 409 840
Til gode v/avregning 2004	-2 406
<b>SUM STRØMAVREGNING SAMEIERNE</b>	<b>176 787</b>

## NOTE: 14

### KORTSIKTIGE FORDRINGER

Styrets håndkasse	1 000
Kassaoppgjør desember	2 168
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 168</b>

## NOTE: 15

### PANT- OG GJELDSBREVLÅN

#### OBOS BYGGELÅN

Renter 31.12.05: 3,05 %	
Trukket	-3 274 986
Åpnet med ramme 14,6 millioner	
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 274 986</b>

## NOTE: 16

### SKYLDIG OFF. MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-22 837
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 354
<b>SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER</b>	<b>-43 191</b>

## NOTE: 17

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-64 876
Samelestuen, leie 2006	-1 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-66 376</b>

## NOTE: 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant i sameiets eiendom  
Gnr. 75, Bnr. 1075, samt Gnr. 75, Bnr 117, Snr. 280: 3 274 986

## ÅRSBERETNING

### GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE - REGNSKAPSÅRET 2005

#### 1. Barnehagen generelt

Barnehagen har hatt følgende inndeling barnehageåret 2005/2006:

Avdeling	Alderssammensetning	Antall barn	Antall medarbeidere
Blå	1-3 år	9	1 pedagog* – 2 assistenter
Gul	1-3 år	9	1 pedagog – 2 assistenter; 1,4 åv + 1 fagarbeider 0,6åv
Grønn	3-6 år	19	1 pedagog** – 2 assistenter
Rød	3-6 år	18	1 pedagog* – 2 assistenter
Fellesfunksjon			1 styrer – 1 pedagog
Sum		55	13 årsverk – 15 medarbeidere

\* = medarbeidere med redusert stillingsbrøk, erstattes med felles pedagog

\*\* = pedagogen har godkjent dispensasjon fra utdanningskravet om førskolelærerutd.

Helle Marstrander er daglig leder av barnehagen, og rapporterer til barnehagens eier og samarbeidsutvalg. Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) har dette året disponert 33 av de 55 plassene. Oslo Kommune v/ Bydelsforvaltningen Nordre Aker disponerte 2 plasser i henhold til en avtale som ble avsluttet 31 juli 2005. De øvrige 22 er barn bosatt utenfor Sameiet og er tatt inn ved samordnet opptak i bydelen. SGT inngår i samordnet opptak i regi av bydelsadministrasjonen. Alle må sende søknad til bydels - administrasjonen på kommunalt søknadsskjema. Beboere fra sameiet må i tillegg føre på innflyttingsdato for å kunne benytte muligheten av å ha prioritert plass etter boansiennitet. Søkere med prioritetskode 10 (funksjonshemmede) har fortrinnsrett før søkere fra Sameiet. Barnehagen har i tillegg søskenprioritet ved opptak. For barnehageåret 2005/2006 fikk alle søkere fra Sameiet plass. Det ble tatt inn ett eksternt barn. Det har i dette året ikke vært noen problem å fylle ledige plasser, ei heller plasser som er blitt ledige gjennom året.

GTB outsourcet vask av barnehagen til Tina's renhold i 2003. Det er ansattes oppfatning at renholdet ikke lenger er fullt så bra. Avtalen med Tina's renhold sies opp med virkning fra 1.07.06. Ny renholder er ikke avklart enda. Samarbeidsutvalget anser ikke at driften av barnehagen forurensar det ytre miljø.

#### 2. Samarbeidsutvalget

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

Samarbeidsutvalget (SU) i Grefsen Terrasse Barnehage (GTB) har bestått som følger: (skifte av foreldrerepresentanter i september)



Funksjon	Navn	Avdeling
Leder SU	Ingunn Bergset/ Oddrun Rangsæter	Rød (foreldrerepresentant)
Foreldrerepresentanter	Hilde Edvardsen til 30.04 /	Grønn
	John – Inge Berg	Blå
	Jan Rune Simonsen/ Anne Skotte	Gul
	Stein-Eric Gundersen / Espen Vaager	
Ansattererepresentanter	Trude Brandal	Rød
	Aina Granaas	Gul
	Wenche Halmøy	Grønn
	Hanne Eriksen	Blå
Kommunal representant	Ingen møtt	
Eierrepresentanter	Birgitte W. Johansen til 1.03 Tine Thorbjørnsen fra aug. Nina Sundqvist	

### 3. Saker behandlet i 2005

#### Økonomi og regnskap

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

Bydelen har våren 2005 kjøpt to plasser for barn over tre år a kr. 15.500 pr. år ihht en tidligere inngått samarbeidsavtale som utløp i juni 2005.

Husleien ble justert med konsumprisindeksen til 216.420,-.

Revisor påpekte igjen i beretningen for 2004 at barnehagens drift fortsatt er avhengig av resultatforbedring, ytterligere lånefinansiering eller tilførsel av ny kapital så lenge det foreligger en negativ balanse. Budsjettet for 2005 skulle fortsatt styrke den negative egenkapitalen samtidig som de ansattes tariffavtale ble sagt opp og skulle reforhandles med virkning fra 1.mai. Stortinget videreførte makspris i foreldrebetaling med høyeste sats for oppholdsbetaling på kr 2750,- pr måned. Eier sto fritt til å ta betalt for matservering og prisen for dette ble satt til kr. 150,- pr. måned.

Ny tariffavtale tilnærmet avtale for ansatte i Oslo Kommune, ble forhandlet frem med Utdanningsforbundet og Fagforbundet.

Den innebar at de ansatte fikk beholde 5 dager tjenestefri og fikk en økning på 2 lønnstrinn.(Oslo kommune fjernet ordningen med tjenestefri med lønn for de ansatte og kompenserte det med tre lønnstrinn i 2004.)

Pga stor usikkerhet på hvordan tilskuddene ville bli og hva tariffavtalen ville innebære,

ble det avholdt foreldrerådsmøte i januar der foreldrene vedtok å øke oppholds-  
betalingen utover makspris, for å kunne opprettholde barnehagens kvalitet.  
En kunne dermed unngå reduksjon i bemanningen, barnetallet forble uendret og  
personalet fikk en lønn de var fornøyd med. Prisen ble satt til kr. 3.650,- pr. måned inkl.  
mat for månedene februar – august.

Barnehagen fikk bekreftet overføring av kommunale "skjønnsmidler" i april for perioden  
januar - juli. Det resulterte i nytt foreldrerådsmøte i august som vedtok at barnehagen  
gikk tilbake til makspris med kr 2750,- + kr 150,- i matpenger fra september.  
Ny tilskuddsordning fra august resulterte i økte kommunale "skjønnsmidler" og dermed  
ble det vedtatt å tilbakebetale foreldrene tilleggsbeløpet for 3 måneder.  
Tilbakebetalingen ble gjennomført høsten 2005 og vinteren 2006 pga  
likviditetsbeholdningen.

Regnskapet for 2005 viser et overskudd på kr.77.237.  
Da har foreldrene fått dekket det de betalte for mye i februar, mars og april.  
Den negative egenkapitalen på kr. 112.998 pr. 31.12.04 reduseres med overskuddet  
og det gjenstår da kr. 35.761.  
En pensjonsinnbetaling ble belastet premiefondet i Gjensidige NOR Spareforsikring (nå  
Vital etter bankfusjonen med DnB). Størrelsen pr. 31. desember 2005 vil ikke være klart  
før i august pga. arbeidet etter fusjonen. Denne summen fremkommer ikke i balansen i  
hht. regnskapsregler. Samarbeidsutvalget er derfor av den oppfatning at  
forutsetningene for videre drift er til stede.

#### Budsjett 2006

Budsjettet for 2006 har en inntektsside basert på statstilskudd, foreldrebetaling og  
kommunalt tilskudd – tidligere kalt skjønnsmidler

Lønnsoppgjøret i 2005 ga stor innvirkning på lønnskostnadene, og gjør at  
personalkostandene øker kraftig. Kommunale tilskudd – skjønnsmidlene – beregnes ut  
fra regnskapet for 2005 og blir ikke klare før tidligst i april.  
Husleien økes med konsumprisindeksen til kr. 221.832,-

Stortinget vedtok å sette ned foreldrebetalingen for 2006 til kr. 2250,- pr mnd.  
Dette vil bli dekket inn av økt statstilskudd.  
Samarbeidsutvalget vedtok å vente med å sette ned prisen til en ser om kommunale og  
statlige overføringer dekker reduksjonen.  
Kommunen dekker fortsatt søskenmoderasjon i private barnehager med 30 % av  
maksprisen. Foreldrene mottar kr. 675,- pr. måned i moderasjon for barn nr. 2 og  
kr. 1125,- for barn nr 3 = 50 %.  
Foreldre med lavere inntekt enn 350.000,- har lavere foreldrebetaling avhengig av  
inntektsnivået.

I budsjettet for 2006 er det lagt inn et beløp for å dekke større vedlikeholdsutgifter pga.  
av slitasje siden barnehagen snart er 30 år.

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

#### Straffegebyrer

- Gebyrordningen ved for sen betaling av oppholdsavgift har vært kr 50,- og videreføres.
- Stadig flere henter barna etter ordinær åpningstid. SU vedtok derfor å øke satsen slik at den dekker gjennomsnittlig timelønn for 2 ansatte (offentlig sikkerhetskrav) som må være igjen inntil alle barn er hentet. Beløpet ble justert pr. januar 2006

#### Arbeidsmiljø

Grefsen Terrasse Barnehage har en stabil grunnstamme i personalgruppen. Hvert år er det imidlertid noe justeringer i assistentgruppen. Ledige stillinger vil bli utlyst nærmere sommeren. Vi vil være dekket inn med førskolelærere i 100 % stilling på alle avdelinger. Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement. Det er god kompetanseheving både blant førskolelærere og assistenter. Vi har hatt noen langtidssykemeldinger på mer enn 4 uker gjennom året og 3 spesielt; 1 fra mars og ut året, 1 et halvt år og 1 i 9 uker. Vi slet en periode med å få kvalifiserte vikarer.

Fravær	2004	2005
Antall sykedager	79	348 *
Antall dager fravær pga egne syke barn	17	10,5
Totalt	96	358,5

\* Av disse er 199 dekket inn av vikar

Grunnen til stor forskjell fra 04 – 05 skyldes at langtidssykemeldinger ikke ble tatt med i 2004. Dette ble oppdaget i etter godkjenning av årsmeldingen.

Det føres fraværstatistikk for barn og ansatte (se eget vedlegg). De to store og de to små avdelingene er slått sammen. Fullt belegg av voksne på storebarnsavd. skal være 6 barn pr. voksen og på småbarnsavd. 3 barn pr. voksen. Statistikken viser noen fraværstopper og skyldes i tillegg til manglende vikar at det ikke er overensstemmelse mellom når voksne og barn har fri eller er syke. Føring av slik statistikk fungerer tilfredsstillende og vil videreføres. Vi har med dette systemet bedre kontroll og griper inn tidligere ved problemer.

Det er svært ønskelig å ha en person ansatt på kjøkkenet som kunne laget mat og ryddet slik vi hadde for noen år tilbake. En "husmor" som kjenner både barna og rutinene ville også utgjort en ressurs ved å kunne gått inn som en "fast" vikar ved sykdom. Arbeidet på kjøkkenet fordeles nå mellom medarbeiderne. Konsekvensen er at medarbeiderne får mindre tid sammen med barna.

#### Pedagogisk innhold

Det har vært viktig å kunne gi alle barna et best mulig tilbud med utfordringer tilpasset

deres aktuelle utviklingsnivå. Derfor videreføres ordningen med aldershomogene grupper på tvers av avdelingene tre dager i uken i tidsrommet 10 – 14. Barna har da samvær med barn på samme alder og modningstrinn, og har temaopplegg tilpasset aldersgruppene. Hver aldersgruppe har sin faste turdag der turmålene er tilpasset alder, modning og utvikling.

Aldersblandete grupper er også et viktig pedagogisk prinsipp og er en forutsetning for naturlig kultur- og kunnskapsoverføring mellom eldre og yngre barn. Ordningen som har vært prøvd gjennom hele dette barnehageåret har gitt oss god erfaring, og vil bli videreført.

Det enkelte barns trivsel i barnehagen er i stor grad avhengig av samspill mellom barnet og barnegruppen og mellom barnet og de voksne.

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

#### Bruk av hjemmeside og Barnehageposten

Barnehagen bruker stadig mer sin egen side under Sameiets hjemmeside. Det vil bli jobbet videre med å aktivt utvikle og bruke denne kommunikasjonskanalen overfor foreldrene. SU gir også ut "Barnehageposten" ca fire ganger i året der relevante saker fra SU og driften i barnehagen er hovedtema.

#### Dugnad

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene til det innvendige vedlikeholdet av lokalene. Dugnad over to kvelder ble praktisert med hell også dette året. Ordningen vil bli videreført.

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

#### Utelekeplassen

Barnehagens inngjerdet lekeplass er fortsatt for liten i forhold til antall barn.

Barnehagen vil fortsatt bruke lekeplassen/Småland. Avdelingene var flittige brukere av lavvoen, men den er nå tatt ned etter at den ble utsatt for hærverk og ødelagt.

Barnehagen bruker i tillegg lekeplassen på Jupiterjordet og Akebakken, samt Vellabakken til aking vinterstid.

#### Sommerstengt

Personalet skal ha fem uker ferie og fem dager tjenestefri med lønn i henhold til tariffavtalen. For å kunne opprettholde en best mulig kvalitet på barnehagetilbudet hele året holdes barnehagen stengt ukene 28, 29 og 30 (juli er betalingsfri måned). Dermed kan mye ferie avvikles i juli og det blir færre uker igjen å avvikle i barnehagens ordinære åpningstid. Praksisen med påmelding tilsvarende de øvrige feriene vil fortsatt

gjelde sommerukene. Det innebærer at den påmeldte tid for barna bestemmer åpningstiden. Vi viderefører altså praksisen med påmelding høst-, jule-, vinter - og påskeferie samt inneklemt dager. Dette er gunstig med hensyn til avvikling av ferie og opprettholdelse av kvaliteten. Personalet ønsker å avvikle mesteparten av sin ferie i løpet av sommeren.

Noen foreldre var ikke flinke til å følge opp påmeldte tider i julen. Ordningen blir derfor tatt opp til diskusjon på vårens foreldremøte før påske.

Oslo, 14.03.06

**Oddrun Rangsæter (sign)**  
Leder SU

**Helle Marstrander (sign)**  
Styrer

# Årsregnskap 2005

## 3923 - GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

### RESULTATREGNSKAP

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
FORELDREINNBET.	2	1 713 175	1 665 205	1 956 300	1 289 400
ANDRE INNTEKTER	3	3 883 285	3 479 254	3 419 671	4 665 937
REFUSJON FORELDREINNB.		-117 000	0	0	
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>5 479 460</b>	<b>5 144 459</b>	<b>5 375 971</b>	<b>5 955 337</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTN.	4	-4 619 543	-4 480 891	-4 874 208	-5 168 459
AVSKRIVNINGER	5	- 5 998	-5 998	0	0
REVISJONSHONORAR	6	-33 782	-14 500	-8 500	-15 000
FORR.FØRERHON.		-57 986	-58 475	-70 000	- 71 400
KONSULENTHONORAR	7	-3 470	-3 900	0	0
DRIFT OG VEDL.HOLD	8	-21 037	-12 129	-25 200	-26 200
FORSIKRINGER		-6 763	-5 926	-7 000	-7 200
ENERGI / FYRING	9	-84 002	-18 025	-95 176	-72 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-572 565	-504 459	-537 894	-620 500
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-5 405 148</b>	<b>-5 104 303</b>	<b>-5 617 978</b>	<b>-5 980 759</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>74 313</b>	<b>40 156</b>	<b>-242 007</b>	<b>-25 422</b>
<b>FINANSINNT./KOSTN.</b>					
FINANSINNTEKTER	11	3 046	1 834	2 000	2 500
FINANSKOSTNADER	12	-122	-621	0	0
<b>RES.AV FIN.INNT/KOSTN.</b>		<b>2 924</b>	<b>1 213</b>	<b>2 000</b>	<b>2 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>77 237</b>	<b>41 370</b>	<b>-240 007</b>	<b>-22 922</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>					
RED. UDEKKET TAP		77 237	41 370		

**Årsregnskap 2005**

**3923 - GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE**

**BALANSE**

	2005	2004
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
VARIGE DRIFTSMIDL. 13	3 871	9 869
<b>SUM ANLEGGSMIDL.</b>	<b>3 871</b>	<b>9 869</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
RESTANSER FORELDREBETALING	0	10 110
KORTSIKTIGE FORDR. 14	5 160	27 358
DRIFTSKONTO I HBRI	775 613	397 801
INNESTÅENDE DNB NOR	117 996	126 166
SPAREKONTO I HBRI	88 326	86 442
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>987 094</b>	<b>647 878</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>990 965</b>	<b>657 747</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
UDEKKET TAP	-35 761	-112 998
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>-35 761</b>	<b>-112 998</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
FORSKUDD FORELDREBETALING	128 291	6 350
LEVERANDØRGJELD	80 843	25 663
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.15	225 878	251 186
ANNEN KORTS. GJELD 16	591 714	487 546
<b>SUM KORTS. GJELD</b>	<b>1 026 726</b>	<b>770 745</b>
<b>SUM EGENKAP. OG GJELD</b>	<b>990 965</b>	<b>657 747</b>
<b>PANTSTILLELSE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GARANTIANSVAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

OSLO, 31.12.2005

Styret for GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

*The Thorngren*

*Per Kjøttang*

# Årsregnskap 2005

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

## NOTE: 2

### FORELDREINNBETALINGER

Foreldreinnbetalinger	1 718 675
<b>SUM INNKREVDE FORELDREINNBETALINGER</b>	<b>1 718 675</b>

### KORRIGERINGER TIDLIGERE ÅR

Leie tidl.år	-5 500
<b>SUM FORELDREINNBETALINGER</b>	<b>1 713 175</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Statstilskudd	2 921 544
Kommunalt tilskudd	886 957
Søskenmoderasjon	29 700
Støtteassistent	26 119
Lavinntektstilskudd	16 000
Hentegebyr	1 775
Loddsalg	1 190
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 883 285</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 275 546
Ordinær lønn, vikarer	-526 575
Overtid	-35 452
Påløpne feriepenger	-419 468
Arbeidsgiveravgift	-634 136
Pensjonskostnader	-348 110
Yrkesskadeforsikring	-17 155
Ref.sykepenger	604 221
Ref.arb.giv.avg v/sykepenger	85 192
Gaver til ansatte	-1 049
Annonser stillinger	-5 148
Arbeidsklær	-25 923
Andre personalkostnader	-20 394
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 619 543</b>

## NOTE: 5

### AVSKRIVNINGER



## Årsregnskap 2005

Avskrivning ventilasjonsanlegg	- 5 998
--------------------------------	---------

<b>SUM AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 998</b>
--------------------------	---------------

3% lineære avskrivninger

Årsregnskap 2005
------------------

Det har gjennomsnittlig vært 15 ansatte i selskapet gjennom året. Godtgjørelse til daglig leder, lønn og annen godtgjørelse utgjør kr. 355.523.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr.

33 782

og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

HBRI AS

-3 470

**SUM KONSULENTHONORAR**

**-3 470**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger

-9 542

Kabel/Tv-anlegg

-1 840

Drift/vedl.hold brannsikring

-595

Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg

-9 060

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**-21 037**

**NOTE: 9**

**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi

-84 002

**SUM ENERGI / FYRING**

**-84 002**

## Årsregnskap 2005

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-216 420
Leker/matriell	-28 078
Uteleker	-2 972
Barnebøker	-2 963
Diverse utstyr	-43 774
Husholdning - mat	-71 978
Husholdning - øvrig	-7 583
Turer/aktiviteter	-3 200
Renhold ved firmaer	-120 711
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 211
Møter, kurs, oppdateringer mv	-20 886
Andre kontorkostnader	-17 414
Telefon/bredbånd	-14 946
Telefon u/mva	-622
Porto	-1 506
Bilgodtgjørelse	-2 310
Reisekostnader	-180
Bank og kortgebyr	-1 119
Andre driftskostnader	-12 440
Konstaterte tap	-1 252
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-572 565</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 041
Renter av driftskonto i HBRI	489
Andre renteinntekter	516
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 046</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-122
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-122</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ventilasjonsanlegg		
Anskaffelseskost	199 920	
IB 2005	9 869	
Avskrevet i år	- 5 998	
		3 871
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 871</b>

Årsregnskap 2005
------------------

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 160
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 160</b>

**NOTE: 15****SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-171 157
Skyldig arbeidsgiveravgift	-173 790
Til gode mva	119 069
<b>SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER</b>	<b>-225 878</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-406 189
Oslo Kommune, Bydel Nordre Aker	-43 000
Avsatt strøm	-25 525
Foreldrebetaling febr., mars, april	- 117 000
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>	<b>-591 714</b>

## Forslag fra styret

### Oppussing av Østfasaden

Styret har tidligere antydnet at også Østfasaden trenger oppussing.

OBOS PROSJEKT AS – vår konsulent - har innhentet tilbud på jobben fra tre firma. Alle firmaene er vel kvalifisert til å utføre jobben og konsulenten anbefaler firmaet OVERFLATETEKNIKK AS ut fra det faktum at firmaets pris er den laveste – ca kr 800 000 lavere enn de andre prisene.

OVERFLATETEKNIKK er det samme firma som utførte rehabilitering av garasjetaket, gangbroer og brystningen foran blokkene for noen år siden. Firmaet kan først begynne jobben i august og varigheten vil være ca 5 måneder. For å unngå ugunstige værforhold på høsten samt oppnå best mulig kvalitet foreslår firmaet at arbeidene utføres i 2007.

Jobben vil bestå i rengjøring (høytrykkspyling), mekanisk reparasjon av synlige skader, grunning og maling med en karbonatiseringsbremsende maling. Alle fuger vil bli rehabilitert med beslag. Vinduene vil ikke bli malt eller skiftet i denne omgang.

Anbudsprisen er kr 2,63 – 3,00 millioner inkl. mva. I tillegg kommer ca kr 300.000 i konsulenthonorar for rehabiliteringsfasen.

Finansieringen vil baseres på delvis låneopptak.

Styret foreslår at østfasaden pusses opp av OVERFLATETEKNIKK og at jobben påstartes våren 2007 og vil vare i ca. 100 dager.

### Forslag til vedtak.

Styret får fullmakt til å iverksette oppussing av østfasaden basert på kontrakt med OVERFLATETEKNIKK. Årsmøtet godkjenner prosjektet og aksepterer at sameiet blir belastet med inntil ca kr 3,5 millioner kroner.

## SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Forslag fra Styret

### Innbetaling for nedgraving av høyspentkabel og fjerning av mast foran Blokk A

Sameiet Grefsen Terrassehus har sammen med våre naboer langs høyspenttraseen valgt å inngå et samarbeid om ikke å godta Oslo Vei sitt forslag om budrunde på traseen.

Arbeidsgruppen som er nedsatt blant grunneierne mener at Oslo Vei må forplikte seg til å betale sin andel som de er kontraktsbundet til ifbm. omregulering av tomten, dvs. 1 km av traseen. I tillegg går arbeidsgruppen inn for at det gjøres et spleiselag på den resterende delen av traseen blant samtlige grunneiere, slik at kostnaden for hver enkelt blir lavest mulig

Styret støtter arbeidsgruppen og mener det mest hensiktsmessige er å grave ned høyspentledningene, langs hele traseen. For å få til dette og at Oslo Vei påtar seg ekstra arbeidet, kreves det at grunneiere langs linjen må bidra økonomisk.

Ved å få fjernet masten foran Blokk A og ledningene nedgravd vil verdien av eiendommen Sameiet Grefsen Terrassehus sannsynligvis få en verdiøkning.

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus ber om tilslutning til å bidra med inntil kr 1.000.000, som er tenkt fordelt etter sameiebrøken og vil bety en engangs innbetaling for den enkelte sameier.

Basert på sameiebrøken vil dette bety en innbetaling for den enkelte sameier basert på følgende eksempel, per leilighetstype:

Engangsinnbetaling	Sameiebrøk	1.000.000	500.000
Innbetaling leil. type 1	,18465	1.847	924
Innbet leil. type 2	,33042	3.304	1.652
Innbet leil. type 3A	,28571	2.857	1.429
Innbet leil. type 3B	,23324	2.332	1.161
Innbet leil. type 4A	,13994	1.400	700
Innbet leil. type 4B	,11622	1.162	581
Innbet leil. type 5	,40525	4.052	2026
Innbet Nordhagan	5,2474	52.474	26.237

### Forslag til vedtak

Den enkelte sameier pålegges å innbetale ovennevnte engangsbeløp for at høyspentlinjene og høyspentmasten blir fjernet fra vår eiendom som SGTs bidrag for å få hele nevnte høyspent trase fjernet.

Innbetalingen forutsetter at Oslo Vei graver ned **hele** traseen og at det foreligger bekreftelse på at innbetaling fra øvrige grunneiere vil skje. Dersom det viser seg at vår andel blir høyere enn kr 1.000.000 trekker SGT seg fra prosjektet.

Det vil bli den reelle andelen som faktureres den enkelte sameier.

## SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

(Kopi av brev fra Arbeidsgruppen, som består av berørte beboere, Velene og boligselskapene langs høyspenttraseen)

### Til beboere langs høyspentledningen Lofthus - Grefsen.

Vi har nå hatt møter med Hafslund Nett, Oslo Kommune og Oslo Vei vedrørende nedgraving av høyspentledningen Lofthus - Grefsen. Utgangspunktet for disse møtene var at vi som beboere ikke ønsker å delta i en budkonkurranse for å få gravd ned høyspentledningen slik Oslo Vei la opp til.

Vi har i disse møtene diskutert hvordan de forskjellige bedriftene og etater kan bidra til å dekke kostnadene til denne nedgravingen av høyspentledningen. I utgangspunktet er ansvaret for en slik høyspentledning et offentlig ansvar, men Hafslund Nett har konsesjon på et luftstrekk og er fornøyd med dette i dagens situasjon. Diskusjonen om nedgraving er ene og alene kommet opp pga Oslo Veis salg av Grefsenkollveien 14 og krav om nedgraving av 1 km av høyspentledningen i denne forbindelse.

Med dette utgangspunktet har Oslo Vei kommet opp med ideen om en budkonkurranse om nedgraving av 3 alternative traseer som alle har en lengde på ca 1 km. Den traseen som får mest økonomisk støtte fra beboere vil så bli gravd ned.

Vi har hatt møte med Oslo Vei og diskutert nedgraving av høyspentledningen som dekker en lengre strekning enn den pålagte 1 km. Oslo Vei stiller seg positiv til dette, men sier naturlig nok at de ikke kan dekke kostnadene til denne ekstra nedgravingen.

Hafslund Nett har gitt klare signaler på at de er positive til denne forlengede nedgravingen. Den siste tilbakemelding fra Hafslund Nett er forøvrig at det er så langt frem til en eventuell oppgradering av linjen til 132 kV at de ikke vil sette noe krav til en slik oppgradering av høyspentledningen ved nedgraving, dagens 47 kV linje vil følgelig bli gravd ned.

Oslo Kommune har gitt positive signaler til å delta i å dekke deler av kostnadene på linje med andre grunneiere i forbindelse med nedgravingen. Dette vil ikke dekke alle kostnadene til nedgraving så det vil også være nødvendig med et bidrag fra berørte beboere for å få gravd ned en lengre strekning enn 1 km.

Oslo Vei har nå kommet med et pristilbud for å grave ned hele strekningen fra ny mast rett vest for Gamle Kjelsåsvei til Mons Søviks plass. Dette er en strekning på 1660 meter og Oslo Vei hevder kostnadene for dette blir kr 37.524.600,- hvilket gir en pris pr meter på kr 22.605,-. Dette virker som en urimelig høy pris og arbeidsgruppen vil følge opp denne prisen i forhandlingene med Oslo Vei, men vi må inntil videre forholde oss til denne prisen. Forutsetter vi at Oslo Vei bekoster sin pålagte 1 km så gjenstår det for andre å finansiere den resterende strekningen på 660 meter, med ovenstående meter pris vil det koste kr 14.919.300,-.

Denne diskusjonen med Oslo Vei har to mulige utfall:

#### Alternativ 1:

Om tilstrekkelig finansiering av denne ekstra nedgravingen ut over 1 km oppnås så vil alle på den berørte strekningen kunne glede seg over at høyspentledningen ble borte.

#### Alternativ 2:

Om vi ikke klarer å finansiere nedgraving av en strekningen ut over 1 km som Oslo Vei er pålagt

## SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

så vil de følge sin opprinnelige plan. De vil da følge opp budkonkurransen og grave ned den 1 km som for dem blir billigst. Noen på strekningen Mons Søviks Plass til Gamle Kjelsåsvei vil da ikke få gravd ned høyspentledningen og måtte leve med denne slik den er i dag i lang tid fremover.

Skal det være mulig å få gravd ned en lengre strekning enn den 1 km Oslo Vei er forpliktet til så må, slik arbeidsgruppen ser dette, også berørte beboere bidra. Verdien av en slik nedgraving vurderes svært ulikt av berørte beboere. Noen sier at en slik nedgraving har liten verdi for dem og følgelig ikke ønsker å betale noe for dette og andre er villig til å betale et betydelige beløp for å få ledningen gravd ned. Her må den enkelte beboer selv vurdere hvilken verdi en slik nedgraving vil ha.

For å klarlegge om det er finansiering til nedgraving av en tilleggsstrekning ut over 1 km ber vi de grunneiere som ønsker å bidra til dette om å sende et uforpliktende svar om dette til leder i Øvre Grefsen Vel (ØGV), Johs Vik, Trollfaret 10b, 0490 Oslo. Har du spørsmål eller kommentarer vedrørende dette kan du ringe Torbjørn Togstad (ØGV) på tlf 90956166, eller sende e-post til [togstad@c2i.net](mailto:togstad@c2i.net) Vi ber om at svar vedrørende et eventuelt bidrag til denne ekstra kablingen returneres innen tirsdag 4. april. Forslag til brev vedrørende dette følger vedlagt.

Arbeidsgruppen vil ut fra det beløpet beboere uforpliktende har sagt seg villig til å betale for denne ekstra kablingen, være grunnlaget for å forhandle med Oslo Vei for om mulig å få dette gjennomført.

Arbeidsgruppen vil følge opp mot Oslo Vei, Hafslund Nett og Oslo Kommune for å komme frem til en best mulig avtale og finansiering av nedgravingen av hele strekningen og ivareta beboernes interesser etter beste evne.

Lofthus Hagebys Vel  
Pal Reiulf Olsen  
Sign

Vestre Grefsen Vel  
Bjørn Johansen  
Sign

Øvre Grefsen Vel  
Torbjørn Togstad  
Sign

Akebakkeskogen Borettslag  
Morten Eriksen  
Sign

Sameiet Grefsen Terrassehus  
Reidar Skjøthaug  
Sign



## **Forslag fra styret**

**Presisering og endring av vedtektene**

**Forslag til vedtak:**

**Styret ber om tilslutning til de vedlagte presiseringer og endringer i vedtektene**

**§4     Vedlikehold o.l.**

**§ 4 a)   Generelt**

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

Fellesanleggene må ikke benyttes 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 å erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig ved like. 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 seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

2. Sameiets styre eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkeltes 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 tiliggende 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.

**§ 4 b)   Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter:**

**Innvendig:**

- 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.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Vedlikehold av restaurerte gulv/membraner i 7, 8 og 10 etasje, skal skje etter utførende entreprenørs vedlikeholdsinstruks (FDV instruks) som vil foreligge ved avsluttet prosjekt. Kostnadsfordelingen av restaurerte balkonger/terrasser i 10. etg. gjelder etter avsluttet prosjekt for vestfasaden i 2006

- Øvrige gulv behandles avhengig av varierende utførelse og overflater, og utføres i samsvar med nærmere beskrivelse, inntatt i sameieboken kapittel 9.
- Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert.
- Utskifting av fast slitebelegg og membran må skje i samråd med styret og i styrets regi. Styret innhenter anbud og undertegner kontrakter med entreprenør. Sameieren innbetaler sin andel av kostnadene til styret. Dersom utskifting foretas på annen måte, står den enkelte sameier ansvarlig.
- Under henvisning til eierseksjonsloven §23 første ledd (unntaksbestemmelsen om fordeling etter nytten) skal sameiere med terrasser/balkonger dekke 85% av kostnadene ved utskifting av membran og av styre akseptert standard slitebelegg på terrasse/balkong. Sameiet skal dekke de resterende 15%. Denne fordeling gjelder både når utskiftingen skjer frivillig etter sameiers eget initiativ, og når den skjer etter pålegg fra styret som følge av oppstått lekkasje eller annet nødvendig vedlikehold fra terrassen.
- Sameiere med terrasser hvor firmaet NRS Vaktmester Vedlikehold har utført utskifting av slitebelegg og membran skal, i henhold til vedtak fattet av ekstra-ordinært sameiermøte i 1996, betale et fast beløp på kr. 9.500,- av de totale kostnadene. Styret har anledning til å oppjustere beløpet på kr. 9.500,- i samsvar med konsumprisindeksen. Styret har også anledning til å beslutte å fordele "NRS terrassene" over flere år dersom det kommer henvendelse om utbedring fra mange av sameierne med slike terrasser samtidig.
- Eventuelle følgeskader dekkes av sameiet med mindre sameieren ikke har fulgt foreskrevet fremgangsmåte eller på annen måte har opptrådt grovt uaktsomt
- **Kostnadsdelingen på vedlikehold av terrasser/balkonger på 85/15% (sameier/sameiet) gjelder fra 25. april 2002.**

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

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

**Seksjonens tekniske anlegg:**

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- 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 for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.
- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, tettesjikt på terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

§ 4 c) **Sameiets vedlikeholdsansvar:**

**Generelt**

- Sameier 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.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsaks-sammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

**Terrassene/balkongene i vestfasaden:**

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.
- Utskifting av slitebelegg og membran skjer i samsvar med bestemmelsene i §4 b).

Til: Sameiet Grefsen terrassehus

Fra: Samarbeidsutvalget, Grefsen Terrasse Barnehage

SAK TIL ÅRSMØTE 2006

### Endring av opptaksregel nr. 6

Regelen lyder nå:

#### *6. Flytting ut av Sameiet*

*Barn som flytter fra Sameiet, kan beholde plassen til utgangen av det semesteret (jul/sommerferie) fraflyttingen skjer. Dersom Sameiet ikke har behov for plassen, tilbys barnet å beholde plassen videre.*

Samarbeidsutvalget ønsker å påpeke at denne regelen gir barna fra Sameiet en mindre trygg barnehageplass enn barna som kommer fra bydelen ellers.

Barna fra bydelen har en trygg plass, mens barna i Sameiet vil lide om familiesituasjonen tilsier flytting fra Sameiet.

Vi vil også presisere at det er ytterst få barn denne regelen rammer, men at den kanskje rammer desto hardere de få den vil gjelde for.

Samarbeidsutvalget finner at denne regelen er lite forenlig med visjonen til Grefsen Terrasse Barnehage: "Trygghet for livet".

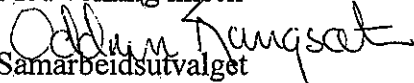
Vårt forslag er:

"Regel nr. 6 fjernes fra opptaksreglene"

Dersom Sameiestyret/Årsmøtet ikke ønsker å fjerne regelen, ber vi om at den endres slik at barna i det minste får beholde plassen ut barnehageåret.

Avdelingene vil da slippe ekstra innkjøringsperioder i vel etablerte barnegrupper, samtidig som det vil gi de foresatte mulighet til å søke om ny ekstern plass, ev. plass i ny barnehage ved neste opptak.

Med vennlig hilsen

  
Samarbeidsutvalget  
v/ Oddrun Rangsæter

Oslo , 30.03.06

Forslag til årsmøte i Grefsen terrassehus 27. april 2006:

Det er mange som har vært plaget med stort nedfall av barnåler på terrassene, til tider kan det vært så ille at man må koste hver dag og det kan være umulig å spise ute uten å få barnåler i maten. Store trær hindrer også lys og utsikt for naboer.

Vi foreslår derfor at det i terrassekassene ikke lenger skal være tillatt med trær/busker med større høyde enn ca 50-60 cm eller nåleplanter som henger utenfor egen kasse. De som har store planter må påse at disse står slik at de ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andres terrasser.

Hilsen



Berit Aas  
Seksjon 218

## FORSLAG TIL SAMEIEMØTET 27. APRIL 2006

## OPPRETTING AV SKADE/URETT PÅFØRT EIERE I 7./8. ETASJE

Rehabiliteringen har påført eiere i E-blokkens 7. og 8. etasje en stor urett. (Gjelder muligens også andre blokker.)

På grunn av uønsket og hensiktsløs ombygging er balkongen blitt sterkt forringet, og for denne forringelsen ble det krevet en stor ekstra-betaling med forfall 31/12 -05.

Ekstrabetalingen for 7. etasje er 50,5 % av det som var seksjonens andel til totalrehabiliteringen av vestfasaden. For 8. etasje er regningen 74 % av det som ble betalt fra denne seksjonen. Den høye prisen indikerer at entreprenøren har søkt kompensasjon for et for lavt anbud. Det sørgelige er at 7. og 8. etasje må dekke dette alene.

Da rehabiliteringen omsider kom i gang våren -05 etter først å ha blitt utsatt og utsatt, var det på forhånd gjort en grundig forundersøkelse av E-blokken. Der var betong- og armeringsskader både i vegger og gulv, særlig i gulvene hvor det i ytterkantene måtte hugges løs betong som var i ferd med å gå i oppløsning og falle ned. Dette tydeliggjorde at det var nødvendig med snarlig igangsettelse av vedlikeholdsarbeidet. Utsettelsen hadde naturligvis forverret betongskadene.

Sommeren -05 kom det melding fra styret om at balkong-gulvene i 7. og 8. hadde større betongskader enn entreprenørfirmaet hadde kalkulert med. Så kunne en tenke seg at anbudet ville bli forhøyet. Nei, det ble bestemt at eierne i 7. og 8. etasje skulle dekke utbedringen selv. Det ble henvisning til vedtektene, vedlikehold av terrassene var eiernes ansvar. Heri lå det en antydning om at eierne i 7. og 8. etasje hadde forsømt sin vedlikeholdsplikt som for balkongene her gjaldt maling av gulvene.

Jeg visste at eventuelle betongskader i mitt gulv ikke kunne skyldes vannlekkasje fra gulvflaten. Gulvet var holdt malt, og det holdt seg også tørt pga. overbygningen. I tillegg var det fall på gulvet fra vindusvegg til gulvets ytterkant. Å dekke gulvflaten med membran ville ikke tjene noen hensikt.

Jeg skrev brev til styret om dette - hvor jeg pekte på at oppmerksomheten måtte konsentreres om den fordypningen terrasser/balkonger har under blomsterkassen for å samle opp regnvann. De fliselagte terrassene er utstyrt med membran fordi disse terrassene delvis er tak for underliggende seksjons inneareal. Balkongene i 7. og 8. etasje har ikke inneareal under seg og trengte derfor ikke membran. Her ble det montert en trebjelke i fordypningen for å hindre at vann dryppet ned til terrassen/blomsterkassen under.

Da denne bjelken med tiden råtnet og trengte utskifting, begynte vann å trenge inn under bjelken og dryppe ned til terrassen under. Dette gjorde gulvets ytterkant våt -i tillegg til den væten som regnvær forårsaket. Det ville være galt å overse værets påvirkning på den utsatte utoverhengende 7. og 8. etasje. I sameieboka poengteres dette: "Våre terrasser påvirkes av regn og skadelige stoffer i luften."

I tillegg til å nevne værets påvirkning pekte jeg også på den store vannlekkasjen vi hadde fra avløpsrørene som går i veggen fra 7. til 10. etasje. Det var stadig lekkasjer som rammet 7. og 8. etasje, og man kunne ikke finne årsaken. Den ble først oppdaget da det nedsenkede taket (kuldebroen) i seksjon 92, 8. etasje falt ned pga. gjennomvåt glava. En så da rett opp i råbetongen som var full av sprekker. Ved regnvær sivet det vann gjennom sprekkeene utover gulv/tak. Da feilen ble utbedret, opphørte lekkasjene, men man kan ikke se bort fra at betongen allerede da fikk skader.

Sameieboka inneholder forøvrig utførlige beskrivelser om hva som kan føre til terrasseskader. Bl.a. nevnes "generell fuktgjennomgang i betongen i terrasseskilleveggene og inn i armeringen hvor den ledes ned til dekket." Alt dette skrev jeg om til styret. Jeg fikk følgende svar av 16/8 -05: "Saken er forelagt entreprenør, og det vil bli tatt hensyn til under rehabiliteringen."

Jeg kontaktet formenn to ganger for å få vite hva som skulle gjøres, men fikk bare til svar at de hadde mitt skriv. Stor var min optimisme da det ble ført nye trematerialer opp til min balkong. Nå ville det bli ny bjelke, trodde jeg. Men materialene var til annet bruk, viste det seg. Og jeg erfarte at firmaet hadde sett helt bort fra det jeg hadde anført. Det ble valgt å ikke bringe balkongene tilbake til opprinnelig stand og standard. Entreprenøren holdt stadig fast på at betongskadene skyldtes lekkasjer fra gulvets overside, følgelig skulle membran legges. Den utsatte yttersiden av gulvet som tar imot regnværet, fikk mindre oppmerksomhet. Metallbeslaget som var her tidligere ble erstattet av en utett list. Over hodet på oss eiere ble det foretatt en radikal ombygging av balkonggulvet. Fordypningen ble murt igjen og balkongen ble påført en hensiktsløs heldekkende membran. Prisen på membranen ble fastsatt på forhånd og er påfallende høy i forhold til de arbeidstimer som ble brukt.

Siden fordypningen som samlet opp regnvannet ble borte, flommer nå vann inn over hele gulvet. Den pålimte listen langs gulvets ytterkant skal hindre vann i å dryppe over kanten. Det må ha vært tenkt at vannet på gulvet innenfor skulle bli stående til det fordampet. Men så skulle man slippe drypp ovenfra. Det skjer imidlertid ikke. Listen ble garantert tett, men er det ikke. Det drypper uopphørlig ned til 7. etasje fra den lille innsjøen som samler seg i 8. etasje. Beboerne under min seksjon slipper imidlertid drypping, for hos meg er det laget en forhøyning ved ytterkanten av gulvet slik at vannet driver innover og lager innsjøen midt på gulvet.

Klage ble sendt 3/10 -05, hvor jeg også pekte på det farlige isbelegget som ville danne seg ved frost. Og isbelegget kom, det har ført til at beboere har gått over ende og slått seg.

Jeg fikk svar av 17/11 -05: "Styret har tatt saken opp med entreprenør og din henvendelse vil bli behandlet og besvart". Besvarelsen kom i jan-06. Først en lang redegjørelse hvor Ingeniørbyggs brukbare løsning ved ferdigstillelsen i 1973 ikke ble nevnt.

Det ble antydnet en rør-løsning for å lede regnvann som kommer via drenrørene i blomsterkassen fram til sluket. "Alternativt kunne en samle opp vannet fra rørstussene eller benytte en nal/svaber når en skal bruke balkongen etter regnvær." Siden det følger jord med vannet fra blomsterkassen, ville et rør fort tettes igjen. Alternativet er da bøtter/balje og svamp.

Jeg hadde en hyggelig balkong med tepper på gulvet, balkongmøbler og diverse blomsterurner, en trivelig og verdifull del av min seksjon. Den har jeg nå mistet. Jeg kan vel til nød ha en enkelt stol som jeg kflyttet ut og inn når jeg skal svabe etter regnskurene. For dette tapet avkreves jeg en betydelig sum.

Da jeg tok opp denne saken på orienteringsmøtet høsten -05, ble det fra en i styret spurt om jeg ville at andre skulle betale for mitt gulv. Jeg forstod ikke spørsmålet, jeg hadde ikke bestilt noen forandring da jeg forventet bare den betongrehabilitering og det vedlikehold jeg allerede hadde betalt for. Samtidig syntes jeg spørsmålet var litt rar for spørteren visste at jeg ville bli med på å dekke de fastsatte 15 % av omkostningene for andres terrasseutbedringer. Det var levert bestilling for 40 terrasser. For 40 flise-lagte terrasser å kr 60000,- vil Sameiets andel på 15 % beløpe seg til kr. 360000,-, med moms kr 450.000,-. For de 40 balkongene i blokk A og E er Sameiets andel på kr 71.314,-. Det betyr at Sameiets andel til 40 terrasser blir 7 ganger større enn det Sameiet yter til 40 balkonger i A og E. Selv om en justerer for sameiebrøken, betyr det at balkong-eierne betaler atskillig mer for andres terrasser enn det de får tilbake for egne balkonger. Dette misforholdet kommer enda tydeligere fram hvis en ser på Sameiets 15 % til alle balkongene i 7. og 8. etasje i forhold til det som skal ytes for de 170 terrassene som er vurdert for rehabilitering. Tallene er henholdsvis kr 1.912.500 for terrassene, 178.205 for balkongene, dvs ca 11 ganger større.



10/12 -05 ble det fra 11 eiere i E-blokken sendt et skriv til styret hvor man bestred det rettmessige ved beløpet som ble avkrevet. Svaret kom 20/12. Styret var av den oppfatning at de retningslinjene som var vedtatt for terrassene i 1., 2., 3., 4., 5. og 9. etasje også burde gjelde for balkongene i 7. og 8. etasje ut fra et likhetsprinsipp. Til det er å si at uansett hva man synes, må man følge reglene som de er. De har ikke grunnløst fått sin ordlyd. At begrepet eksklusiv bruksrett knyttes til såvel terrasse som balkong forandrer ikke bestemmelsene om eiers vedlikeholdsansvar, for terrassene nevnes fliser og membran, for balkongene maling av gulvflaten. Forskjellen kommer også til uttrykk ved at terrasseeierne på forhånd blir spurt om de ønsker utbedring/vedlikehold av sine terrasser, og de får en pris å forholde seg til. Vedtektene inneholder nøyaktige arbeidsbeskrivelser. Den oppgitte pris er høy, men de som velger utbedring vet at de får en penere og mer verdifull terrasse. Det kunne nok bli billigere hvis løsningen ble som for balkongene: En membranmasse lagt øverst og "fuglebadet" murt igjen slik at vann fikk strømme fritt utover gulvet. Men ville noen valgt en slik løsning? I tilfelle ville de nok på forhånd søkt opplysning om holdbarheten til en slik membran med oppgitt garantitid. Balkongeierne vet ikke når det dekket de har fått blir defekt og må skiftes ut. Isbelegget som danner seg ved frost er ett av flere usikkerhetsmomenter, solsteken om sommeren et annet.

Forslag til vedtak:

1. Styret får i oppdrag å justere det høye beløp som er krevet ekstra av balkongeierne for rehabilitering av deres balkonggulv.
2. Styret må kreve at entreprenørfirmaet utbedrer de balkonggulv der feil er gjort:
  - Det tidligere fall fra vindusvegg til gulvets ytterkant må gjenopprettes.
  - Dersom det ikke finnes en løsning for å hindre vannutstrømming utover gulvet, må balkongen bringes tilbake til opprinnelig byggeteknisk løsning med fordypning til å samle opp vannet.
  - Den pålimte metall-listen må gjøres tett eller demonteres og erstattes av den opprinnelige ordning med trebjelke.

*Solveig Andersen*  
Solveig Andersen

Seksjon 82.



# FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo  
Telefon 22 98 73 00  
Telefaks 22 98 73 19  
E-post post@fagrevisjon.as

Bankgiro 9001.08.33115  
Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA  
Revisornummer }  
www.fagrevisjon.as

Ansvarlige revisorer:

Otterstad, Kjeld Ole - statsautorisert revisor  
Kromvoll, Terje - statsautorisert revisor  
Sandsnes, Merete Otterstad - statsautorisert revisor  
Eriksen, Christian Fredrik - registrert revisor

Til årsmøtet i  
Sameiet Grefsen Terrassehus

Deres ref.:

Vår ref.: MOS/TØ  
16487-03-12  
F:\TEKST\Revber2005\16487to

OSLO, den

## REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for regnskapsåret 2005, som viser et underskudd på kr 7.953.288,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

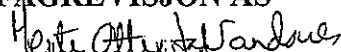
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern 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 rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 5. april 2006

**FAGREVISJON AS**

  
Merete Otterstad Sandsnes  
statsautorisert revisor



*Sameiemøte 27. april 2006:*

## **Valgkomiteens innstilling til nytt styre i SGT 2006 – 2007**

Styret har i inneværende periode bestått av:

Leder:

Reidar Skjøthaug

Styremedlemmer:

Nina Sundqvist

Kjell Huslid

Hallvard Lunde

Mona Majgaard

Rolf Warløs

Tine Thorbjørnsen

Av disse er følgende på valg:

Reidar, Kjell, Hallvard og Mona. Valgperioden gjelder for ett år for leder, to år for styremedlemmene.

Valgkomiteens innstilling:

Leder:

**Per Erich H. Ståhlbrand** (ny)

Styremedlemmer:

Nina Sundqvist

Kjell Huslid (gjenvalg)

Hallvard Lunde (gjenvalg)

Mona Majgaard (gjenvalg)

Rolf Warløs

**Leif Peter Hofseth** (ny, inn for Tine, som skal flytte utenlands)

Oslo, 27.04.05

Valgkomiteen, v.

Tanja Thorsen

Tomm Øvre

Arve Christensen





