

Innkalling til **SAMEIERMØTE 1995**

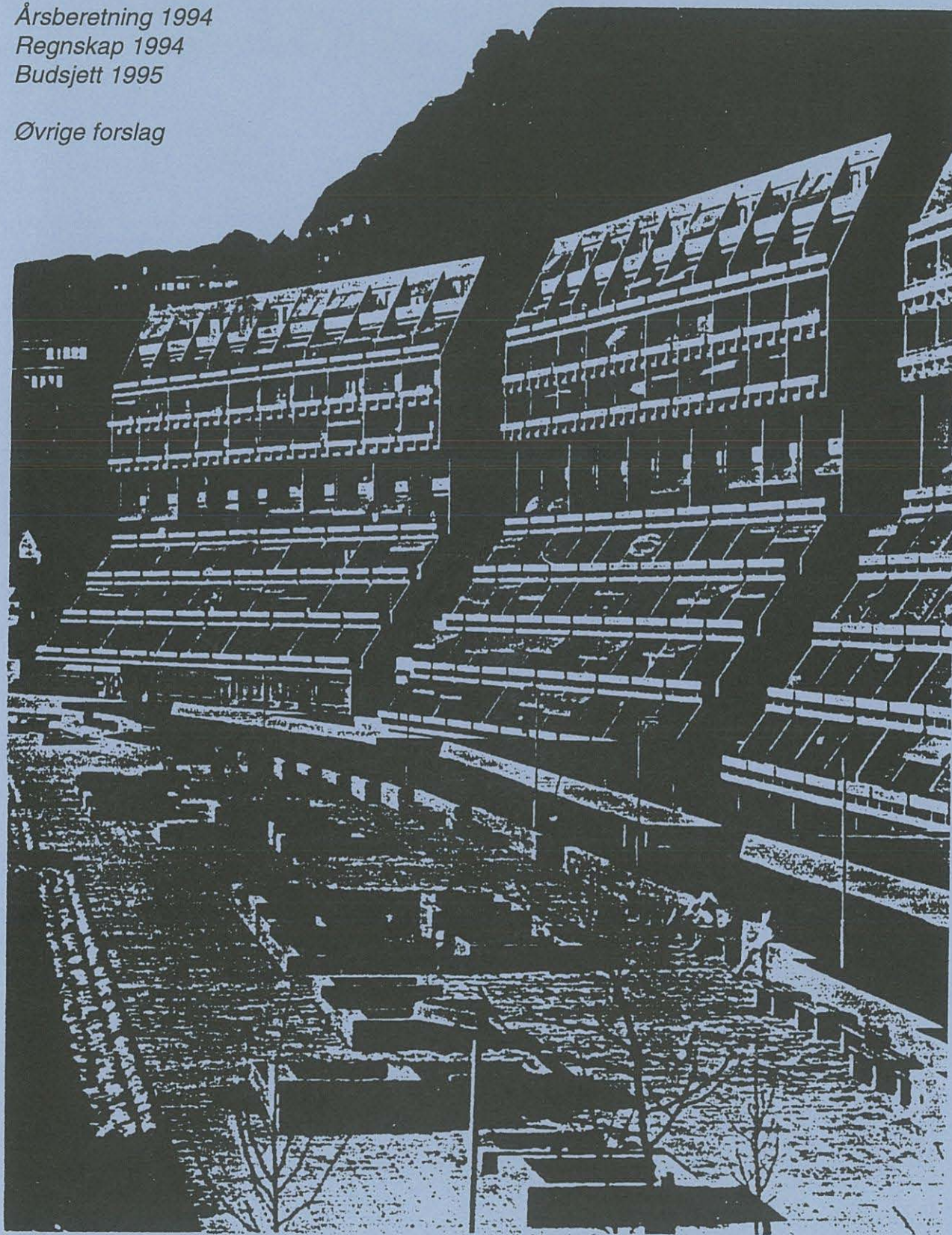
MED DAGSORDEN

Årsberetning 1994

Regnskap 1994

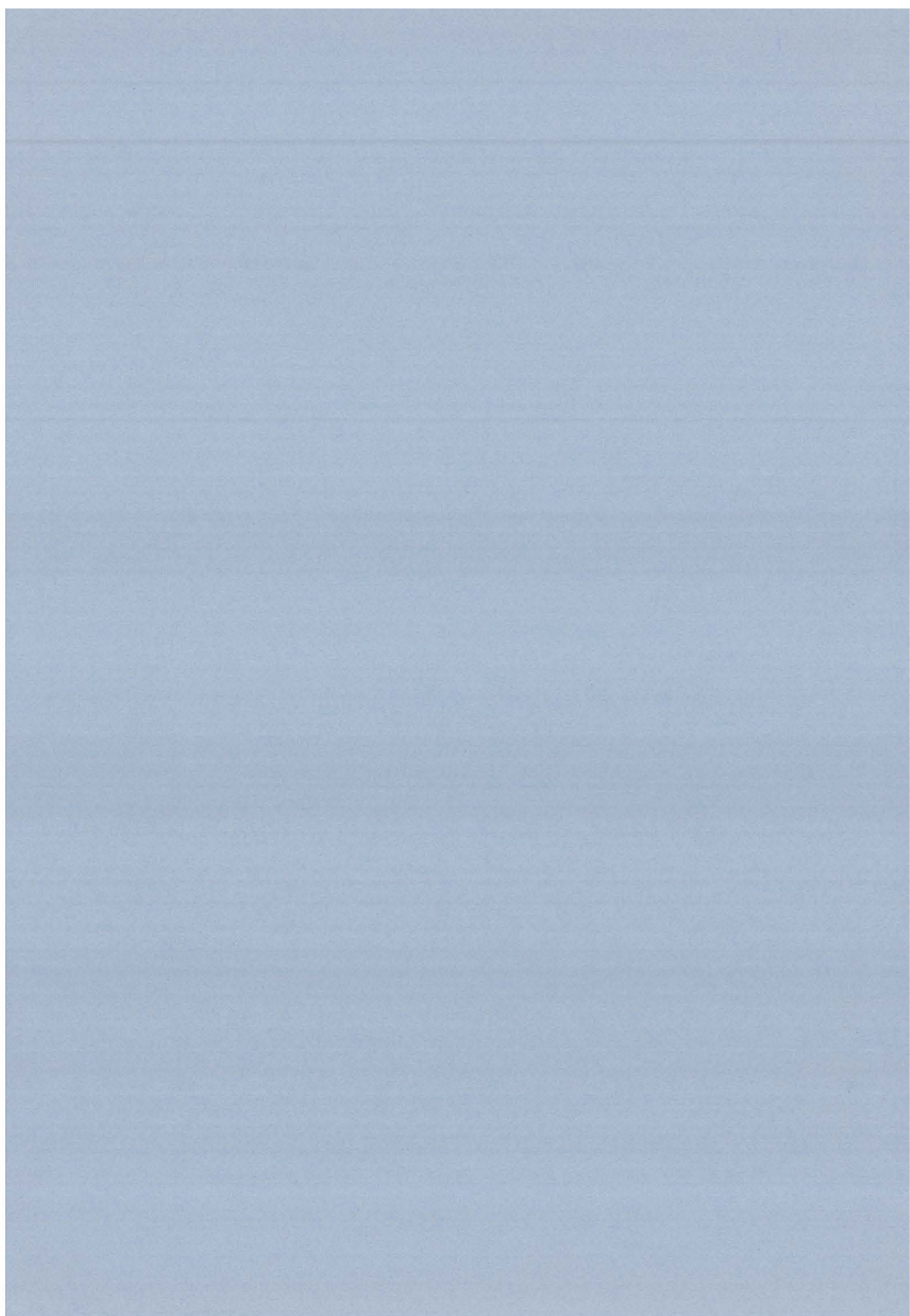
Budsjett 1995

Øvrige forslag



Sameiet Grefsen Terrassehus

Grefsenkollveien 12 E, Oslo 4



Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

Grefsen 15. mars 1995

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1995.

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

Torsdag 27. april 1995 kl. 18.30

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 1994/95
- Regnskap 1994 og budsjett 1995
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Årsberetning fra forskjellige utvalg
- Forslag til ordinært sameiermøte 27. april 1995.

Sameiere som IKKE kan være med på sameiermøtet kan gi fullmakt til en annen, også styret.
Fullmakt til styret legges i styrets postkasse på kontoret inngang B/C.

FULLMAKT

UNDERTEGNEDE EIER AV SEKSJON NR.....i Sameiet Grefsen Terrassehus gir herved

.....fullmakt til å avgi stemme for meg ved

sameiermøtet den 27. april 1995.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

**STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
27. APRIL 1995.**

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 1994/1995.
7. Årsregnskap 1994/revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 1995.
9. Årsberetning for barnehage og utvalg.
10. Ansvarsfrihet for styret.
11. Valg i h.t. vedtektene.
12. Styrets forslag til vedlikeholdsplan.
13. Forslag fra styret til ordinært sameiermøte 27. april 1995.
14. Forslag fra sameierne til ordinært sameiermøte 27. april 1995.

6. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 1994/1995

1. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiestyret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Navn	Funksjonstid
Styreformann Ole Petter Haugen	1991 - 1995
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 1995
Styremedlem Sissel Wahlstrøm	1992 - 1995
Styremedlem Gunhild Børtnes Ullestad	1992 - 1995
Styremedlem Andreas Øveraasen	1993 - 1995
Varamann Reidar Skjøthaug	1994 - 1995
Varamann Ivar Johansen	1994 - 1995

2. GENERELT OM STYRETS ARBEID

2.1 Styrets sammensetning og ansvarsområder

Som tidligere år har også varamedlemmene vært aktive i styrearbeidet på lik linje med styremedlemmene. Dette er med på å skape en bedre arbeidsfordeling for de som deltar i styret. Både ordinære medlemmer og varamedlemmene har hatt sine ansvarsområder.

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreformann Ole Petter Haugen	Utvendig vedlikehold, vedlikeholdsplan, barnehagestyret og diverse prosjekter. Leder av alle møter.
Styremedlem Sissel Wahlstrøm	Økonomi (attestasjon), bilparkering, sykkelboder.
Styremedlem Gunhild Børtnes Ullestad	Sameiestuen, kontaktperson hagegruppa og barne- og ungdomsgruppa, sosiale aktiviteter, bilparkering.
Styremedlem Kjell Huslid	Informasjon til beboerne, bilparkering, sykkelboder, heiser, kontaktperson for miljøgruppen, tilfluktsrommet.
Styremedlem Andreas Øveraasen	Kontaktperson for tennis- og trimutvalg, barnehagestyret, bilparkering.
Varamedlem Reidar Skjøthaug	Økonomi, forsikring, bilparkering.
Varamedlem Ivar Johansen	Antenneanlegget, kontaktperson for beredskapsgruppa, renovasjon, dørtelefon, bilparkering.

2.2 Styremøter.

Det har i perioden vært avholdt 15 refererte styremøter. Representant for Center Eiendom Oslo AS har ført referatene. Etter godkjenning har møtereferatene blitt sendt til forretningsfører Center Eiendom Oslo AS og revisor Erfa Revisjon AS.

2.3 Andre arbeidsoppgaver

Center Eiendom Oslo AS har hatt styresekretærfunksjonen og har hatt kontortid to dager pr. uke. Styresekretærfunksjonen har etter det styret kjenner til fungert meget bra i 1994/95.

2.4 Styret informerer

Beboere og sameiere har i perioden blitt informert om styrets arbeid i sameiet gjennom STYRET INFORMERER. Fire nummer er sendt ut.

3. PERSONALE

Sameiet har i dag følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Hugo Eriksson	(heltid)
Renhold	Elamrani Bouchta	(heltid)
Barnehagen	Barnehagens ansatte	(16 personer)

4. ØKONOMI OG REGNSKAP

4.1 Regnskapsførsel.

Center Eiendom Oslo AS har også i 1994 ivaretatt forretnings- og regnskapsførsel for vårt sameie, uten at styret har funnet grunn til å endre noe på forholdet.

4.2 Felleskostnader.

Felleskostnadene ble økt med 10% med virkning fra 1.7.1994.

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

4.3 Likviditet.

Likviditeten har i perioden vært god. Dette skyldes hovedsaklig at det ikke er blitt iverksatt omfattende reparasjoner av terrasser m/følgeskader.

4.4 Budsjettavvik.

Det har kommet inn kr. 109.902,- mer i fellesomkostninger fra sameiere enn budsjettet. Dette skyldes at budsjettet ble satt opp med en økning av fellesomkostningene på 7% , mens man fra den 01.07.94 la på 10%.

Til konsulenthonorar er det brukt kr. 90.419,- mindre enn budsjettet. Dette skyldes bl.a. at utbedring av terrasselekkasjene er utsatt.

Posten containere er overskredet med kr. 54.623,-. Dette skyldes at containerleie for 1993 på tilsammen kr. 50.131 ikke ble fakturert før langt ut i 1994.

Til strøm er det brukt kr. 98.055,- mindre enn budsjettert. Dette skyldes overbudsjettering pga. stort forbruk i 1993.

Til vedlikehold yttertak er det brukt kr. 466.312,- mindre enn budsjettert. Dette skyldes at utbedring av terrasselekkasjene er utsatt.

Når det gjelder revisorhonoraret er det her tilbakeført for mye avsatt honorar tidligere, samt at revisors honorar nå er lavere enn hva tilfellet var før bytte av revisor. Dette er hensyntatt i budsjettet for 1995.

Til utbedring av følgeskader er det brukt kr. 104.460,- mindre enn budsjettert. Dette skyldes at utbedring av terrasselekkasjene er utsatt.

Posten vedlikehold tepper/trapper medførte innkjøpet av matter i heisene og ved inngangene en overskridelse på kr. 43.166,-.

For postene vedlikehold yttervegger og innervegger er ubenyttede beløp overført til budsjettet for 1995.

For posten skilting har merkingen i garasjen medført et merforbruk på kr. 10.846,-.

4.5 Styrehonorar.

Styret honoreres i henhold til budsjett for 1994 med kr. 85.000,-.

4.6 Revisorhonorar.

Revisor honoreres etter regning.

4.7 Årsresultat.

Resultatet for 1994 er gjort opp med et overskudd på kr. 894.651,-.

Overskuddet har i hovedsak gått til nedbetaling av lånet i Sparebanken NOR. Sameiet har således et udekket tap på kr. 3.447.961,- pr. 31.12.94.

5. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

5.1 Oppussing

All innvendig oppussing er nå avsluttet, bortsett fra etterarbeid på teppene. Alle heisdører og inngangsdører i reposene er planlagt malt på nytt i inneværende år.

5.2 Rengjøring

Etter at alle fellesarealene er pusset opp, har styret innført nye rutiner for renholdet av fellesarealene:

Gulvteppene rengjøres 2 ganger pr. uke

Mandag og torsdag: 8. etg. + alle trapper + gulv i inngangspartier på garasjeplan.

Tirsdag og fredag: 4. etg. + 1. etg. + heiser med riller.

Onsdag: Sekretærkontor, vaktmesterkontor, avtørring av lister, vinduskarmer, sikringsskap og Janco-skap i hele terrassehuset. Puss av dører i inngangspartier. Oppskuring av flislagt gulv i inngangspartier (ett av gangen).

1 gang pr. måned: Puss av vinduer innvendig. (Dette vil ikke si at alle vinduer pusses hver måned, men at det tilstrebes to ganger pr. år.) Oppskuring av stengulv i inngangspartiet Nordhagan Servicesenter.

2 ganger pr. år: Rens av teppe i mai og november.

NB: Det vil forekomme avvik fra denne planen fordi renholderens vurdering av hvor det er behov for renhold skal være styrende.

5.3 Miljøgruppe

I hver blokk og etasje er det etablert en "miljøkontakt" som har til oppgave å påse at vegger, dører og skap holdes rene. Malingskader blir flekk malt. Når vegger blir skitne blir det iverksatt vask.

5.4 Skap med brannslanger

Alle skap med brannslanger er inspisert og satt i stand. Under inspeksjonen av skapene ble det i flere skap funnet søppel og slanger er blitt utsatt for hærverk.

6. SIKKERHET I ANLEGGET

6.1 Røykvarsler og slökkingsutstyr.

Alle seksjoner skal ha minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den kan høres tydelig når dører er lukket.

Alle seksjoner skal ha manuelt slökkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Det betyr i praksis at alle leiligheter skal ha et 6 kg pulverapparat.

Krav om røykvarsler og slökkingsutstyr er i henhold til forskrift av 5. juli 1990 nr. 550 OM BRANNFØREBYGGENDE TILTAK OG BRANNSYN. Den enkelte seksjonseier plikter å følge opp dette, samt påse at utstyret er i orden.

6.2 Tyverier og innbrudd.

Antall innbrudd og tyverier i sameiet er fortsatt urovekkende høyt. Spesielt utsatt er garasjeanlegget med mange bilinnbrudd med tap av bilstereoer og mobiltelefoner o.l. Sykkeltuverier florerer også, både i kjellerbodene og andre steder i sameiet. Styret har opprettet et register over tyverier i sameiet. Dette for å kunne se over tid hyppigheten av innbrudd, hva som blir stjålet, hvilket sted i sameiet som er mest utsatt etc.

Styret har i perioden januar -94 til februar -95 registrert tilsammen 22 tyverier/innbrudd. Disse fordeler seg slik:

Innbrudd biler	:10
Stjålet bil	: 1
Garasjeinnbrudd	: 3
Sykkeltveri	: 5
Innbrudd kjellerboder	: 3

Styret har vurdert å installere tv-overvåkning i anlegget, men finner ikke å kunne anbefale dette i sameiets nåværende økonomiske situasjon.

7. FORSIKRINGSSAKER OG VANNSKADER

7.1 Forsikringssaker

Ved gjennomgang av våre poliser har vi sett at enkeltområder har vært overforsikret, mens andre området har vært underforsikret. Disse forhold er rettet opp.

Det er sendt ut forespørsel til de fleste forsikringsselskaper om tilbud på forsikring av sameiets eiendeler, ansatte og ansvar. Årsforfall på polisen er 01.06.95. Foreløpig er ikke nytt selskap valgt. Våre forsikringer er i det alt vesentlige tegnet i UNI Storebrand og med resten i Samvirke.

7.2 Skadesaker

I regnskapsåret 1994 har det også forekommet skader som er dekket av sameiets forsikring. Skadene skyldes vesentlig brudd/lekkasjer fra tilførselsrør/avløpsrør. *Det gjøres oppmerksom på at det er seksjonseieren som har ansvaret for lekkasjer (også følgeskader) som oppstår etter stoppekran, selv om rørene er inne i veggen eller nedfeldt i gulv.*

Utbedringskostnader med fradrag av egenandel dekkes imidlertid av sameiets forsikring.

7.3 Vannskader utenfra

Vannskader som skyldes lekkasjer utenfra dekkes ikke av forsikringen. Sameiet dekker kostnadene ved slike skader så fremt det ikke i henhold til vedtektene er seksjonseierens ansvar.

Pr. dato er det lekkasje fra ca 15 terrasser hvor seksjonseieren i sin tid foretok utskifting av fliser og membran. Disse lekkasjene skyldes mangelfullt arbeid av utførende firma. Firmaet som i sin tid utførte disse arbeidene eksisterer dessverre ikke lenger, slik at det er umulig å få utbedret skadene for dets regning.

På bakgrunn av en juridisk betenkning utarbeidet av Advokatfirmaet Klomsæt, Grændsen & Co AS, har styret besluttet at sameiet skal dekke kostnadene med ny membran på disse 15 terrassene, mens seksjonseieren selv må dekke kostnadene til nytt slitebelegg (fliser, trelemmer eller lignende).

8. HEISER

8.1 Serviceavtale

Serviceavtalen for heisene var hos Storm Elektro AS. Senere er denne avtalen overført til Kone Heis AS. Servicen har fungert tilfredsstillende i 1994/95.

8.2 Alarmanlegg for alle heiser.

Nytt alarmanlegg i alle heiser er montert. Det er satt opp oppslag både utenfor og i heisene om hva som må gjøres dersom heisen plutselig skulle stoppe.

9. GARASJEANLEGGET

9.1 Parkering

I 1994 ble det utlevert 43 parkeringsoblater. Tilsammen ble det innbetalt kr. 27.750,- i parkeringsleie. Styret har foretatt stikkprøveregistrering av alle biler på gjesteparkeringsplassen. Parkeringsleie som ikke ble betalt i tide, ble inndrevet ved innkasso. Det er satt opp diverse skilter som minner om parkeringsreglene i sameiet.

9.2 Rotteplage

I garasjeanlegget er det 10 stk. åteplasser og disse ble regelmessig kontrollert av firmaet Rentokil AS. Situasjonen er under kontroll og det er rapportert om bare noen få gnagere i det siste året.

9.3 Sykkelboder

Det er ikke meldt om innbrudd i noen av sykkelbodene. Det er et faktum at det likevel skjer sykkeltyverier i bodene.

Etter at oppussingen av fellesarealene ble gjennomført er det viktig å holde sykler borte fra korridorene. Det har vært foreslått å skaffe til veie en bedre og mer innbruddsikker sykkelparkeringsstall, slik at beboerne ikke behøver å bringe sine sykler inn i terrassehuset. Det har også vært fremhevet at det er et sikkerhetsproblem at sykkelbodene er i parkeringsanlegget p.g.a. bilkjøring i området. Styret har derfor vurdert muligheten for å bygge en parkeringsstall for sykler på baksiden av blokkene og engasjerte arkitektfirmaet Hille & Melbye (som forøvrig var arkitekten for terrassehusene) for å utrede saken.

Det foreligger tegning og beregning for hva en slik sykkelbod vil koste. Prisen vil være mellom kr. 400.000 og kr. 600.000 kroner for ca 100 sykkelplasser, avhengig av den grad av sikkerhet som bygges inn.

Styret fremmer ikke forslag om å bygge nye sykkelboder, på grunn av kostnadene.

9.4 Asfaltering

I løpet av sist høst ble de største asfaltskadene utbedret.

10. TILFLUKTSROMMET

10.1 Opprydding

Det er foretatt opprydding i tilfluktsrommet. Det er satt opp skilter som pålegger alle om å merke sine gjenstander med seksjonsnummer og dato. Alle umerkede gjenstander er fjernet, og alle nye umerkede gjenstander blir fjernet etter hvert som de dukker opp.

10.2 Istandsettelse

De tekniske installasjoner - nødstrømaggregat og ventilasjon - er blitt testet. Sivilforsvaret er blitt anmodet om å inspisere tilfluktsrommet. I følge sivilforsvarets forskrifter om tilfluktsrom heter det i § 11.2.6:

Private tilfluktsrom som er bygget etter tidligere forskrifter skal fortsatt holdes ved like selv om det er i bygg eller områder der det ikke lenger kreves tilfluktsrom. Regler om klargjøring ved beredskap gjelder også for disse rom.

I følge § 66:

I fred kan tilfluktsrommene nyttes til andre formål, men bare på en slik måte at de i løpet av maksimalt 24 timer kan settes i full beredskap som tilfluktsrom.

11. YTRE VEDLIKEHOLD

11.1 Vedlikehold av terrassene

Styret har et par ganger via "Styret Informerer" orientert om seksjonenes økonomiske ansvar for vedlikehold av egen terrasse. For ordens skyld vil styret igjen minne alle om

VEDTEKTER FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS § 4

der ansvarsfordelingen mellom sameiet og den enkelte sameier er definert.

Styret har inspisert noen få terrasser. Membranen på terrassene har 10-30 års levetid. Det er således ingen kritisk situasjon. Styret har registrert lekkasje fra ca. 15 terrasser, og disse vil bli utbedret.

Resultatet av dette arbeidet vil danne grunnlag - både teknisk og økonomisk for det videre arbeide med de øvrige terrasser i sameiet.

11.2 Lekkasjer i gavlvegg syd blokk A

Etter at den nedre delen av gavlveggen ble dekket til er det ikke registrert lekkasje i leilighet 360, (3. etg.). I leilighet 380, (5. og 6. etasje) har det oppstått lekkasje. Leilighet nr. 380 ligger imidlertid hovedsaklig over den foretatte innkledningen.

I budsjettet for 1995 er det foreslått avsatt kr. 400.000,- til innkledning av gavlveggen.

12. RENOVASJON

Styret har benyttet tilbudet fra miljøetaten i Oslo Kommune om installasjon av returglasscontainer. Denne er plassert ved søppelkomprimatoren.

13. SAMEIESTUA

Sameiestua har vært utleid 38 ganger, 34 ganger til beboere og 4 ganger til ikke-beboere. I tillegg har sameiestua blitt brukt til styremøter og diverse beboermøter.

I januar ble sameiestua vasket og pusset opp, vask, maling, rensing av gardiner og møbler og pussing av lamper. Noen nye hyller på kjøkkenet er blitt satt opp.

Utleieprisen og utleieregler er blitt revidert og trådte i kraft etter oppussingen.

Styresekretæren ordner med bestilling, betaling og kontrakt for utleie. Et styremedlem har bistått med utlån av nøkkel, viste leietager til rette, samt utført kontrolloppgaver etter bruk.

14. AKTIVITETER

14.1. Hagegruppa

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

14.2. Tennis

Det var god aktivitet på tennisbanene sist sommer og styret er takknemlig for det dugnadsarbeidet som ildsjelene bak anlegget har lagt ned. Det ble solgt kort for kr. 9.100,-.

14.3. Trimrommet/badstuen

Også i dette året har trimutvalget arrangert trimpartier på tirsdagskveldene i trimrommet. Dette er et flott tiltak som mange i sameiet setter pris på. For øvrig er barnehagen en flittig bruker av trimrommet. I tillegg har barne- og ungdomsgruppen hatt en del aktiviteter der. Ordningen med betaling av årlig felleisleie på kr. 150,- for både trimrom og badstue har vært vellykket og vil fortsette. Kode på lås skiftes i januar hvert år. Totalt ble det siste år solgt kort for kr. 7.175,-.

14.4. Barne- og ungdomsgruppa

Fire beboere har i perioden ledet barne- og ungdomsgruppa jfr. for øvrig rapport av Lisbeth Bakken.

14.5. Vaffel-lunch gruppa

Det har vært arrangert noen få vaffel-luncher i sameiestua på torsdager kl. 13.00. Dagene har vært kunngjort ved oppslag og har vært åpen for alle hjemmeværende på dagtid. Fremmøte til arrangementene har foreløpig vært begrenset.

14.6 Miljøkontakter 1994

Miljøgruppe ble opprettet i 1994 jfr. for øvrig rapport fra Grøholt

14.7 Andre sosiale aktiviteter

Vårens dugnad i grøntarealet ble gjennomført med god oppslutning. Styret takker for innsatsen.

St. Hansfesten ble dessverre avlyst på grunn av liten interesse for denne tradisjonelle feiringen.

Det var 20 år siden Sameiet Grefsen Terrassehus var innflyttingsklar, og styret ønsket å arrangere en sameierfest. Da det bare var 23 påmeldte ble arrangementet avlyst.

Den 24.11.94 inviterte styret medlemmene i grupper/utvalg med ledsager til fest i sameiestua. Styret ville med dette takke alle frivillige for godt utført arbeid til glede for oss alle.

15. NORDHAGAN BO- OG REHABILITERINGSSENTER

Oslo Kommune har kjøpt butikklokalet og er i ferd med å bygge sykehjemsplasser i lokalene.

Grefsen, den 15. mars 1995

Ole Petter Haugen /s/

Kjell Huslid /s/

Sissel Wahlstrøm /s/

Gunhild Børtnes Ullestad /s/

Andreas Øveraasen /s/

Reidar Skjøthaug /s/

Ivar Johansen /s/

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

RESULTATREGNSKAP FOR 1994

	NOTE	REGNSKAP 1994	REGNSKAP 1993	BUDSJETT 1994	BUDSJETT 1995
DRIFTSINNTEKTER					
Fellesomkostninger		-5 491 902	-5 199 060	-5 382 000	-5 736 816
Inntekter fra vaskeri		-34 544	-35 686	-35 000	-35 000
Inntekter parkering/garasje		-28 650	-7 200	-20 000	-25 000
Diverse inntekter	1	-78 197	-58 452	-65 000	-67 000
		<u>-5 633 293</u>	<u>-5 300 398</u>	<u>-5 502 000</u>	<u>-5 863 816</u>
DRIFTSKOSTNADER					
Lønninger og arb.g. avgift	2	568 086	669 204	602 460	588 280
Honorarer	3	388 065	427 320	526 400	448 935
Bidrag barnehagen		0	0	10 000	0
Offentlige skatter og avgifter	4	1 021 678	944 729	1 006 000	1 026 000
Forsikring		243 574	219 234	220 000	260 000
Reparasjon og vedlikehold	5	1 343 713	7 890 763	2 219 000	1 970 000
Strøm til felles lys og varme		401 945	519 976	500 000	425 000
Andre driftskostnader	6	131 579	112 093	120 000	110 000
Diverse adm. kostnader	7	113 556	129 358	135 000	147 000
Pantegjeldsrenter og avdrag	16	217 971	372 640	196 026	226 800
Tap på fordringer		26 173	21 706	25 000	25 000
		<u>4 456 340</u>	<u>11 307 023</u>	<u>5 559 886</u>	<u>5 227 015</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>-1 176 953</u>	<u>6 006 625</u>	<u>57 886</u>	<u>-636 801</u>
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER					
Renteinntekter bank m.m.		-35 597	-113 793	0	0
Renteinntekter annet		-2 493	-3 060	0	0
Rentekostnad Sparebanken NOR	16	311 141	117 746	315 000	220 680
Rentekostnader		7 487	7 734	0	0
Diverse finanskostnader		1 764	12 690	10 000	2 000
		<u>282 302</u>	<u>21 317</u>	<u>325 000</u>	<u>222 680</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-894 651</u>	<u>6 027 942</u>	<u>382 886</u>	<u>-414 121</u>
OVERFØRINGER:					
Fra udekket tap		4 342 612	1 685 330		
Overført i ny regning		3 447 961	4 342 612		
		<u>894 651</u>	<u>6 027 942</u>		

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

BALANSE PR. 31. DESEMBER 1994

EIENDELER	NOTE	REGNSKAP 1994	REGNSKAP 1993
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Kasse og bankinnskudd	8	1 557 307	699 703
Postgiro	9	57 097	68 479
Restanser felleskostnader	10	44 895	51 277
Andre kortsiktige fordringer	11	200 197	726 470
Utlagt strøm sameiere		171 214	106 967
		<u>2 030 710</u>	<u>1 652 896</u>
<u>ANLEGGSMIDLER</u>			
Tennisanlegg	12	<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>1</u>	<u>1</u>
SUM EIENDELER		<u>2 030 711</u>	<u>1 652 897</u>
GJELD OG EGENKAPITAL			
<u>KORTSIKTIG GJELD</u>			
Kassekreditt (limit 250.000)		7 258	3 329
Forskuddsbetalte felleskost.		215 920	277 499
Forskuddsbetalt strøm sameiere		323 170	380 550
Leverandørgjeld		208 067	1 284 972
Skyldig skattetrekk og arb.g.avg.	13	22 642	21 299
Påløpte feriepengar og arb.g.avg.	14	55 459	66 094
Påløpte honorarer	15	105 000	93 000
Påløpte renter		28 980	92 746
Annen kortsiktig gjeld		25 000	1 020
		<u>991 496</u>	<u>2 220 509</u>
<u>LANGSIKTIG GJELD</u>			
Lån Sparebanken NOR	16	<u>4 487 176</u>	<u>3 775 000</u>
<u>EGENKAPITAL</u>			
Vedlikeholdsfond 01.01.		-4 342 612	1 685 330
Overskudd/underskudd		894 651	-6 027 942
Underbalanse/Vedlikeholdsfond 31.12.		<u>-3 447 961</u>	<u>-4 342 612</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>2 030 711</u>	<u>1 652 897</u>
<u>PANTSTILLELSER</u>			
	18	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
<u>KAUSJONSANSVAR</u>			
	19	<u>100 000</u>	<u>0</u>

Oslo 31. desember 1994 -mars 1995

I styret for Sameiet Grefsen Terrassehus

Ole Petter Haugen /s/

Kjell Huslid /s/

Sissel Wahlstrøm /s/

Gunhild B. Ullestad /s/

Andreas Øvreåsen /s/

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1994

	REGNSKAP 1994	REGNSKAP 1993	BUDSJETT 1994	BUDSJETT 1995
NOTE 1 - DIVERSE INNTEKTER				
Inntekter tennisbane	-9 100	-10 400	-10 000	-10 000
Inntekter trimrom	-7 175	-3 000	-5 000	-7 000
Utleie av sameiestuen	-17 200	-22 170	-25 000	-20 000
Inntekt telemobil	-2 000	0	0	0
Andre driftsinntekter	-42 722	-22 882	-25 000	-30 000
	<u>-78 197</u>	<u>-58 452</u>	<u>-65 000</u>	<u>-67 000</u>

NOTE 2 - LØNN OG ARB.G.AVG.

Vaktmester	180 297	199 562	200 000	185 000
Renhold	152 613	149 933	160 000	155 000
Styresekretær	0	77 655	0	0
Feriepenger	36 316	49 698	36 720	34 680
Styrehonorarer	85 000	63 000	85 000	85 000
Byggsstyrehonorar	11 000	19 000	11 000	15 000
Arbeidsg.avg./koll. ulykke	67 348	82 689	69 740	67 300
Vikarer	29 236	27 667	40 000	40 000
Diverse sosiale kostnader	6 276	0	0	6 300
	<u>568 086</u>	<u>669 204</u>	<u>602 460</u>	<u>588 280</u>

NOTE 3 - HONORARER

Beredskap og -hagegruppe	0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorarer	3 000	39 000	30 000	20 000
Forretningsførerhonorar	166 248	159 864	166 400	170 560
Styresekretærfunksjon	135 000	74 250	140 000	138 375
Konsulenthonorar	49 580	154 206	140 000	90 000
Advokathonorarer	34 237	0	40 000	20 000
Andre honorarer	0	0	0	0
	<u>388 065</u>	<u>427 320</u>	<u>526 400</u>	<u>448 935</u>

NOTE 4 - OFF. SKATTER OG AVG.

Eiendomsskatt	382 191	382 191	400 000	400 000
Containerleie/renovasjon	154 623	90 128	100 000	120 000
Vann- og avløpsavgift	479 214	469 585	500 000	500 000
Festeavgift	5 650	2 825	6 000	6 000
	<u>1 021 678</u>	<u>944 729</u>	<u>1 006 000</u>	<u>1 026 000</u>

83.688
43.310
126.998

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1994

	REGNSKAP 1994	REGNSKAP 1993	BUDSJETT 1994	BUDSJETT 1995
<u>NOTE 5 - REPARASJON OG VEDLIKEHOLD</u>				
Vedlikehold yttertak	83 688	520 727	550 000	600 000
Vedlikehold yttervegger	43 310	4 746 643	100 000	400 000
Vedlikehold innervegger	121 901	700 121	200 000	90 000
Vedlikehold branndører	2 072	0	10 000	5 000
Vedlikehold inngangspartier	25 748	30 440	30 000	5 000
Vedlikehold dørtелефон	3 007	7 413	10 000	10 000
Vedlikehold tepper og trapper	93 166	610 000	50 000	5 000
Utbedring følgeskader	95 540	205 997	200 000	300 000
Vedlikehold vvs-anlegg	3 710	10 567	30 000	20 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	35 777	110 527	50 000	20 000
Vedlikehold heiser	140 879	215 188	150 000	150 000
Rehabilitering av heiser	331 627	447 460	350 000	0
Alarm heiser	30 000	0	30 000	0
Serviceavg. m.m. antenneanlegg	128 427	173 673	159 000	160 000
Vedlikehold vaskeri	16 536	16 631	35 000	20 000
Vedlikehold sameiestuen	1 531	731	50 000	15 000
Vedlikehold barnehagen	25 000	0	25 000	25 000
Vedlikehold trimrom	2 581	0	5 000	1 000
Vedlikehold grøntanlegg	38 404	56 610	30 000	40 000
Vedlikehold veier og uteplasser	68 022	12 330	50 000	20 000
Vedlikehold tennisbaner	3 221	2 282	5 000	4 000
Vedlikehold mur/teknisk anlegg	0	0	0	20 000
Vedlikehold garasje port	0	0	0	20 000
Diverse vedlikehold	49 566	23 423	100 000	40 000
	<u>1 343 713</u>	<u>7 890 763</u>	<u>2 219 000</u>	<u>1 970 000</u>

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskap	6 562	9 448	10 000	10 000
Drift arbeidsmaskiner	20 188	33 775	25 000	25 000
Skilting	20 846	2 303	10 000	5 000
Nøkler	15 949	7 366	10 000	10 000
Lyspærer og sikringer	7 512	7 609	10 000	10 000
Søppelsekker	17 595	20 600	25 000	20 000
Renhold	20 499	21 593	20 000	15 000
Egenandel forsikring	0	0	0	0
Diverse driftsutgifter	22 428	9 399	10 000	15 000
	<u>131 579</u>	<u>112 093</u>	<u>120 000</u>	<u>110 000</u>

NOTE 7 - DIVERSE ADM. KOSTNADER

Kontorrekvisita	4 707	43 185	15 000	10 000
EDB/giro/utsendelser	30 576	30 576	31 000	31 000
Terrasseposten, informasjon	20 844	16 431	20 000	20 000
Aviser, fag.litteratur m.m.	762	450	3 000	1 000
Telefon	7 805	12 957	12 000	10 000
Porto	6 513	1 119	2 000	7 000
Bankomkosninger/gebyrer	11 064	0	0	12 000
Møtekostnader - kurs	2 580	12 799	15 000	15 000
Transport	1 253	2 059	2 000	2 000
Utgifter til dugnad	789	608	5 000	5 000
Utgifter til sameiefester	14 441	823	20 000	20 000
Miljø og aktivitetskostnader	3 534	0	0	4 000
Kilometergodtgjørelse	662	143	2 000	2 000
Gaver	5 164	6 395	7 000	7 000
Andre adm. kostnader	2 862	1 813	1 000	1 000
	<u>113 556</u>	<u>129 358</u>	<u>135 000</u>	<u>147 000</u>

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1994

	REGNSKAP 1994	REGNSKAP 1993
NOTE 8 - KASSE OG BANKINNSKUDD		
Kassebeholdning	4 000	2 000
Skattetrekkskonto	13 845	12 345
Husleiekonto	123 400	190 765
Driftskonto	1 400 122	479 142
Særvilkårskonto	15 940	15 451
	<u>1 557 307</u>	<u>699 703</u>

NOTE 9 - POSTGIROKONTO

Postgiro husleie 0803 51 24870	6 424	7 951
Postgiro skilt 0806 25 39179	50 669	36 468
Postgiro trim 0823 01 08987	4	21 425
Postgiro tennis 0823 05 38256	0	2 060
Postgiro foto	0	575
	<u>57 097</u>	<u>68 479</u>

NOTE 10 - RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser felleskostnader	<u>54 895</u>	<u>76 277</u>
Avsatt 01.01.	-25 000	-26 166
Årets avsetning	-26 173	-25 030
Bokført tap	<u>41 173</u>	<u>26 196</u>
Avsatt tap på krav 31.12.	<u>-10 000</u>	<u>-25 000</u>
Sum restanser felleskostnader	<u>44 895</u>	<u>51 277</u>

NOTE 11 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Uoppgjordte forsikringssaker	9 268	0
Forskudd lønn o.l.	0	0
Diverse kortsiktige fordringer	53 757	90 692
Forskuddsbetalte kostnader	<u>137 172</u>	<u>635 778</u>
	<u>200 197</u>	<u>726 470</u>

NOTE 12 - TENNISANLEGGET

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

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

Forskuddstrekk	13 608	11 804
Skyldig arbeidgiveravgift	<u>9 034</u>	<u>9 495</u>
	<u>22 642</u>	<u>21 299</u>

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1994

	REGNSKAP 1994	REGNSKAP 1993
<u>NOTE 14 - PÅL. FERIEPENGER/ARB.G.AVG.</u>		
Påløpte feriepenger	38 102	49 943
Påløpt arbeidsgiveravgift	17 357	16 151
	<u>55 459</u>	<u>66 094</u>

NOTE 15 - PÅLØPTE HONORARER

Påløpte styrehonorarer	85 000	63 000
Påløpte revisjonshonorarer	20 000	30 000
	<u>105 000</u>	<u>93 000</u>

NOTE 16 - LANGSIKTIG GJELD - RENTEKOSTNAD

LÅN FOKUS BANK (TIDL. SAMVIRKEBANKEN)

Rente 8,150 %

Gjeld 01.01.	2 252 120	2 335 763
Belastede renter i år	165 998	288 997
Betalte terminer i år	-217 971	-372 640
Gjeld pr. 31.12.	<u>2 200 147</u>	<u>2 252 120</u>

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

LÅN SPAREBANKEN NOR

Rente 7,75 % (7,00 % fra 010395)

Opptatt: 1993/1994

Innfrielsesår: 2000

Gjeld 01.01.	3 775 000	0
Opptatt lån i år	1 225 000	3 775 000
Nedbetalt i år	-512 824	0
Gjeld pr. 31.12.	<u>4 487 176</u>	<u>3 775 000</u>

Rentekostnad i år	<u>311 141</u>	<u>117 746</u>
-------------------	----------------	----------------

NOTE 17 - SAMEIETS EGNE LEILIGHETER OG LOKALER

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

NOTE 18 - PANTSTILLELSER

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

Pantobligasjonenes pålydende er kr. 2.000.000.

Bokført verdi av den pantelikrede gjelden er kr. 4.487.176 pr. 31.12.94.

Den bokførte verdi av det som er stillet som sikkerhet for den pantelikrede gjelden er kr. 0 pr. 31.12.94.

NOTE 19 - KAUSJONSAVSVAR

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

Rest kausjonsavsvsar utgjør kr. 97.501, og opprinnelig innfrielsesdato er 25.09.2004.

ERFA REVISJON AS

Adresse:
Masteveien 3
Postboks 58
1483 Skytta

Telefon:
67 06 10 90
Telefax:
67 06 02 09

Bankgiro:
1295.05.04887
Postgiro:
0806 4510798

Revisornummer:
939017658



Til Sameiermøtet i

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**REVISJONSBERETNING FOR 1994**

Vi har revidert regnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for 1994, som viser et årsoverskudd på kr. 894.651. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av sameiets styre.

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

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

Etter vår mening er årsoppgjøret gjort opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og det gir et forsvarlig uttrykk for sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.1994 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi gjøre oppmerksom på at det ifølge kontoutskrift fra Fokus Bank påhviler sameiet et gjeldsbrevlån som pr. 31.12.1994 sto til rest med kr. 2.200.147. Denne gjelden er ikke bokført som forpliktelse i sameiets regnskap, da den påhviler den enkelte seksjon. Renter og avdrag på lånet er utgiftsført som driftskostnad i regnskapet.

Skytta, 22. mars 1995

ERFA REVISJON ASA handwritten signature in dark ink, appearing to read "Ola Eriksen".

Ola Eriksen



OLA ERIKSEN
PER FOSSUM
Medlem Norges Registrerte
Revisors Forening
ELIN RØNNING
Medlem Norges Statsautoriserte
Revisors Forening

I samarbeid med

**AVDELINGSKONTOR ØSTFOLD**

Adresse:
Gml. Tindlundv. 2 c
Postboks 70
1720 Greåker

Telefon: 69 14 41 99
Telefax: 69 14 41 04

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

SAMMENDRAG FOR PERIODEN 1995 - 2000

Kostnader angitt i 1000 kr.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
A : FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LÖPENDE VEDLIKEHOLD	795	795	795	795	795	795
B : PERIODISK VEDLIKEHOLD	1285	2915	325	870	200	4120
SUM VEDLIKEHOLDSPLAN :	2080	3710	1120	1665	995	4915

1995 = budsjettposten Reparasjon og vedlikehold
Andre driftskostnader

1970
110

Sum:

2080

1996 - 2000 = Prognose.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

A : FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LÖPENDE VEDLIKEHOLD : 1995

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet	Enhets	Fre-	Start	Total	1995	1996	1997	1998	1999	2000
			mengde	pris	ven	år	kostnad						
a6501	Yttertak	Vedlikehold	Se b6502	periodisk	vedlikehold			50					
a6502	Yttervegger	Vedlikehold	Se b6502	periodisk	vedlikehold			0					
a6503	Innervegger	Vedlikehold	Se b6502	periodisk	vedlikehold			0					
a6504	Branndører	Vedlikehold						5					
a6505	Inngangspartier	Vedlikehold						5					
a6506	Dörtelefon	Vedlikehold						10					
a6507	Tepper/oppganger	Vedlikehold						5					
a6509	Følgeskader	Utbedring						100					
a6511	VVS-anlegg	Vedlikehold						20					
a6512	EL-anlegg	Vedlikehold						20					
a6513	Heiser	Serviceavtale	8					150					
a6514	Antenneanlegg	Serviceavtale						160					
a6520	Vaskerier	Vedlikehold	3					5					
a6531	Sameiestuen	Vedlikehold	1					5					
a6532	Barnehagen	Vedlikehold	1					25					
a6534	Trimrom, badstue	Vedlikehold	1					1					
a6541	Grøntanlegg	Vedlikehold						40					
a6542	Veier, plasser	Vedlikehold	Inkl.	vedlikehold	av garasjeporten			20					
a65**	Mur/teknisk anlegg							20					
a6543	Tennisbaner	Vedlikehold	2					4					
a6599	Diverse	Vedlikehold						40					
a6610	Verktøy, redskap	Anskaffelse						10					
a6620	Arbeidsmaskiner	Drift						25					
a6630	Skilting	Vedlikehold						5					
a6640	Nøkler							10					
a6650	Lyspærer, sikringer	Forbruk						10					
a6660	Søppelsekker	Forbruk						20					
a6681	Renhold							15					
a6690	Uforutsett	Drift						15					
A:	SUM POST A = Budsjett 1995							<u>795</u>					

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1995 - 2000

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr	Fre- ven	Start år	Total kostnad	1995	1996	1997	1998	1999	2000
b6501	Yttertak												
b6501	Taktekking, Blokker	Utskifting	5	120000	20	8	600						
	Taktekking, Gangbr.	Utskifting	4	100000	20	13	400						
b6501	Beslag ventilasjon	Utskifting											
b6501	Rörgjennomføringer	Utskifting											
	Tekking av terrasse	Utbedr. lekkas	270	30000	25	94	8100	550					
b6502	Yttervegger												
b6502	Östfasade, betong	Overflatebeh.	4500	100	20	6	450						
b6502	Östf, vinduer&fuger	Utbedr./maling	5	194000	10	96	970		970				
b6502	Gavlvegger	Betong utbedr.	10	300000	17	10	3000	400					
b6502	Mellombygg / repose	Overflatebeh.	4	250000	17	10	1000						
b6502	Trappe- & heishus	Overflatebeh.	4	132500	20	96	530		530				
b6502	Vestf, balkongbesl.	Vedlikehold			20	97	280			280			
b6502	Renner/besl. 10.etg	Utskifting	50	7000	20	92	350						
b6532	Reposer, vinduer	Utskifting				30							
b6532	Trepaneler	Utskifting	30	500	40	14	15						
b6532	Ytterdører	Utskifting	10	20000	20	89	200		25	25	25		
b6503	Innervegger		13	55385	15	93	720	90					
b6507	Dekker, trapper og oppganger												
b6507	Betongtr. innganger	Vedlikehold	4	50000	10	1	200						
b6507	Tepper, korridorer	Vedlikehold	13	50000	17	93	650						
b6509	Følgeskader							200					

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1995 - 2000

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr	Fre- ven	Start år	Total kostnad	1995	1996	1997	1998	1999	2000
b6511	VVS - installasjoner												
b6511	Kaldtvannsledninger	Utskifting	650	800	50	25	520						
b6511	Frittligg, ledn.	Utskifting	800	800	40	15	640						
b6511	Sluk	Utskifting	20	8000	50	25	160						
b6511	Ventilasjonsanlegg												
b6511	Vifter	Utskifting	25	8000	25	99	200					200	
b6511	Vertikale kanaler	Rensing	25	6000	15	7	150						
b6512	EL - installasjoner												
b6512	EL-varmeanlegg	Alarmanlegg											
b6512	Kuldebroer	Utbedring	7000	50	20		350						
b6513	Heiser	Vedlikehold	1	100000		92	100						
b6513	Heiser	Rehabilitering	8	375000	25	93	3000				750		
b6520	Vaskerier		3										
b6520	Vaskemaskin	Utskifting	4	25000	15	96	100		50		50		
b6520	Sentrifuge	Utskifting	2	20000	15	96	40		10		10		
b6520	Tørketrommel	Utskifting	2	20000	15	95	30	15			15		
b6520	Rulle	Utskifting	2	20000	15	97	40			20			
b6531	Sameiestuen	Oppussing	1	45000	10	94	45	10					
b6540	Veier og plasser												
b6541	Grøntanlegg												
b6542	Kjøreveier	Ny asfalt	1500	60	15	94	90		50				
b6542	Parkeringsplasser	Ny asfalt	11000	60	15		660						
b6542	Gangvei østside	Ny asfalt	1025	60	20		60						
b6542	Gangvei vestside												

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1995 - 2000

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr	Fre- ven	Start år	Total kostnad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
b6550	Gangbroer og garasjeanlegg													
b6551	Gangbroer	Membrantekking og betongutbed	20			96	630		630					
b6552	Garasjeanlegg	Membrantekking og betongutbed	20			0	4000						4000	
b6580	Utendørs / Teknisk anlegg													
b6580	Sanitæranlegg	Utskifting												
b6580	Vannledninger	Utskifting	500	3000	45	20	1500							
b6580	Stoppekraner	Utskifting	10	1500	45	20	15							
b6580	Avløpsledninger	Utskifting												
b6580	Drensledninger	Vedlikehold	500	40	10		20							
b6610	Maskinelt utstyr													
b6610	Traktor	Utskifting	1	150000	15	96	600		600					
b6610	Gressklipper	Utskifting	1	30000	15	9	60							
b6610	Snøfreser	Utskifting	1	20000	10	96	50	20	50					
b6610	Jordfreser	Utskifting	1	10000	5	98	20				20			
b6610	Feiemaskin	Utskifting	1	120000	15	0	120						120	
b6681	Søppelkomprimator	Utskifting	1											
B :	SUM POST B ; 1995= Budsjett, 1996 - 2000 = Prognose.							30665	1285	2915	325	870	200	4120

B : SUM POST B ; 1995= Budsjett, 1996 - 2000 = Prognose.

ÅRSBERETNING
FOR
GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE
BARNEHAGEÅRET 1994/95

1. BARNEHAGEN

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

BLÅ AVDELING - 2 til 4 år : 12
GUL AVDELING - 1 til 2 år: 8 (9 fra 1. januar 1995)
GRØNN AVDELING - 6 åringer : 14
RØD AVDELING - 3½ til 6 år : 18

Sameiet Grefsen Terrassehus disponerer 34 (35) av plassene.
18 plasser disponeres av Oslo Kommune.

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

- Grefsen Terrasse Barnehage er medlem av Barnehagekretsen
- Helle Marstrander er daglig leder av barnehagen, og hun rapporterer til barnehagestyret.
- Pr. dags dato har barnehagen 16 ansatte, fordelt på følgende funksjoner:
 - 1 stk. styrer
 - 2 stk. førskolelærere
 - 1 stk. barnepleier(fungerer som avdelingsleder)
 - 11 stk. assistenter (hvorav 1 fungerer som avdelingsleder)
 - 1 stk. rengjøringsassistent

Av disse arbeider 5 deltid/reduisert stilling.

2. BARNEHAGESTYRET

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

Sameiererepresentant	:	Ole Petter Haugen
" "	:	Andreas Øveraasen
Foreldrerepresentant	:	Lisbeth Bakken
" "	:	Nina Løvbakken
Vararepresentant	:	Merete Watterud
" "	:	Ellen Isaksen
Ansattes representant	:	Jorund Narmo
" "	:	Marianne Nordberg
Vara representant	:	Britt Henriksen
" "	:	Kristin Bernbo
Styrer/sekretær	:	Helle Marstrander

Lisbeth Bakken har vært styret formann.

Ole Petter Haugen og Helle Marstrander har hatt ansvaret for forhandlinger med Bydelsadministrasjonen.

3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 93/94

Nedenunder følger en kort summering av de viktigste sakene barnehagestyret har arbeidet med:

- ØKONOMI

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak for styret. Center Eiendom er regnskapsfører for barnehagen. Barnehagestyret har fått regnskapsrapport hver måned.

- REGNSKAP 1994

Regnskapet ettersendes når det foreligger fra revisor, men det ligger an til at barnehagen vil ha en negativ egenkapital (underskudd) på 57 943.

Barnehagen har tatt opp lån i Sparebanken NOR og brukt egenkapitalen til nytt ventilasjonsanlegg som ble installert sommeren 1994.

- BUDSJETT 1995

Fra 1.01.95 får vi 17.000 pr. kommunale plass. Statstilskuddet er uendret fra 1994.

Ventilasjonsanlegget nedskrives over 5 år.

Innen den tid må også den negative egenkapitalen være utlignet.

Utgiftsnivået kan derfor ikke økes, men heller strammes litt inn.

For å få budsjettet i balanse vedtok barnehagestyret å øke antall plasser på Gul avdeling med 1.

- AVTALE MED KOMMUNEN OM DRIFTSTILSKUDD

Det ble i løpet av høsten 94 forhandlet frem en endelig avtale med Bydelsadministrasjonen om kommunalt tilskudd.

Avtalen går ut på at Bydelsadministrasjonen kjøper 18 plasser for kr. 17.000 pr. plass pr. år.

Avtalen innebærer fortsatt drift på det nivået som har vært, og med en bemanning på 3 hele stillinger pr. avdeling.

Vi får ikke lenger dekket søskenmoderasjon fra kommunen.

For å få til noe søskenmoderasjon vedtok barnehagestyret å sette opp foreldrebetalingen fra flat høyeste kommunale sats med 115 kr.

Med det vedtaket kan det nå gis 25 % søskenmoderasjon til de private plassene.

Kommunen dekker søskenmoderasjon til de kommunale plassene.

- STRAFFEGEBYR

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

- PERSONALET

Grefsen Terrasse Barnehage har fortsatt en god, dyktig og stabil bemanning, selv om vi de siste årene har hatt problemer med å få førskolelærer til de minste avdelingene.

Også dette året har vi manglet en førskolelærer på Blå avdeling,

men assistenten som overtok avdelingslederansvaret i forbindelse med sykdom og dødsfall ifjor, har hatt avdelingslederansvaret også dette året.

Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement.

Spesielt spennende har det vært å ha en egen avdeling med bare 6 - åringer.

- DUGNAD

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene.

Etter arbeidene med innstallering av ventilasjonsanlegget, har det vært behov for omfattende oppussing innendørs.


Barnehagen har fått en ansiktsløfting, og det som nå gjenstår er en oppussing av kjøkkenet.

- SOMMERSTENGING

Barnehagen tar fortsatt sikte på å være stengt 4 uker i juli måned. I teorien skal det være fullt tilgjengelig barnehage reservert av sommeren, men det er i praksis umulig å gi et fullverdig barnehage-tilbud fordi personalet skal ta ut fem/seks uker ferie.

Oslo, 14.03.95


Lisbeth Bakken
formann


Helle Marstrander
styrer

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

RESULTATREGNSKAP 1994

	Note	Regnskap 1994	Regnskap 1993
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Foreldrebetaling		-1 466 269	-1 434 508
Offentlige overføringer	1	-1 778 993	-1 751 145
Diverse inntekter		-33 812	-850
		<u>-3 279 074</u>	<u>-3 186 503</u>
Driftskostnader			
Lønn og sosiale kostnader	2	2 768 283	2 584 127
Husleie og strøm		345 904	286 761
Vedlikehold	3	253 678	23 713
Driftskostnader - avdelinger	4	128 668	177 433
Administrasjonskostnader	5	38 273	55 946
Andre driftskostnader	6	19 385	27 984
		<u>3 554 191</u>	<u>3 155 964</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>275 117</u>	<u>-30 539</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		-10 490	-26 575
Rentekostnader		4 560	123
Andre finanskostnader		2 682	2 128
		<u>-3 248</u>	<u>-24 324</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>271 869</u>	<u>-54 863</u>
ÅRSRESULTAT DISPOSISJONER			
Overføres fri egenkapital		<u>-271 869</u>	<u>54 863</u>

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

BALANSE PR. 31. DESEMBER 1994

	Note	Regnskap 1994	Regnskap 1993
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kasse		1 722	2 296
Bankinnskudd		364 048	715 019
Kortsiktige fordringer	7	38 603	32 828
Påløpne inntekter		25 000	0
		<u>429 373</u>	<u>750 143</u>
Anleggsmidler			
Ventilasjonsanlegg		97 501	0
		<u>97 501</u>	<u>0</u>
SUM EIENDELER		<u>526 874</u>	<u>750 143</u>
GJELD OG EGENKAPITAL			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 501	0
Skyldig skattetrekk og arb.g.avg	8	153 100	153 203
Påløpne feriepenger og arb.g.av	9	239 931	238 431
Forskuddsbetalt foreldre		2 910	4 984
Påløpne kostnader		69 429	94 251
Prosjekt 1994	10	2 049	25 712
Annen kortsiktig gjeld		4 396	19 636
		<u>487 316</u>	<u>536 217</u>
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån		97 501	0
		<u>97 501</u>	<u>0</u>
SUM GJELD		<u>584 817</u>	<u>536 217</u>
EGENKAPITAL			
Akkumulert overskudd 01.01.		213 926	159 063
Årets resultat		-271 869	54 863
Egenkapital pr. 31.12.		<u>-57 943</u>	<u>213 926</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>526 874</u>	<u>750 143</u>

I styret for GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

Oslo, 31.desember 1994

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1994

	Note	Regnskap 1994	Regnskap 1993
Note 1 - Offentlige overføringer			
Kommunale tilskudd			
Månedlige overføringer - totalt		-216 000	216 000
Søskenmoderasjon (vår og høst)		-163 685	173 496
Ekstrahjelp		-203 712	192 009
		<u>-583 397</u>	<u>581 505</u>
Statlige tilskudd			
Månedlige overføringer - totalt		<u>-1 195 596</u>	<u>1 169 640</u>
Sum offentlige tilskudd		<u>-1 778 993</u>	<u>1 751 145</u>
Note 2 - Personalkostnader			
Lønn ansatte m.m.		2 129 845	2 055 770
Feriepenger		216 603	204 423
Refusjon sykepenger og arb.g.avg.		-67 677	-122 056
Kollektiv pensjon		142 703	117 152
Arbeidsgiveravgift		343 211	319 827
Ref. førskolelærelag		-7 477	0
Bilgodtgjørelse		1 521	1 511
Andre personalkostnader		9 554	7 500
		<u>2 768 283</u>	<u>2 584 127</u>
Note 3 - Vedlikehold			
Ventilasjonsanlegg		233 571	0
Diverse vedlikehold		20 107	23 713
		<u>253 678</u>	<u>23 713</u>
Note 4 - Driftskostnader - avdelinger			
Kost til barna		60 065	63 896
Tegnesaker, rekvisita, bøker m.m.		13 863	42 360
Sosiale aktiviteter		6 787	1 064
Diverse utstyr		24 574	55 022
Andre driftskostnader		23 379	15 091
		<u>128 668</u>	<u>177 433</u>

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1994

	Note	Regnskap 1994	Regnskap 1993
<u>Note 5 - Administrasjonskostnader</u>			
Honorar regnskap		16 373	13 000
Honorar revisjon		3 000	6 000
Honorar andre		0	22 110
Kontorrekvisita		2 771	2 197
Telefon, telefax, porto		5 504	4 859
Service maskiner		0	322
Aviser og faglitteratur		1 221	2 755
Annonser		7 572	4 403
Kontingenter		600	300
Diverse kostnader		1 232	0
		<u>38 273</u>	<u>55 946</u>
<u>Note 6 - Andre driftskostnader</u>			
Forsikringer		6 782	14 414
Møter og kurs		12 603	13 570
		<u>19 385</u>	<u>27 984</u>
<u>Note 7 - Andre kortsiktige fordringer</u>			
Restanse foreldrebetaling		23 100	16 760
Trukket husleie		2 800	0
Ref. sykepenger utbet. 1994		0	16 068
Diverse kortsiktige fordringer		10 064	0
Forskuddsbet. kostnader		2 639	0
		<u>38 603</u>	<u>32 828</u>
<u>Note 8 - Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravg. m.m.</u>			
Skyldig skattetrekk		85 074	89 902
Skyldig arbeidsgiveravgift		68 026	61 427
Skyldig fagforreningstrekk		0	1 874
		<u>153 100</u>	<u>153 203</u>
<u>Note 9 - Påløpne feriepenger og arb.g.avg.</u>			
Påløpne feriepenger		210 282	208 601
Påløpet arbeidsgiveravgift		29 649	29 830
		<u>239 931</u>	<u>238 431</u>

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1994

	Note	Regnskap 1994	Regnskap 1993
<u>Note 10 - Prosjekt 1994</u>			
Overført fra forrige år		25 712	0
Mottatt tilskudd		0	40 000
Lønn prosjektgrupe		-19 748	-12 415
Andre kostnader prosjekt		-3 915	-1 873
Overførers til nest år		<u>2 049</u>	<u>25 712</u>

27 MARS 1995

Til
Grefsen Terrasse Barnehage,
Oslo.

STATSAUTORISERT REVISOR

ØYVIND MØRCH SMITH

REVISORNR. 957285600

KIRKEVEIEN 64 A
(Majorstuhuset)
0364 OSLO

TELEFON 22 69 62 60
TELEFAX 22 46 19 35
BANKGIRO 1609.04.18746

REVISJONSBERETNING FOR 1994

Jeg har revidert årsoppgjøret for Grefsen Terrasse Barnehage for 1994 som viser et årsunderskudd på **kr. 271.869**. Årsoppgjøret, som består av resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av barnehagens styre.

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

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

Etter min mening gir årsoppgjøret et forsvarlig uttrykk for barnehagens økonomiske stilling pr. 31.12.1994 og for resultatet av driften i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Oslo, 20. mars 1995.



ØYVIND MØRCH SMITH
STATSAUTORISERT REVISOR

RAPPORT FRA HAGEGRUPPA

Den nyorganiserte hagegruppa fikk i løpet av 1994 gjennomført noen av planene.

Den mest synlige er vel nyplantingen langs innkjørselen fra Gefsenkollveien. Her ble det satt ned i alt 60 thuja og 17 villvin på nordsiden og 12 rosenhagtorn på sydsiden av veien. I feltet mot Sandtakveien ut for blokk D ble det satt ned 150 Rosa Rugosa. Arbeidet ble utført av Mortens Transport. Tre av hagegruppas medlemmer gjorde en formidabel innsats med å vanne nyplantingene.

Hagegruppa satte også ned en del sommerplanter, spredt ut over hele anlegget.

Mot Sandtak- og Kikkutveien ble det ryddet kraftig opp i feltet med lønnetrær - utført av den samme Morten. Ellers ble det utført vanlig vedlikehold: jødsling og lusing. Hagegruppa besto i 1994 av 7 medlemmer.

Liv Bang-Larsen

Årsberetning fra barne- og ungdomsgruppen (BUG)

3 beboere tok initiativet til gruppen etter korridormøtet 26.1.94.

Tanken var å aktivisere barn og unge innen sameiet.

Etter første møte i gruppen ble den utvidet med 2 medlemmer som skulle ha ansvaret for aldersgruppen 4 - 10 år.

Gruppen søkte og fikk bevilget penger til innkjøp av diverse utstyr til bruk i trimrommet og sameiestuen. Det ble bl.a. kjøpt inn to innebandysett, diverse skumgummiballer og hoppetau til bruk i trimrommet. Til bruk i sameiestuen ble det kjøpt inn tre kurongspill, vaffeljern o.s.v.

Planlegging og innkjøp ble foretatt i løpet av våren og tidlig høst.

Treffene startet opp i oktober.

Første møte i sameiestuen for alle fra 3. klasse og oppover var fredag 7/10. 12. oktober startet vi opp i trimrommet for 4 - 10 åringene.

I 1994 ble det avholdt 9 treff i sameiestuen og 8 treff i trimrommet.

"Sesongen" er fra 1. oktober til 30. april.

P.g.a. oppussing av sameiestuen kom vi litt sent i gang med treffene i -95. Vi startet opp 26. januar. Det har vært arrangert treff hver uke siden. Avlyst en gang p.g.a. sykdom.

Treffene i trimrommet kom i gang noe senere og blir nå arrangert annenhver onsdag.

Det har vært godt oppmøte i sameiestuen, gjennomsnitt 12 hver gang.

Tilbudet i trimrommet har også hvert populært, det har vært varierende oppslutning. De minste (4 - 7 år) er en krevende gruppe - så to voksne har måttet være til stede. Det har ikke bestandig vært like lett å få foreldre som ekstrahjelp.

Vaktordningen for treffene i sameiestuen har til dels fungert. BUG annonserer på blå ark med "happy face" ☺.

Lisbeth Bakken

Til: Sameiestyret

Fra: Per Grøholt

8. mars 1995

Miljøkontakter 1994

Ordningen med miljøkontakter - en for hver etasje/blokk, ble etablert i mars 1994 som en forsøksordning.

Miljøkontaktene skal gjøre sitt beste for å fjerne og forebygge miljøforurensninger. Oppgaven omfatter bl.a. følgende:

- * Fjerne papirsøl og rot
- * Vaske vekk flekker
- * Om nødvendig male over flekker
- * På en positiv måte forekomme, eventuelt ta opp brudd på husordensreglene f.eks. sykling og bråk.
- * Etablere en positiv miljøkontakt med leieboerne i egen etasje/blokk.

Som koordinator for miljøkontaktene har Grønholt hatt flere befaringer - senest i februar sammen med Kjell Huslid fra styret. Befaringene viser at styret har lyktes med å opprettholde en god standard etter oppussingen - noe som skyldes arbeidet til miljøkontaktene. Samtidig viser befaringene at enkelte korridorer er særlig belastet og krever mer jevnlig oppfølging fra miljøkontaktene.

Erfaringen med miljøkontakter er gode og ordningen bør videreføres.

Per Grøholt

13. FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1995 I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

13.1 Salg av sameiets areal - eventuelt flytting av gjerde.

For 15 - 20 år siden satte sameiet opp gjerde mellom sameiets og naboenes eiendommer i Småland området. Gjerdet følger ikke eiendomsgrensene. For et par naboers vedkommende står gjerdet noen få meter inn på sameiets eiendom og for de andre bare centimeter. Det har vært styrets mening at gjerdet bør følge eiendomsgrensene.

Da naboene - Sivertsen/Haavardsholm og Enersen - ble kjent med styrets beslutning om å flytte gjerdet til den riktige eiendomsgrense, tilbød de seg å kjøpe de landområder som nå er på deres side av gjerdet. De andre naboene - Kristoffersen og Hurum - er ikke interessert i å kjøpe de små arealer som her gjelder. Arealene er i størrelsesorden 1 til 4 kvm, da gjerdet går bare ca. 10 - 30 cm inn på sameiets eiendom.

Med tanke på eventuelt gjerdeflytting og/eller salg, har styret innhentet pristilbud på både gjerdeflytting og salgstakst på arealene. Styret engasjerte Takseringskontoret Kirkeveien 98 som er tilsluttet Norges Takseringsforbund.

Det vil koste ca kr. 20.000 å flytte gjerdet til den riktige eiendomsgrense eller til en mellomliggende grense.

Salgstaksten for de aktuelle arealer er satt til kr. 130,- pr. kvm.

I takstrapporten ble det foreslått å vurdere å leie bort (byksle) arealene og en leietakst ble fastsatt.

Ingen av beboerne er interessert i å leie de aktuelle arealene.

Ut i fra dette skulle sameiet kunne selge de aktuelle arealer for følgende priser:

Sivertsen	73 kvm	kr. 9.490,-
Haavardsholm	33 kvm	kr. 4.290,-
Enersen	52 kvm	kr. 6.760,-
Sum		kr. 21.540,-

Et salg vil føre til grensejustering. Pris for grensejustering er kr. 1.310 og tinglysningsgebyr kr. 727,- (sum kr. 2.037) som blir å dele mellom de angjeldende fire eiendommer (dvs. kr. 510,- pr. eiendom).

Et salg medfører at det må utstedes ajourførte målebrev for hver av de berørte eiendommer. Pris pr. eiendom for målebrev er kr. 2.580,-.

Naboene har vurdert takstrapporten og har kommet til følgende konklusjon:

Sivertsen/Haavardsholm har i skriv av 5. april 1991 tilbudt seg å kjøpe hele arealet på deres side av gjerdet for kr. 15.000,-. Sivertsen/Haavardsholm vedstår seg tilbudet.

Enersen er ikke villig til å kjøpe dette areal for den stipulerte pris og vil betale bare totalt kr. 6.000,- inkl. avgifter.

Styret foreslår at sameiermøte godkjenner salg til:

- a) Sivertsen/Haavardsholm for kr. 15.000,-.
- b) Enersen for kr. 2.990,-

og at Sivertsen/Haavardsholm og Enersen betaler de anførte avgifter og gebyr.

Dersom sameiermøtet ikke godkjenner forslaget er det styrets forslag å flytte gjerdet til den riktige eiendomsgrensen umiddelbart. Budsjettet må i såfall økes med kr. 20.000,-.

Styret fremlegger dette forslag for sameiermøtet i full forståelse med naboene.

For Kristoffersen og Hurums vedkommende er forholdet avklart ved at de er tilskrevet av Center Eiendom Oslo A/S og gjort oppmerksom på følgende:

Styret har besluttet at dere kan disponere arealene vederlagsfritt frem til sameiet krever at bruken opphører. Det dreier seg med andre ord kun om en tålt bruk som ikke gir dere noen form for eiendomsrett, kun en midlertidig bruksrett. Dette pliktes dere også å gjøre oppmerksom på i tilfelle dere selger deres eiendommer til andre kjøpere.

13.2. Terrasselekkasjer

Styret vil innhente tilbud på utbedring på terrassene med lekkasje. Kostnadene vil bli fordel mellom seksjonseierene og sameiet i henhold til juridisk betenkning fra Advokatfirmaet Klomsæt, Grændsen & Co A/S. Den juridiske betenkning er vedlagt innkallingen.

14. FORSLAG FRA SAMEIERNE TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 27. APRIL 1995

14.1 Forslag fra Sindre Nørgaard om innhenting av pristilbud på strøm jfr. vedlegg.

Styret har i denne forbindelse utarbeidet en oversikt over utviklingen av strømprisene:

ÅR	1990	1991	1992	1993	1994
øre/kwh	42,9	41,3	37,98	39,75	40,0
avvik siste 3 år %	+ 6,22 %	+ 2,26 %	- 5,96%	- 1,57%	- 0,96%
avvik siste 3 år	x	x	- 3,22%	1,29%	+ 1,93
endring fra forrige år		- 3,73%	- 8,04%	+ 4,66%	+ 0,63%

14.2 Forslag fra Dagny Sannes jfr. vedlegg.

- Brannøvelse, kontroll av slukkeutstyr.
- Silo for sand.
- Porttelefon m.v.

14.3 Forslag fra Arne Danielsson vedr. parkeringsmåten på gjesteplassene jfr. vedlegg.

14.4. Forslag fra Per Storsveen om avvikling av parkeringsregler for gjesteparkering jfr. vedlegg.

14.5 Forslag fra Kjell Huslid

Det foreslås at styret før neste sommer utreder muligheter for og kostnader forbundet med gjenbygging av garasjeanlegget.

14.6 Forslag fra Anne Mette Vighøi vedr. snømåking, garasje plassene, utskifting av vinduer/terrassedører, isolasjon mellom leilighetene jfr. vedlegg.

14.7 Forslag fra Roy Engebretsen vedr. parkeringsreglene jfr. vedlegg.

Sindre Nørgaard
Nordli
3531 Krokkleiva

Hole 4/4-94.

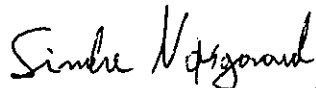
Sameieleder
Ole Petter Haugen
Leil 57
Grefsenkollvn. 12e
0490 Oslo

Ad betydelige økede strømpriser

Da jeg sist uke fikk avregning for strømforbruket for 1994, var det tydelig at strømprisene har gått betydelig opp. Jeg selv har et stabilt forbruk. Rundt regnet må strømprisen ha øket et sted mellom 15-20%.

Dette finner jeg urimelig, og ber dem ved første generalforsamling ta opp følgende:
Sameiet ønsker å gå ut og innhente pristilbud på strøm i det såkalte "frie strømmarked".
Som kjent har mange ved dette spart betydelige summer. Innhenting av tilbud, bør starte umiddelbart.

Vennlig hilsen



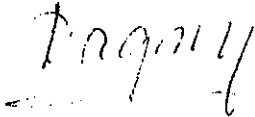
Sindre Nørgaard
(Eier av seksjonene 193 og 230 i Grefsenkollvn. 12.)

3. april 1995.

Hermed oversendes brosjyrene fra Thorbjørn Andersen sammen med et par forslag til årsmøtet. Du får se på dem og foreta rettelser etter som du synes.

God påske!

Hilsen



På siste "vaffeltreff" den 30 mars ble man enig om å henstille til styret i SGT å arrangere en brannøvelse i samarbeid med brannvesenet. Det er mange år siden sist, og alle kan trenge en instruksjon i hvordan man skal forholde seg i tilfelle brann. Vi bør også sjekke brannalarm og slukningsutstyr i egen leilighet, eventuelt få hjelp til å skifte batteri ved henvendelse til kontoret, dersom vi ikke kan foreta en slik operasjon selv.

På samme møte ønsket man å sende følgende forslag til årsmøtet: Det anskaffes silo/kasse til oppbevaring av strøsand. Det skiftende været i vinter gjorde at strøanden bannfrøs og ble helt uhåndterlig. Den lot seg ikke spre med maskin. Håndstrøing er ikke aktuelt på vårt store område. I samarbeid med Hugo ser man på utstyr og redskap som må til for at han skal klare jobben på en rasjonell måte.

Det ble også gitt informasjon om låssystem, alarm på entredør og calling via telefon. Brosjyrer om disse sakene er nå ankommet, og de oversendes styret til videre vurdering. Det mest aktuelle nå er kanskje døralarmen.

En form for rullerende vakttjeneste blant sameierne for sjekking av inngangsdørene om kvelden ble også foreslått. Noe slikt får vel diskuteres videre.

Oslo, den 3. april 95

Til Grefsen Terrassehus Styre

v/ styremedlem Sissel Wanlstrøm

og sameiermøte 27. april

Fra Arne Danielsson, Bl. B, leil. 275

Sak : Parkeringsmåten på „gjesteplassene”.

At gjesteparkeringen nærmest er fullbelagt fra hver ettermiddag til neste morgen til enhver tid, kan umulig bero på gjestebelegg. Derimot er det all grunn til å tro, at det meste av belegget er sameiere med sin bil nr. 2, eller firmabiler.

Ved at de også parkerer med bilens hekk mot terrassene i 1. etg., viser de at de ikke har tanke for hvordan dette virker inn på botrivselen for sameierne der, samtidig som de forleder gjester til å parkere på samme måten. Resultatet blir jo, at alle må rygge inntil garasjeportene under terrassene i 1. etg., når de kjører ut igjen, noe som betyr at eksosen trekker opp til terrassene, hver gang en bil tar av. Med slik mangel på folkeskikk, er det vel ikke å vente at de skal forstå at dette er generende for oss heller, og hvor festlig vi har det når vi året rundt skal forsøke å lufte sengetøy, eller sitte på terrassen om sommeren.

Det må gå an å parkere på „gjesteplassene” slik at bilens front vender mot leilighetene istedet, så vi slipper dette problemet. Derfor, sett opp skiltet som informerer om parkeringsmåten. Det er på tide at Styret setter en stopp for denne u-kulturen, som overlater til han/nun å gjøre som de selv vil.

med hilsen
Arne Danielsson

Per Storsveen
Seksjon 377
Grefsenkollvn. 12 A
0490 Oslo

Oslo, 03.04.1995

Til
Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus.

Følgende forslag bes behandlet på ordinært sameiemøte 27.04.1995:

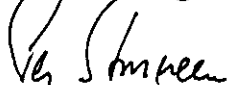
VEDR. PARKERINGSREGLER FOR GJESTEPARKERINGSPLASSER

Undertegnede foreslår herved at de regler som idag gjelder for leie av gjesteparkeringsplasser oppheves med øyeblikkelig virkning.

Etter min mening må styrets medlemmer kunne benytte sin tid på en bedre måte, enn å registrere biler som er parkert på gjesteparkeringsplasser. Det er helt sikkert andre oppgaver som styrets medlemmer kunne bruke tid på, og som ville være til større nytte og gi større trygghet for sameiets beboere. De beskjedne inntekter som parkeringsavgiften innbringer, står vel heller ikke i forhold til det arbeid som nedlegges av styrets medlemmer og forretningsfører i denne sammenheng.

Forøvrig vil jeg gjøre oppmerksom på at iflg. Personregisterlovens § 9, er den form for registrering som styret til nå har foretatt, konsesjonspliktig. Registrering av denne type er derfor ulovlig, inntil eventuell konsesjon foreligger.

Med vennlig hilsen


Per Storsveen

Sameiermøtet 1995

Punkter jeg vil ta opp på sameiermøtet 27. april 1995.

Snømåking

Brøytingen i vinter har vært like dårlig utført som den ble utført i fjor. Så da er det jo ingen tilfeldighet, dessverre.

Jeg har disse forslagene til løsning på problemet:

- Bytte til en mer ansvarlig person/firma, til å utføre dette arbeidet for oss.
(Vi kan sikkert få en kontrakt med f.eks. Vaktmesterkompaniet, som sier at de kommer og måker senest 1 time etter at det har begynt å sne, og at de fortsetter hver time helt til det har sluttet å sne.)
- Legge varmekabler i bakken opp fra garasjen.
(Noe som burde ha vært gjort for 20 år siden, egentlig.)
- Innkjøring fra Grefsenkollveien og utkjøring i Kurveien.
(Så kan vi fortsette å kjøre «trikk» ned bakken, men da slipper vi ihvertfall å prøve komme oss ut av sporet.)

Garasje plassene

Vi har tilstedighet problemer med gjester som står parkert på vår plass eller halvveis inn på vår plass.

For å løse dette problemet, som vi nok ikke er alene om å ha,

ønsker vi et slags skille mellom garasjeplassene og gjesteplassene.

For eksempel betongklosser eller kjetting, den hvite streken er dessverre ikke nok, ihvertfall ikke nå når det ikke er måket på gjesteplassene engang.

Utskifting av vinduer/terrassedører

Vinduene vi har er jo nå 20 år gamle, og ikke lenger tette. Det samme gjelder terrassedøren.

Er det noen som har tenkt noe på dette? Det er jo ikke satt opp i vedlikeholdsplanen. Kan det være en idé å få det inn i vedlikeholdsplanen, for de nærmeste årene?

Isolasjon mellom leilighetene

Er det i det hele tatt isolasjon i veggene mellom leilighetene?

Jeg spør fordi jeg fra min leilighet kan høre hva naboen sier, og ikke minst hva han gjør når han er i gangen sin. Hver gang han smeller igjen inngangsdøren sin rister veggen så bildene faller ned.

Det er geit nok at blokkene er bygget i samsvar med byggforskriftene av 1974, men det er jo 20 år siden.

Så det er kanskje på tide å forbedre enkelte ting?

Er det mulig å innhente et pristilbud på isolering, f.eks. med skum som sprøytes inn?

Ovennevnte punkter ønskes tatt opp som saker på ordinært sameiermøte.

Med vennlig hilsen

Anne-Mette Vighøi, l. 370

FORSLAG TIL SAMEIERMØTET 27. APRIL 1995

Parkerings-reglene.

Undertegnede ønsker at forslaget nedenfor blir tatt opp på Årsmøtet i Sameiet 27. april 1995.

Jeg foreslår med dette at Parkeringsreglene for Sameiet Grefsen Terrassehus forandres, slik at avgiften for permanent bruk av gjesteparkeringsplass for sameiere med to eller flere biler fjernes.

Jeg mener at det for tiden ikke eksisterer noe kapasitetsproblem når det gjelder parkering for gjester. Jeg er også sterkt i tvil om det noengang har eksistert et slikt problem. Det var nemlig det som var hovedbegrunnelsen fra forslagsstiller(ne) da ordningen ble vedtatt for noen år siden.

Det kan til tider være vanskelig å finne ledige gjesteparkeringsplasser foran A, og muligens E, men foran B, C og D vil jeg påstå at det aldri er, eller har vært, problemer med å finne gjesteparkeringsplass.

Eksempelvis kan besøkende til sameiere i A parkere foran B, uten at dette nødvendigvis må betraktes som et problem for Sameiet.

Prinsipielt mener jeg også at det burde være unødvendig å måtte betale for å parkere på egen grunn.

Et annet forhold som jeg tror har relativt stor utbredelse, er at sameiere med én bil ofte benytter gjesteparkeringsplass, mens deres egne parkeringsplasser er ledige. Sameiets styre kunne kanskje rette en generell henstilling til sameierne om at egne parkeringsplasser benyttes i størst mulig grad.

Jeg anmoder herved om at det stemmes over følgende forslag på Årsmøtet i Sameiet 27. april 1995 :

"Ordningen med leie for fast bruk av gjesteparkeringsplass for sameiere med to eller flere biler opphører med virkning fra 1. juli 1995.

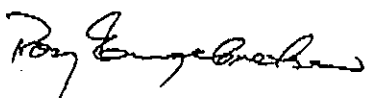
Ordningen med oblater for de aktuelle beboere opprettholdes, slik at Sameiet har mulighet til å kontrollere at gjesteparkeringsplasser ikke benyttes av bileiere som ikke bor fast i Sameiet.

Styret får ansvaret for å forandre teksten i Parkeringsreglene, i samsvar med dette".

Oslo, 4. april 1995

Med hilsen

Roy Engebretsen



Roy Engebretsen
Grefsenkollvn, 12C
Seksjon 233
0490 Oslo

JURIDISK BETENKNING OVER ANSVARFORHOLDENE VEDR. LEKKASJE FRA TERRASSENE PÅ GREFSSEN TERRASEHUS MED FØLGESKADER

I. MANDAT

Til vurdering foreligger spørsmålet hvorvidt det er den enkelte sameier eller Sameiet Grefsen Terrassehus som må holdes økonomisk ansvarlig for de kostnader som lekkasjene på terrassene har medført både på selve terrassen og følgeskaden på underliggende leilighet.

II. SAKENS FAKTUM

På bakgrunn av gjentagende lekkasjer på slutten av 80-tallet fra terrasser med følgeskader på underliggende leiligheter og ødelagte terrassefliser, gikk mange beboere til det skritt å innhente tilbud på utskifting av terrassefliser. Styret hadde en aktiv rolle i denne prosessen og besluttet på styremøte 04.07.89 følgende:

"Styret slutter seg til at firmaet NRS Vaktmester og Vedlikehold AS engasjeres til å foreta utskifting av terrassefliser i Grefsen Terrassehus. Arbeidet utføres etter NS3401. Det er den enkelte sameier som inngår kontrakt med firmaet som står økonomisk ansvarlig for sin terrasse. Styret oppfordrer den enkelte sameier til å vurdere utskifting av terrassefliser da det nå foreligger et godt tilbud."

I ettertid har det oppstått lekkasjep problemer med påfølgende følgeskader i svært mange leiligheter.

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig materiale vedr. årsaken til nåværende lekkasjer. Imidlertid synes dette å ha sin årsak i mangelfullt arbeid fra entreprenørens side og det er i ettertid foretatt besiktigelse og delvis utbedring i 1991 av AS Hesselberg Tak. Kostnader rundt utbedringsarbeider og følgeskader synes å bli betydelige.

Det er opplyst at firmaet NRS Vaktmester og Vedlikehold AS ikke kan søkes for deres mangelfulle arbeid p.g.a. at firmaet er konkurs. Dette medfører neppe riktighet, da vi nylig har fått opplyst fra Brønnysundsregistrene at det ikke er registrert konkurs på firmaet.

III. FORELIGGENDE RETTSLIGE "RETTSSKILDER"

1. Eierseksjonslovens § 13, jfr. § 2 vedr. "Fellesutgifter"
2. Vedtektene for Grefsen Terrassehus § 4 "Vedlikehold o.l." og senere styrevedtak.

IV. VURDERING

Eierseksjonsloven har i § 2 en bestemmelse om fravikelighet:

"Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen."

Dette vil si at sameiets vedtekter ikke kan innha bestemmelser som er i strid med loven.

- 2 -

Eierseksjonslovens § 13 har regler om "Fellesutgifter", der det fremgår:

"Med mindre annet fastsettes i vedtektene, skal utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene."

Det avgjørende blir etter dette om utgiftene til utbedring av terrassene samt følgeskadene knytter seg til den enkelte **bruksenhet**.

V. DRØFTELSE

Først må avklares hva som ligger i uttrykket "fellesutgifter". Av lovens forarbeider, NOU 1980: 6 side 76 fremgår det:

"Fellesutgiftene er utgifter som vedrører grunnen, bygningens felles bestanddeler, felles innretninger og felles forskyvnings- og serviceordninger."

For vårt tilfelle må det være uttrykket "bygningens felles bestanddeler" som er av interesse. Spørsmålet er om terrassene hører til under denne definisjonen.

Lærebokforfatteren i boligrett, Christian Fr. Wüller skriver i sin bok "Boligrett" 3. reviderte utgave, Bergen 1992 på side 477 om dette:

"Her kan det oppstå tvil om hva som hører til den enkelte bruksenhet, f.eks. når det gjelder altaner, terrasser og takterrasser. Det er ikke tvilsomt at vedlikehold av tak og ytre vegger er fellesutgifter eller § 13, men altaner o.l.g. gir rom for tvil."

Problemet er velkjent i Danmark, og der antas det at man må skille mellom de utgifter som refererer seg til selve vedlikeholdet av altanen som altan og de utgifter som vedrører altanen som en del av selve bygningen. De sistnevnte er fellesutgifter, mens resten er særutgifter. Vedlikehold og utbedringer som gjelder altanenes funksjon som altan er altså særutgifter. Hvis en sameier ønsker å forbedre sin altan, f.eks. ved å legge nytt gulv eller montere solskjermer, vil dette være arbeider som ikke berører det bygningsmessige og som utelukkende tjener vedkommendes interesse i å øke altanens bruksverdi. Slike utgifter kan ikke belastes fellesskapet. En totalrenovering på grunn av skader referer seg derimot til det bygningsmessige, og er følgelig en fellesutgift selv om ikke alle sameierne har altaner. Tilsvarende må gjelde terrasser i terrasseblokker eller takterrasser. Resultatet er mao. avhengig av hvilke funksjoner utgiftene referer seg til; er det terrassens funksjon som hyggeplass for den enkelte eller dens funksjon som tak for leiligheten under?"

Det avgjørende er med andre ord hvilke funksjoner utgiften refererer seg til.

I Sameiet Grefsen Terrassehus oppstår problemene ved at det legger seg vann i de underliggende leilighetene. Dette skyldes dårlige fliser/gulvbelegg/membran/arbeid med dette i terrassene, samt muligens at vannavløpet ved sluket er støpt uten tilstrekkelig fall. Terrassen oppfyller med andre ord sin funksjon som tak for boligene i boligheten under. For å avhjelpe dette har man søkt å skifte fliser. Riktignok er det ikke noe spesielt trivelig å oppholde seg på en terrasse hvor det surkler vann under flisene, men det er helt klart at flisene skiftes også for å sikre gulvets funksjoner som tak, ikke bare for å øke terrasse-eierens trivsel. Uansett er det åpenbart at feil i det underliggende membran overhodet ikke har med trivselfaktoren i forhold til terrassens bruk å gjøre.

- 3 -

Det vises også til en dom i Oslo Byrett fra 1993, Rettens Gang 1993 side 1111. Her er partene enige om at de som eier terrassene skal betale en egenandel for vedlikehold, men retten drøfter bare spørsmålet om utgifter til vedlikehold i det hele tatt kan betraktes som fellesutgifter, se spesielt side 1120. Dommen er derfor i høyeste grad relevant for vårt tilfelle.

Retten sier uttrykkelig at Wüllers fremstilling i sin bok "Boligrett", gir uttrykk for gjeldende rett i Norge, se spesielt dommens side 1119.

Retten kom fram til at vedlikehold av terrassene var fellesutgifter.

Det vises også til en artikkel i fagbladet "NæringsEiendom" nr 4 for 1994 der advokat Tom E. Torgersen under artikkelen "Eierseksjoner - fordeling av vedlikeholdsutgifter" drøfter samme problemstilling som for Grefsen Terrassehus. Advokat Torgersen tar spesielt for seg dommen i Oslo Byrett fra 1993, som sonderer mellom balkongen som en del av bygningens felles bestanddeler eller som bruksområdet for den enkelte. Artikkelen vedlegges til orientering.

VI. KONKLUSJON

På bakgrunn av ovennvente synes det som om en med rimelig grad av sikkerhet kan slå fast at Sameiet Grefsen Terrassehus er ansvarlig for de utbedringer som har vært gjort og som er nødvendige vedr. terrassene som en del av boligens bestanddeler. Rent trivselsmessig vedlikehold, slik som skifting til penere og mer tidsmessige fliser og generell oppussing inne i balkongen, er den enkelte seksjonseiers ansvar.

VII. KONKLUSJONENS FORHOLD TIL VEDTEKTENE

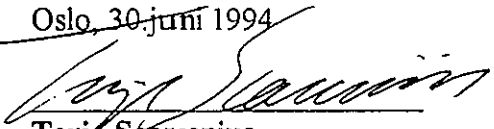
Sameiets vedtekter vedr. vedlikehold er samlet i § 4. På side 2 og 3 er det gjort en sontring mellom "Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter:" og "Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter:".

Sontringen vedrørende vedlikehold av terrasse synes nettopp å bekrefte den sontring mellom seksjonseiers vedlikeholdsansvar for innvendig daglig vedlikehold og sameiets vedlikeholdsansvar for de forhold som vedrører bygningen. Konklusjonen synes derfor også å være i tråd med vedtektenes intensjoner, selv om vedtektene ikke er presise på dette punkt.

VIII. AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Avslutningsvis må en kunne konkludere med at både rettspraksis i h.h.t. eierseksjonslovens § 13 og sameiets vedtekter bygger opp under den konklusjon at sameiet er ansvarlig for vedlikeholdsutgifter tilknyttet terrassene som en del av bygningen, mens den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikeholdsutgifter knyttet til terrassen som bruksområde.

Oslo, 30. juni 1994


Terje Scavenius
advokat
(s9406402)

