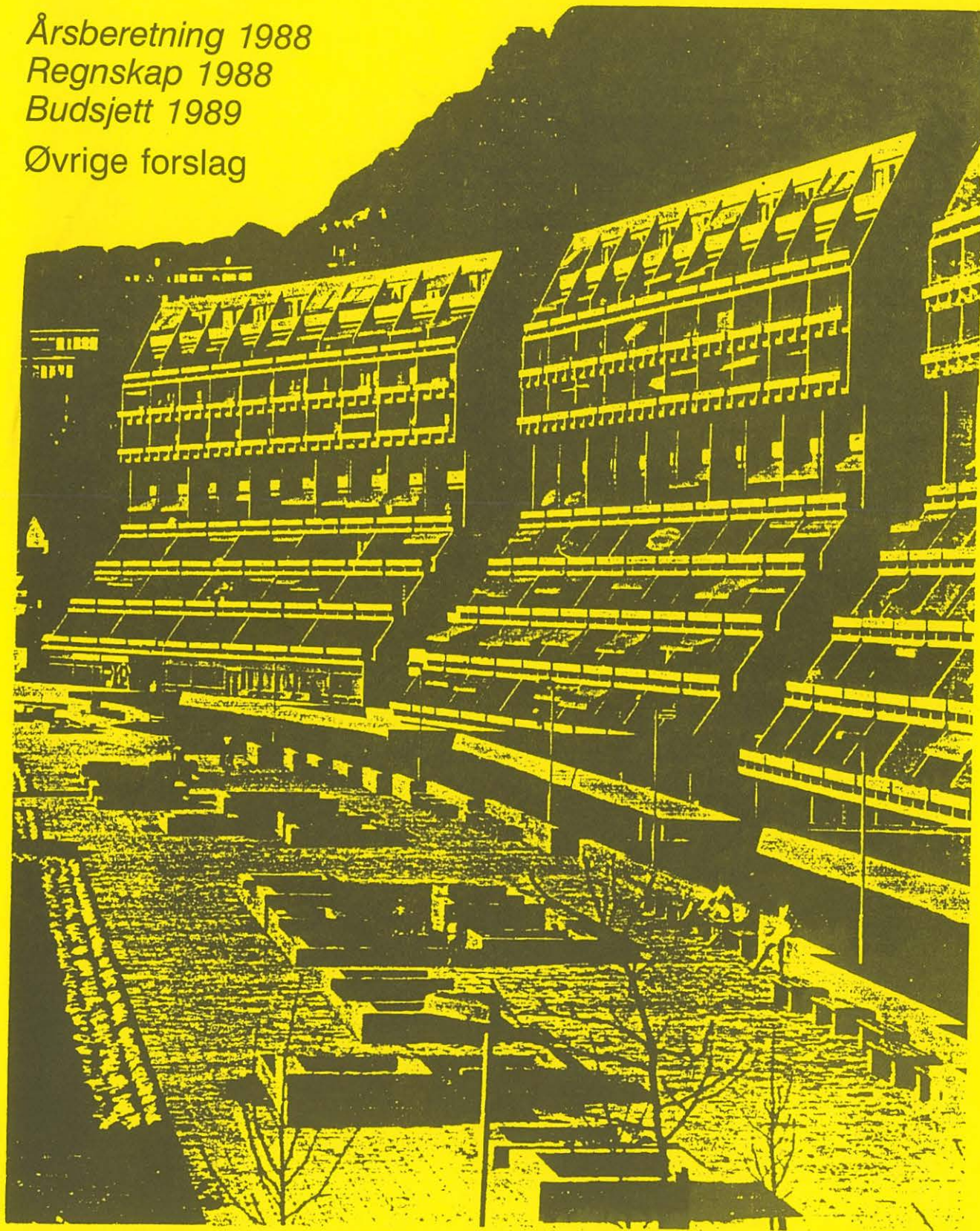


Innkalling til ÅRSMØTE 1989

MED
DAGSORDEN

Årsberetning 1988
Regnskap 1988
Budsjett 1989
Øvrige forslag



Sameiet Greisen Terrassehus

Greisenkollveien 12E, Oslo 4

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET 1989

Ordinært sameiermøte blir holdt i SAMEIESTUEN, Grefsen Terrassehus, 2 etg. mellom blokk C og D, **torsdag 27.april kl. 18.00**. Møtet starter **PRESIS**. Registrering og utdeling av stemmesedler fra kl. 17.30.

Vedlagt følger:	Side
- Styrets forslag til dagsorden	1
- Styrets årsberetning 1988/89	2 - 10
- Regnskap 1988 og budsjett 1989	11 - 19
- Vedlikeholdsplan	20 - 23
- Barnehagens årsberetning og regnskap	24 - 29
- Årsberetning fra forskjellige utvalg	30 - 31
- Forslag til årsmøtet	32 - 40

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

F U L L M A K T

UNDERTEGNEDE EIER AV SEKSJON NR..... i Grefsen Terrassehus gir herved..... fullmakt til å avgi stemme for meg ved sameiermøtet den 27.april 1989.

.....
Eiers navn(trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ SAMEIERMØTET, 27 april 1989

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 1988/89
7. Årsregnskap 1988
8. Styrets budsjett for 1989
9. Forslag til styrehonorar
10. Forslag til Vedlikeholdsplan
11. Årsberetning fra barnehage og utvalg
12. Valg i henhold til vedtekter
13. Forslag til sameiermøtet 27.april 1989
 - Forslag fra Styret:
 - a) Utskifting av terrassefliser
 - b) Vedtektsendring av pgf. 4 - Vedlikehold
 - c) Vedtekstendring av pgf. 8 - Sameiermøter
 - d) Endring i Husordensreglene
 - Forslag fra Arne Danielsen:
 - e) Overgang til postgiro
 - f) Bytte av regnskapsbyrå
 - Forslag fra Hagegruppen v/Leif Bye
 - g) Misbruk av parkeringsplasser
 - Forslag fra Henry J. Jensen L.231
 - h) Ny husordensregel vedr. grilling
 - i) Vedtektsendring av pgf.6 - Husdyrhold
 - Forslag fra Sigrun og Trond Rafter L.217:
 - j) Forbud mot grilling med trekull på terrassene
 - Forslag fra Solveig Andersen L.82
 - k) Grilling på terrassene er ikke tillatt

STYRETS ÅRSBERETNING 1988/89

1. STYRETS SAMMENSETNING OG FUNKSJONSTID

Sameiestyret har i perioden hatt denne sammensetning:

Funksjon	Navn	Funksjonstid
Formann:	Svein B Eriksen	1987 - 1989
Styremedlemmer:	Stein Kr Heggem	1987 - 1989
	Harald Henriksen	1988 - 1989
	Roar Gartner	1988 - 1989
	Yngvar Thomassen	1984 - 1989
Varamedlemmer:	Ingrid L Tanbergmoen	1988 - 1989
	Reidar Skjøthaug	1987 - 1989

2. GENERELT OM STYRETS ARBEID

2.1 Ansvarsfordeling

Som tidligere år har også varamedlemmene vært aktive i styrearbeidet på lik linje med de valgte 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.

Ansvarsfordelingen har vært som følger:

Svein B Eriksen	Styreformann, informasjon og personal. Kontaktperson for beredskapsgruppe, hagegruppe, trimutvalg og tennisutvalg.
Stein Kr Heggem	Utvendig vedlikehold bygninger, lekkasjer og div prosjekter.
Harald Henriksen	Økonomi, forsikringer.
Roar Gartner	Vedlikehold garasjeanlegg, callinganlegg og diverse prosjekter.
Yngvar Thomassen	Innvendig vedlikehold, renhold og kontakt med barnehage.
Ingrid Tanbergmoen	Parkering, drift sameiestue, sosiale arrangement, div prosjekter.
Reidar Skjøthaug	Antenneanlegg, skilting, div prosjekter.

2.2 Styremøter

Det har i perioden vært holdt 21 refererte styremøter. Etter godkjenning har møtereferatene blitt sendt Terrasseposten, Regnskapstjeneste A/S og revisor.

2.3 Andre arbeidsoppgaver

Styresekretærordningen gir en meget viktig avlastning for styret og dekker mange av de daglige kontakter som er nødvendig for at et sameie av vår størrelse skal fungere på en effektiv måte. I tillegg til de normale gjøremål har nå styresekretæren overtatt salg av trimromsnøkler.

For å lette kontakten med beboerne er det installert telefonsvarer på styrekontoret. Vi ber om at denne ordningen benyttes, og at styresekretærens kontortid og privatliv respekteres.

I forbindelse med at servicetekniker har flyttet ut av sameiet, er normal arbeidstid forskjøvet til 06.00 - 14.00.

Styret har sørget for opprydning og rengjøring av tilfluktsrommene. Reglene for bruk av og lagring i disse er innskjerpet. Det var ikke få lass med søppel som gikk avgårde etter opprydningen!

Sameieboka, som inneholder mange nyttige opplysninger om vårt sameie, er endret på en rekke punkter. Pga at det til årsmøtet foreligger endringsforslag både til vedtekter og husordensregler, er utsendelse utsatt til etter årsmøtet.

3. PERSONALE

Sameiet har pr i dag følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Hugo Eriksson	(heltid)
Renholder	El Amrani Bouchta	(heltid)
Styresekretær	Dagny Sanness	(deltid, ca 20 t/uke)
Barnehagen	Barnehagens ansatte (16 personer)	

Bortsett fra endringer blant barnehagens ansatte, har det ikke vært endringer av personale. Styret er meget fornøyd med å ha tilgang på slike stabile og solide ansatte.

Styret har tegnet forsikring for ansatte (ikke barnehagen) som gir erstatning ved invaliditet eller død. Denne gjelder også beredskapsgruppens medlemmer når de utfører arbeid for sameiet.

4. ØKONOMI OG REGNSKAP

4.1 Regnskapsførsel

Sameiets regnskapsførsel blir ivaretatt av Status Regnskapstjeneste a/s som førestår følgende oppgaver:

- løpende bokføring og utbetalinger
- purringer av for sent innbetalte fellesomkostninger
- kontakt med bank og post
- strømvregning mellom sameiere og Oslo Lysverker
- utkjøring av giroer for strøm- og felleskostnader
- beregninger for Styret og offentlige oppgaver

Styret har regelmessig kontakt med regnskapsbyrået og er stort sett fornøyd med arbeidet som utføres. Den løpende regnskapsførsel gir et godt grunnlag for oppfølging og styring av Sameiets økonomi. Styret beklager imidlertid den feilinformasjon som ble sendt ut i forbindelse med selv-angivelsen for 1988.

Tiltakene for å redusere kostnadene ved regnskapsførsel ved overgang til postgiro ble ikke iverksatt. Årsaken til dette er at Status Regnskap har installert nytt teknisk utstyr for automatisk registrering av innbetalte fellesomkostninger. Ulempen ved tidligere løsning var at denne registreringen ble foretatt manuelt.

4.2 Felleskostnader

Utviklingen av utestående felleskostnader var negativ utover høsten 1988. Det ble imidlertid besluttet å gjennomføre en omfattende opprydding i utestående beløp med det resultat at utestående beløp pr. 31.12.88 er i hovedsak innbetalt pr. 1.4.89. Omkostningene ved purringer og opprydding i gamle poster har påført Sameiet betydelige kostnader som belastes fellesregnskapet. Se forøvrig regnskapet for 1988.

Innbetaling av felleskostnader i 1989 viser igjen en forverring ved at sameiere i økende grad ikke oppfyller sine forpliktelser.

Styret vil imidlertid fortsette med et høy prioritet på inkasso-arbeidet og om nødvendig benytte seg av retten til å ta pant i sameiernes seksjoner for å sikre Sameiets fordring.

Omkostningene ved purring- og innkrevingsarbeidet skal imidlertid ikke belastes fellesregnskapet. For å få inndekket omtalte kostnader vil vi i tillegg til å belaste med 1.5% morarente pr. mnd. måtte innføre purringsomkostninger på kr.50,- ved 1. gangs purring og kr 100,- ved 2. gangs purring. Ordningen vil gjelde fra 1. mai 1989.

4.3 Likviditet

Sameiets likviditet var meget stram høsten-88. Det ble vurdert å foreta kortsiktig banklån, men med oppryddingen i ikke-innbetalte felleskostnader samt redusisjon i innbetalingene til Oslo Lysverker ble likviditeten tilfredstillende.

4.4 Strømforbruket

Sameiet hadde for 1988 et betydelig høyere strømforbruk og strømregning enn tidligere år. Fellesforbruket beregnes ved å avregne avlesningene i mai for hver enkelt seksjoner mot forbrukt strøm for hele Sameiet. Det eksisterer således ingen direkte måling av felles strømforbruk. Dette sammen med at Sameiets avregning mot Oslo Lysverker foregår i desember og ikke samtidig med Sameiets avregning i mai gjør at strømpoppgjøret i Sameiet er meget komplisert og ressurskrevende.

4.5 Årsresultat 1988

Regnskapet for 1988 er gjort opp med et underskudd på kr. 266.332,-. Underskuddet foresås dekket av tidligere års overskudd samt dekning fra vedlikeholdsfondet. Alternativet vil være innbetaling fra sameierne. Vedlikeholdsfondet vil etter årets tap utgjøre kr. 683.271.

Forklaringen til årets underskudd er å finne i den betydelige merkostnad strømpoppgjøret 1988 enrepresenterer.

5. HAGEGRUPPA

Hagegruppa består fortsatt av en liten gruppe iherdige sjeler som legger ned betydelig innsats i uteanlegget.

Oppslutningen om de avholdte dugnadene har vært varierende. Det hadde vært ønskelig om flere av beboerne hjalp til ved slike anledninger. Ved siden av det nyttige arbeidet som utføres, er dette en glimrende anledning til å utvikle det sosiale bekjentskapet med våre naboer i anlegget.

Viktige oppgaver som har vært utført siste år, er avsluttende opprydding av skråningen ned til garasjeanlegget, opprydding i skogskjeggkasser, reparasjon av vanningsanlegg, samt diverse arbeid med beplantning.

6. DØRTELEFONER

På sameiets årsmøte 1988 ble det vedtatt å montere dørtelefoner og orienteringstavler på baksiden av blokkene, forutsatt at dette kunne gjennomføres innenfor en kostnadsramme på ca. kr. 100.000,-. Vi inngikk i 1988 avtale med Qualitronic om levering og montering av utstyret. De har lovet en ferdigstilling i løpet av april måned. Orienteringstavlene vil bli uten navn, men med en oversikt over hvilke leilighetsnummer som kan nås fra den enkelte sentral og henvisning til fullstendige navnetavler ved hovedinngangene på byggets forside.

7. UTLEIEFORHOLD

Bruken av Sameiestuen er økende, men kan fortsatt utnyttes bedre. Denne er nå ferdigstilt ved at toalett og kjøkken er pusset opp, samt at det er kjøpt inn glass for å komplettere eksisterende service.

Sameiet eier forøvrig to leiligheter. Disse blir nå leiet ut til renholder og til en ansatt i barnehagen. De som bebor leilighetene betaler felleskostnader og strøm, men ikke noe for verdien av leiligheten. Dette er i tråd med tidligere praksis og gjør det lettere å sikre at sameiet har kvalifisert arbeidskraft til disposisjon.

8. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

8.1 Bygningsteknisk vedlikehold

I perioden har det i tillegg til det daglige vedlikehold blitt utført følgende arbeider:

- Utført tekking av takene på blokk A og B.
- Undersøkt og utbedret betongkonstruksjonene i noen skillevegger mellom leiligheter i vestfasaden.
- Inngangspartiene fra garasjeetasjen

Tilstandsundersøkelsen for betongkonstruksjonene våren 1988 viste at reparasjon var påkrevet for å hindre videre vanninntrengning med følgeskader. Anbudssoppsett for dette arbeidet er nå påbegynt.

Årsakene til de mange lekkasjene i vestfasadens øverste etasjer tror vi ble funnet sommeren 1988. Det er foretatt utbedringer i to leiligheter som siden ikke har hatt lekkasjer. Det gjenstår å reparere flere leiligheter.

9. INNGANGSPARTIER OG INNVENDIG VEDLIKEHOLD.

Inngangspartiet C-D tok vesentlig lenger tid en planlagt å få fullført. Styret håper likevel at sameierne er fornøyd med det endelige resultatet. Etter nøye vurderinger prioriterte styret en opprustning av de ytre inngangspartiene i garasjen framfor videre opp-pussing av partiene B-C og A-B. Inngangene ble ferdig i januar/februar 1989. Nye bredere dører i søppelrommene gjør det mulig i framtiden å innføre direkte nedkast i flyttbare containere i B-C, C-D og D-E. Ved ombygningen fikk vi også gjort alle inngangene bruksvennlige for flyttetreller, barnevogner og rullestolbrukere.

For sameiet har disse arbeidene krevd betydelige summer av vedlikeholdsbudsjettet. Det avtroppende styret har allerede innhentet tilbud på videre opp-pussing av de indre partier i kjelleren og trappehuset opp til og med annen etasje; etter planen skal dette arbeidet utføres før 1. etasje i B-C og A-B.

For å unngå innbrudd i styrekontoret var det nødvendig å få byttet ut kontordøren med en ny dør av vesentlig bedre kvalitet.

10. PARKERINGSITUASJONEN

Vi har fortsatt mye misbruk av gjesteparkeringsplassene. Langtidsparkerte biler skaper problemer for snørydding, i tillegg til at de opptar sårt trengte gjesteparkeringsplasser. Ut i fra dette er det nødvendig å ajourføre vårt parkeringsbehov. Spørreskjema for dette vil bli sendt ut i løpet av april måned. Når parkeringsbehovet er kartlagt vil vi gjennomføre følgende parkeringsregler :

10.1 Parkeringsregler for Sameiet Grefsen Terrassehus

1. Innfører bruk av parkeringsoblater for sameiets faste parkeringsplasser.
Oblatene nummereres med bilnummer og leilighetsnummer/løpe nr.
Oblatene skal festes godt synlig, enten på innsiden av frontruten eller venstre sidevindu.
2. Sameiere med 2 eller flere biler kan gis adgang til å leie gjesteparkeringsplass, for 1. år av gangen. Plassene er foreslått lagt foran Blokk C/tilfluktsrommet. Pris fastsettes av styret. Utleide plasser vil få parkeringsoblat i en annen farge enn fastplassene.
3. Ved behov for bruk av gjesteparkeringsplasser i en uke eller lengre, skal vaktmester ha beskjed. Vedkommende vil da få utlevert eget nummerert oblat som utleveres mot depositum.
4. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i anlegget. Alle beboere som har parkeringsplass under blokkene må vise særlig hensyn. Eksos herfra trekkes inn i leilighetene over.
5. Overtredelse av parkeringsregler for Sameiet Grefsen Terrassehus vil medføre borttauing for eiers regning.

11. BEREDSKAPSGRUPPE

Beredskapsgruppa har en viktig funksjon i sameiet, spesielt ved avlastning av servicetekniker og assistanse ved heisstans. Gruppa består nå av en blanding av gamle og nye medlemmer, men alle har etterhvert omfattende kjennskap til anlegget. Etter at servicetekniker flyttet ut av sameiet, har beredskapsgruppa fått en enda viktigere funksjon hos oss. Vi kan takke disse medlemmene for at vi ikke har fått større problemer.

Beredskapsgruppas medlemmer er nå forsikret ved invaliditet eller død som følge av skade forårsaket av arbeid utført for sameiet.

12. TV-ANLEGGET

Etter noen ukers arbeid fra JANCO i januar/februar har vi nå fått frem nye signaler til samtlige beboere i sameiet.

Imidlertid er det pr. dato 60 leiligheter hvor vi ikke har fått byttet veggkontaktene. Dette skyldes bl.a at JANCO ikke har kommet inn i leiligheten eller leiligheten over/under.

Det har også vist seg at i noen leiligheter sitter den gamle kabelen fast, og lar seg ikke skifte på en enkel måte. Her må det borres gjennom gulv/tak.

I et par av leilighetene går det åpen kabel inne i leiligheten, hvor den også er tapetsert over. At kabelen ligger åpen i leiligheten har ingen praktisk betydning med hensyn til signalene, det at kabelen ligger åpen skyldes at den ble lagt slik under byggeperioden.

Vi forsøker å få til et nytt "oppsamlingsheat" senere slik at de fleste sameiere får oppdatert sitt interne anlegg.

13. SKILTING AV ANLEGGET

Skiltingen av anlegget er ferdig, med nye "reflekterende skilt" av samme kvalitet som trafikkskilt. Dette betyr at de er enkle å vedlikeholde og har lang levetid.

14. SØPPELSITUASJONEN

Bydelsutvalget har forlangt at vår åpne container, som er plassert på snuplassen øverst i Kurveien, blir byttet ut med en container med lokk. Dette vil redusere luktplager, samtidig som fugler ikke lenger vil få adgang til søppelet. Det vil også forhindre uvedkommende i å benytte vår container, noe som idag er ganske vanlig.

Vi har vurdert ulike løsninger. Dagens container leies av Oslo Renholdsverk til en meget gunstig leiepris. Kjøp av egen container med lokk, egnet for opplasting med sameiets traktor, vil falle kostbart. Fra Renholdsverket har vi nå fått beskjed om at de har containere med lokk som kan egne seg for oss. Innen årsmøtet vil vi ha forsøkt denne containertypen i praksis.

15. TERRASSEFLISER

Terrasseflisene har begynt å gå i oppløsning hos enkelte sameiere. Undersøkelser er foretatt høsten 1988 og det er funnet at flisene inneholder asbest. Asbesten kan frigjøres til luften når omgivelsene er tørre og det forekommer mekanisk slitasje.

Det foreligger ikke påbud fra offentlig myndighet om å sanere fliser av denne type.

På bakgrunn av ovennevnte har styret utarbeidet forslag til retningslinjer for utskifting av flisene.

16. STØRRE ANSKAFFELSER OG UTSKIFTINGER

I perioden har sameiet anskaffet/utskiftet:

- Skilting av anlegget
- Nye informasjonstavler (brannsikre)
- Ny sandspreder til traktor
- Bommer ved innkjøring til parkanlegget
- Telefonsvarer i styrerommet
- Nytt kabelanlegg til TV
- Nytt kjøkken og toalett, sameiestuen
- Ny komfyr i sameiestuen

17. BEBOERMØTER OG SOSIALE AKTIVITETER

Styret har avholdt ett informasjonsmøte med beboerne i Sameiestuen. Dette er en anledning for styret til å orientere om sitt arbeid og få tilbakemelding på dette. I tillegg gir det sameierne anledning til å ta opp saker til diskusjon som de er interessert i. Til årets møte stilte ca 50 personer utenom styret.

Det har vært arrangert en fest for "aktive" personer i sameiet, dvs personer som er med i forskjellige styrer, utvalg eller grupper. Dette er en takk-for-innsatsen sammenkomst.

I tillegg har det også i år vært arrangert en St Hans-fest i tradisjonelle former. Denne gang med levende musikk og nydelig sommervær.

Alle slike sammenkomster og møter er med på å styrke sosiale kontakter. Styret ser på denne aktiviteten som en viktig del av sameiets drift.

Styret er ikke fornøyd med sin innsats for den yngre generasjon. Barnefilmklubben, som var det siste organiserte tilbudet til barna, var ikke i drift denne vinteren. Innsatsen for å øke tilbudet til barna - eller legge forholdene til rette for deres aktivitet - bør økes. Styret er imidlertid avhengig av å komme i kontakt med personer som er villige til å gjøre en innsats.

18. SLUTTKOMMENTAR

Perioden 1988/89 har ikke skilt seg spesielt ut i forhold til tidligere år. Styret har avsluttet eller har under gjennomføring de fleste beslutninger som ble fattet på siste sameiermøte.

Et styre har imidlertid alltid ambisjoner om å få utført mer enn hva det klarer å gjennomføre. Vi snakker da ikke om større prosjekter som nødvendigvis krever penger, men mange små ting som kan være med på å øke trivselen for oss som bor i anlegget. Flaskehalsen i dette er imidlertid ofte tilgang på personer som vil gjøre en ekstra innsats. Vi snakker ikke om faste oppgaver eller utvalg som innebærer store forpliktelser, men det å ha til disposisjon en gruppe sameiere som kan forespørres av og til. Styret ønsker å komme i kontakt med slike personer.

Forøvrig er hærverk et gjentakende problem, og et stadig økende problem er de mange små brannstiftelsene som skjer. Hittil har vi unngått større skader, men faren for dette eksisterer alltid. I et sameie av vår størrelse kan vi antakelig ikke unngå all form for hærverk og ødeleggelser. Selv om dette er til ergrelse og påfører oss kostnader, skal vi imidlertid være klar over at vårt sameie regnes for å være "idyllisk" i forhold til mange andre boligenheter av tilsvarende størrelse.

Sameieloven sier at styremedlemmene velges for ett år av gangen. Kontinuiteten i styret burde imidlertid være sikret ved at flere av styremedlemmene stiller til gjenvalg.

Grefsen, 27. april 1989

Svein B Eriksen
(sign)

Stein Kr Heggem
(sign)

Harald Henriksen
(sign)

Roar Gartner
(sign)

Yngvar Thomassen
(sign)

Reidar Skjøthaug
(sign)

Ingrid L Tanbergmoen
(sign)

II R E G N S K A P 1 9 8 8 - B U D S J E T T 1 9 8 9

1.1. Regnskapet for 1988 er gjort opp med et underskudd på kr 266.332,-. Underskuddet foreslås dekket av tidligere års akkumulerte overskudd med kr. 119.603,- samt kr. 146.721,- ved dekning fra vedlikeholds-fondet. Dette fondet utgjør etter dekning av årets underskudd kr.683.271

Nedenstaende tabell gir et sammendrag av hovedtallene i regnskapet 1988 og budsjettet for 1989.

	Regnskap 31/12-88	Budsjett 1988	Index- budsjett =100	Budsjett 1989
D r i f t s i n n t e k t e r	3,920,722	3,937,000	99.6%	4,282,300
Lønninger og arbeidsgiveravg.	569,943	568,000	100.3%	574,600
Honorarer	261,876	255,000	102.7%	215,000
Bidrag til daginstitusjon	16,340	13,000	125.7%	13,000
Offentlige skatter og avg.	836,196	845,000	99.0%	869,300
Reparasjoner og vedlikehold	1,345,752	1,295,000	103.9%	1,285,000
Andre driftskostnader	954,684	744,000	128.3%	888,000
Renter og avdrag pantelan (tomt)	372,640	370,000	100.7%	370,000
Avskrivninger på tennisanlegg	58,645	60,000	97.7%	60,000
Tap på fordringer	(105,033)	(70,000)		25,000
D r i f t s k o s t n a d e r	4,311,043	4,080,000	105.7%	4,299,899
D r i f t s r e s u l t a t	(390,321)	(143,000)	-	(17,599)
Netto finansinntekter og finanskostnader	87,725	92,000	95.4%	49,600
Netto ekstraordinaere poster	36,263	(10,000)	-362.6%	10,000
R E S U L T A T	(266,332)	(61,000)	-	22,001
Årets disposisjoner :				
Til vedlikehold bygninger	(146,729)	0	-	0
Overført til/(fra) egenkapital	(119,603)	(61,000)	-	22,001
Disponert i alt	(266,332)	(61,000)	-	22,001

1.2. De viktigste årsakene til avvik er:

- Driftsinntekter:
Lite budsjettavvik som følge av færre betalende medlemmer enn forutsatt på tennisbanen.

- Reperasjoner/vedlikehold:
Kledning av endegavel samt maling av en korridor i full lengde ble ikke gjennomført. Innsparte midler ble imidlertid benyttet til igansetting av oppussing av inngangspartiene på garasjeplan, inngjerding av området med svingbommer på gangveiene samt avsluttende arbeider med oppussing av bl. annet kjøkkenet i Sameiestuen.

Reparasjon av takene på A- og B-blokken ble ca. kr.50.000 dyrere enn forutsatt. Heisene har påført Sameiet høyere kostnader som følge av reparasjoner som ikke dekkes av serviceavtalen. Disse forhold vil bli undersøkt nærmere.

Elektriske installasjoner viser et lite negativt budsjettavvik som følge av nye lysarmaturer i inngangspartiet C-D og i garasjen.

- Andre driftskostnader:
Forsikringspremien økte med ca. 30% fra 1987 til 1988 hvilket ikke var budsjettet.

Strømpoppgjøret for perioden juni-87 til juni-88 viste et fellesforbruk på kr. 520.000 mot budsjettet kr. 330.000. Målingen av fellesforbruket er ikke tilfredsstillende idet det ikke finnes målere for avlesning av felles strøm. Strømforbruket for fellesområdene kan kun beregnes ved avlesning av samtlige målere med avregning mot totalforbruket for hver enkelt blokk.

1.3. Budsjettet bygger på følgende forutsetninger.

- Økning felleskostnader 10% samt strøm 4%. Utleide arealer følger egne avtaler med index-klausuler. Leiebeløp for Grefsen Terrassehus Barnehage er fastsatt etter retningslinjer fra Oslo Kommune.

Utbedring av antennenettet i Sameiet er ikke tatt inn i budsjettet idet denne kostnad er direkte belastet på sameier.

Vedlikeholdsprosjekter for 1989 er hovedsaklig oppussing av trappeoppgangene fra garasjeplanet til 2. etasje samt inngangspartiene foran heisene i garasjeplanet.

Budsjettet er forøvrig basert på kjente kostnadsstørrelser slik at usikkerheten i budsjettet ligger i strømpoppgjøret og uforutsette vedlikeholdsarbeider.

RESULTAT Grefsen Terrassehus

D r i f t s i n n t e k t e r	Regnskap 31/12-88	Regnskap 31/12-87	Budsjett 1988	Budsjett 1989
Fellesomkostn. fra seksjonseiere	3,601,668	3,276,756	3,608,000	4,000,300
Inntekter fra forretning	57,552	53,592	59,000	16,000
Inntekter fra daginstitusjon	186,432	169,488	190,000	186,000
Inntekter fra vaskeriet	36,145	33,787	40,000	40,000
Diverse inntekter (1)	38,925	39,768	40,000	40,000
Sum driftsinntekter	3,920,722	3,573,391	3,937,000	4,282,300
Lønninger og arbeidsgiveravg. (2)	569,943	495,786	568,000	574,600
Honorarer (3)	261,876	187,336	255,000	215,000
Bidrag til daginstitusjon	16,340	15,576	13,000	13,000
Offentlige skatter og avg. (4)	836,196	852,378	845,000	869,300
Reparasjoner og vedlikehold (5)	1,345,752	815,824	1,295,000	1,285,000
Andre driftskostnader (6)	954,684	742,613	744,000	888,000
Renter og avdrag pantelan (tomt)	372,640	365,310	370,000	370,000
Avskrivninger på tennisanlegg	58,645	59,066	60,000	60,000
Tap på fordringer (105,033)		2,694	(70,000)	25,000
Sum driftskostnader	4,311,043	3,536,583	4,080,000	4,299,890
D r i f t s r e s u l t a t	(390,321)	36,808	(143,000)	(17,590)
Finansinntekter/ finanskostnader				
Renteinntekter bank o.a.	111,731	124,314	125,000	70,000
Rentekostnader tennisanlegg	21,721	32,917	30,000	16,400
Diverse finanskostnader	2,285	5,453	3,000	4,000
Netto finansinntekter og finanskostnader	87,725	85,944	92,000	49,600
Ekstraordinaere inntekter	74,303	64,598	0	
Ekstraordinaere kostnader	38,040	73,336	10,000	10,000
Netto ekstraordinaere poster (7)	36,263	(8,738)	(10,000)	10,000
R E S U L T A T	(266,332)	114,014	(61,000)	22,000
Årets disposisjoner :				
Til vedlikehold bygninger	(146,729)	80,000	0	
Overført til/(fra) egenkapital	(119,603)	34,014	(61,000)	22,000
Disponert i alt	(266,332)	114,014	(61,000)	22,000

BALANSE Grefsen Terrassehus

E i e n d e l e r		Regnskap 31/12-88	Regnskap 31/12-87	Endring 1987/1988
Omløpsmidler.....				
Kasse og bankinnskudd	(8)	501,997	716,700	(214,703)
Postgiro		21,282	10,037	11,245
Restanser felleskostnader		123,880	139,580	(15,700)
Andre kortsiktige fordringer	(9)	137,091	133,277	3,814
Utlagt strøm for sameierne		1,049,720	960,140	89,580
Utlagt for dørtelefoner		0	0	0
Sum omløpsmidler		1,833,970	1,959,734	(125,764)
Anleggsmidler.....				
Langsiktig plassering Jøtun a/s		250,000	315,000	(65,000)
Tennisanlegg	(10)	97,744	156,389	(58,645)
Sum anleggsmidler		347,744	471,389	(123,645)
Sum e i e n d e l e r		2,181,714	2,431,123	(249,409)

G j e l d o g e g e n k a p i t a l

Kortsiktig gjeld.....

Forskuddsbetalte felleskostnader	59,076	56,501	2,575
Forskudd strøm fra seksjonseiere	939,190	854,490	84,700
Sk. skattetr./arbeidsg.avg.	(11) 31,092	39,995	(8,903)
Paløpne omkostninger	(12) 163,642	85,465	78,177
Annen kortsiktig gjeld	(13) 200,443	257,852	(57,409)
Lan Storebrand Norden (tennisanl)	105,000	175,000	(70,000)
Paløpte pantelansutgifter	0	12,217	(12,217)
Sum kortsiktig gjeld	1,498,443	1,481,520	16,923

Avsetninger.....

Avsatt vedlikehold bygninger	683,271	830,000	(146,729)
------------------------------	---------	---------	-----------

Egenkapital.....

Egenkapital pr 1.1	119,603	85,589	34,014
Ars-/overskudd/(underskudd)	(119,603)	34,014	(153,617)
Sum egenkapital pr 31.12	(0)	119,603	(119,603)

Sum gjeld og egenkapital	2,181,714	2,431,123	(249,409)
--------------------------	-----------	-----------	-----------

N o t e r t i l r e s u l t a t

	Regnskap 31/12-88	Regnskap 31/12-87	Budsjett 1988	Budsjett 1989
Note 1. Diverse inntekter				
Div. inntekter	14,560	9,273	0	5,000
Innt. tennisanlegg	16,465	21,995	30,000	20,000
Innt. trimrom	0	0	0	5,000
Utleie av Sameiestuen	7,900	8,500	10,000	10,000
Sum div. inntekter	38,925	39,768	40,000	40,000

Note 2. Lønn og arbeidsgiveravg.

Lønn vaktmester	159,853	156,323	180,000	165,000
Lønn renholder	129,729	117,834	148,000	128,000
Lønn styresekretær	92,929	60,192	89,000	96,000
Lønn vedlikehold	0	400	0	0
Lønn renhold Sameiestuen	3,400	2,535	5,000	5,000
Styrehonorar	49,000	49,000	56,000	56,000
Feriepenger	52,066	33,320	0	40,200
Arbeidsgiveravgift	82,966	76,182	90,000	84,400
Sum lønn og arbeidsgiveravg.	569,943	495,786	568,000	574,600

Note 3. Honorarer

Beredskapsgruppe/hagegruppe	0	8,400	50,000	50,000
Revisjonshonorar	26,400	22,200	25,000	25,000
Regnskapshonorar	173,841	155,298	120,000	105,000
Konsulentonorar	49,683	1,438	60,000	30,000
Advokathonorar	11,952	0	0	5,000
Arkitekthonorar (utredning)	0	0	0	0
Sum honorarer	261,876	187,336	255,000	215,000

Note 4. Off. skatter og avgifter

Eiendomsskatt	254,359	254,359	270,000	264,000
Renovasjonsavgift	0	9,182	10,000	0
Containerleie/renovasjon	144,219	151,811	120,000	150,000
Vann og avløpsavgift	432,840	432,840	440,000	450,000
Bygslingsavgift	4,778	4,186	5,000	5,300
Sum off. skatter og avgifter	836,196	852,378	845,000	869,300

	Regnskap 31/12-88	Regnskap 31/12-87	Budsjett 1988	Budsjett 1989
Note 5. Vedlikehold - service				
Yttervegger - terrasser	2,765	53,318	260,000	150,000
Innervegger - maling korridorer	0	0	75,000	0
Fast innredning - inngangspartier	334,468	67,102	220,000	310,000
Utbedring følgeskader	40,250	50,036	60,000	60,000
Dekker(tepper)/ trappeoppganger	1,920	0	30,000	100,000
Brannfører	0	54,035	0	0
Yttertak	292,363	117,617	240,000	0
Vedlikehold/innkjøp Sameiestuen	97,323	50,218	35,000	5,000
VVS - installasjoner	9,817	1,267	25,000	25,000
Vaskeriene	5,518	38,182	10,000	5,000
EL - installasjoner	56,222	36,590	30,000	50,000
Antenneanlegg	83,593	59,022	65,000	98,000
Service heiser	190,961	148,152	140,000	162,000
Veier / uteplasser	116,663	54,197	10,000	70,000
Drift tennisbaner	2,269	13,731	5,000	5,000
Grøntanlegg	40,938	10,150	50,000	50,000
Rep.av mur	0	0	0	0
Oppussing av tilfluktsrom	180	0	0	100,000
Div. service/ vedlikehold	50,913	62,207	40,000	60,000
Vedlikehold barnehagen	11,612		0	5,000
Vedlikehold leil. servicetekn.	4,700		0	0
Vedlikehold trimrom	3,278		0	30,000
Sum vedlikehold - service	1,345,752	815,824	1,295,000	1,285,000

Note 6. Andre driftskostnader

Felles strøm til lys og varme	520,648	293,803	330,000	450,000
Kjøretøyer og større maskiner	15,102	17,770	25,000	25,000
Div. småanskaffelser	21,561	35,728	20,000	20,000
Sjøppelsekker	23,054	15,768	20,000	20,000
Anskaffelser utstyr - Skilting	41,517	35,795	40,000	10,000
Forrad og forbruksmateriell	15,674	32,837	30,000	20,000
Renhold	1,750	18,473	5,000	15,000
Matteservice	0	0	0	0
Vinduspuss	0	0	0	0
Nøkler	12,935	13,055	5,000	10,000
Informasjon	37,767	31,524	30,000	35,000
Forsikringspremie	207,180	170,517	160,000	220,000
Telefon	11,095	9,200	9,000	10,000
Transport	165	0	0	0
Porto	564	1,268	1,000	1,000
EDB kostnader	29,024	54,553	50,000	30,000
Faglitteratur/tidsskrifter	203	187	0	1,000
Div. kostnader	297	804	0	1,000
Reiser	0	175	0	0
Km. godtgjørelse	2,361	969	2,000	3,000
Møtekostnader	2,924	2,011	3,000	3,000
Gaver	1,309	6,097	2,000	2,000
Utgifter til dugnad	494	1,890	2,000	2,000
Utgifter til Sameiefester	9,060	189	10,000	10,000
Sum driftskostnader	954,684	742,613	744,000	888,000

Note 7. Netto ekstraord. poster	Regnskap 31/12-88	Regnskap 31/12-87	Budsjett 1988	Budsjett 1989
Inngang tidligere avskr fordr	0	0	0	
Erstatning forsikring inntekt	74,303	64,588	0	
Andre ekstraord inntekter	0	10	0	
Erstatning forsikring kostnad	38,040	40,668	0	
Selvassuranse kostnad	0	32,563	10,000	10,000
Andre ekstraord kostnader	0	105	0	
Sum netto ekstraord poster	36,263	(8,738)	(10,000)	(10,000)

N o t e r t i l b a l a n s e n

Note 8. Kasse og bankinnskudd	Regnskap 31/12-88	Regnskap 31/12-87	Endring 1988/1987
Kassebeholdning	205	707	(502)
6001 06 77168 CBK	0	0	0
1609 50 22662 Fellesutg.konto	380,321	458,639	(78,318)
1600 40 11272 Sjekkonto	2,410	647	1,763
1609 51 13609 Saervilkarskonto	119,062	256,707	(137,645)
Sum kasse - bankinnskudd	501,997	716,700	(214,703)

Note 9. Andre kortsiktige fordringer

Skattetrekk Malmgren	0	68,235	(68,235)
Malmgren - Utlagt arbeidsgiveravg	0	30,233	(30,233)
Skattetrekk (innbet. for Malmgren i 1980 - Kreves ref.fra kemneren)	0	0	0
	0	98,468	(98,468)
Forskuddsbetalt forsikring	89,040	82,293	6,747
Utlagt for sameiere div rekvisita	0	0	0
Diverse fordringer	33,103	0	33,103
Forskuddsbet. Janco - vedlikehold	12,110	22,670	(10,560)
Forsk.betalte utg./periodiseringe	15,104	45,928	(30,824)
Delkrederavsetning	(12,266)	(116,082)	103,816
	137,091	34,809	102,282
Sum andre korts. fordringer	137,091	133,277	3,814

Note 10. Tennisanlegg.	Regnskap 31/12-88	Regnskap 31/12-87	Endring 1988/1987

Anskaffelsespris 1984	390,971	390,971	
Tidl. avskr. (1984/85/86/87)	234,582	175,936	

Bokført verdi pr. 1/1	156,389	215,035	(58,646)
Arets avskrivninger	58,645	58,646	(1)

Bokført verdi pr. 31/12	97,744	156,389	(58,646)

Note 11. Skyldig skattetrekk og arb.giveravg.

Forskuddstrekk	18,948	22,796	(3,848)
Skyldig arbeidsgiveravgift	12,144	17,199	(5,055)

Sum skyldig skattetr./arb.g.avg.	31,092	39,995	(8,903)

Note 12. Påløpne omkostninger

Skyldige feriepenger	33,376	25,245	8,131
Skyldig styrehonorar	57,430	49,000	8,430
Skyldig regnskapshonorar	57,836	7,620	50,216
Skyldig revisjonshonorar	15,000	3,600	11,400

Sum påløpne omkostninger	163,642	85,465	78,177

Note 13. Annen kortsiktig gjeld

Kreditorgjeld	197,686	253,256	(55,570)
Skyldige ikke forfalte renter,	2,757	4,596	(1,839)

Sum annen kortsiktig gjeld	200,443	257,852	(57,409)

Revisors beretning
blir utlevert
på Sameiemøtet

III VEDLIKEHOLDSPLAN FOR SAMEIET

Planen er satt opp for å kunne gjøre en kontinuerlig oppfølging av vedlikeholdsarbeidet i sameiet.

Hensikten er å få utført forebyggende tiltak i rett tid slik at kostnadene blir minst mulig, og at en har en tilfredsstillende standard på bygninger og anlegg.

En annen hovedmålsetting er at utgifter og avsetninger til vedlikehold til enhver tid svarer til den slitasje eller forbruk som en har; og at dette kommer til uttrykk i fellesomkostningene til sameieren.

For å ta vare på ovennevnte målsetting har vi utarbeidet en langtidsplan for vedlikehold av bygninger og anlegg. Planen er ment å gi den nødvendige oversikt over de årlige vedlikeholdskostnader.

Utføring av arbeidene vil nødvendigvis måtte bestemmes i forbindelse med det årlige budsjett som blir lagt fram for sameieren på årsmøtet.

Avsetning av midler til vedlikeholdsfondet har iht. de siste års diskusjoner på årsmøtet vært forsøkt holdt på et konstant nivå, tilsvarende ca. et års forbruk til vedlikehold.

INVESTERINGSPLAN SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS FOR PERIODEN 1989 - 93 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

KODE	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	enhets pris	fre- kvens	Start år	Total kostnad	1989 kr	1990 kr	1991 kr	1992 kr	1993 kr
20	Tilrigging Stillaser. Brakkeleie		m2	50				-	-	-	-	-
23	Yttervegger											
232	Kompletteringer											
	Råbygg											
	Endevegger	Isolasjon	10	130000		89	1300	260	260	260	260	260
	Fasader øst	Fuger				90	40		40			
	Trevinduer øst	Vedl.hold			15	90	280		70	70	70	70
	Fasader vest	Utbedring										
	Terrasser	Vedl.hold										
	Trevinduer vest	Utbedr./vedl.hold										
	Dører	Utbedr./Vedl.hold	12	7000	20	92	84				42	42
	Balkongrekkverk											
	Diverse	Uspesifisert						10	10	10	10	10
233	Utvendige flater											
	Trepanel	Utbedr./vedl.hold	30	500	40	2014	15					
	Betongflater	Utbedr./vedl.hold	11700	50	8	90	585		120	240	225	
	Diverse							10	10	10	10	10
24	Innervegger											
	Listverk	Utskiftning	2000	20	20	94	40					
244	Innvendige flater											
	Betongflater	Vedl.hold	750	50	12	94	38					
	Tapet	Vedl.hold	14500	20	10	93	290					90
	Inngangspartier	Utbedring	3	170000		88	510	170	170			
	Diverse	Følgeskader lekkasjer						60	40	20	20	20

INVESTERINGSPLAN SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS FOR PERIODEN 1989 - 93 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

KODE	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	enhets pris	fre- kvens	Start år	Total kostnad	1989 kr	1990 kr	1991 kr	1992 kr	1993 kr
25	Dekker, trapper Betongtrapper Tepper, korridorer	Vedl.hold Utskiftning	4 4000	10000 150	8 17	89 90	40 600	40	200	200	200	
26	Yttertak Beslag ventilasjon Rørgjennomføringer Taktekking Diverse	Utskiftning " " "	5	120000	20	88	600	20	20	20	20	20
3	VVS-installasjoner Kaldtvannsledninger Frittligg, ledn. Sluk Diverse	Utskiftning " " "	650 800 20	800 800 8000	50 40 50	2025 2015 2025	520 640 160	20	20	20	20	20
36	Ventilasjonsanlegg Diverse	Utskiftning Vedlikehold	29	6000	25	97	174	10	10	10	10	10
39 391	Diverse Vaskeri Vaskemaskin Sentrifuge Tørketrommel Rulle Ombygging	Utskiftning " " " "	4 2 2 2	25000 20000 20000 20000	15 15 15 15	95 95 95 95	100 40 40 40					
4 44	El-installasjoner El-varmeanlegg Kuldebroer Diverse	Utbedring	7000	50	20	92	350				175	175
5	Tele-installasjoner Antenneanlegg	Serviceavtale						65	65	75	75	85
6	Andre installasjoner Heiser " Diverse	Serviceavtale Utskiftning Vedl.hold/hørverk	8 8	260000	40	2010	2080	90	90	100	100	100
								20	30	30	30	30

INVESTERINGSPLAN SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS FOR PERIODEN 1989 - 93 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr

KODE	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	enhets pris	fre- kvens	Start år	Total kostnad	1989 kr	1990 kr	1991 kr	1992 kr	1993 kr
7	Utendørs											
72	Tekniske anlegg	Utskiftning										
	Sanitøranlegg	"										
	Vannledninger	"	500	3000	45	2020	1500					
	Stoppkraner	"	10	1500	45	2020	15					
	Avløpsledninger	"										
	Drensledninger	Vedlikehold	500	40	10	89	20	20				
	Diverse							10	10	10	10	10
75	Veier og plasser											
	Kjøreveier	Ny asfalt										
	Parkeringsplasser	"	11000	60	15	92	660				330	330
	Gangvei østside	"	1025	60	20	95	61					
	Gangveier vest	Vedlikehold										
	Diverse							10	10	10	10	10
76	Grøntanlegg	Vedlikehold						80	80	80	80	80
77	Tennisbaner	Vedlikehold	2					10	10	10	10	10
8	Utstyr	Innkjøp										
	Traktorer	"	1	150000	15	95	150					
	Gressklippere	"	1	30000	10	95	30					
	Snøfresere	"	1	20000	10	95	20					
	Jordfresere	"	1	10000	5	95	10					
	Feiemaskin	"	1	120000	15	2000	120					
	Div. ansk.	"						30	30	30	30	30
	Vedlikehold	Årlig						25	25	25	25	25
	Renovasjonsutstyr	"						20	20	20	20	20
	Forbruksmateriell	"						30	30	30	30	30
Sum								1110	1350	1280	1812	1487

ÅRSBERETNING FOR GREFSSEN TERRASSE BARNEHAGE - BARNEHAGEÅRET 88/89

1. BARNEHAGEN

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

BLÅ AVDELING - 1,5 til 3 år: 6 (8 fra 2.01.89)

GUL AVDELING - 1,5 til 3 år: 8

GRØNN AVDELING - 3 til 7 år: 16

RØD AVDELING - 3 til 7 år: 17

Sameiet Grefsen Terrasse disponerer 31 av plassene, men de øvrige plassene disponeres av Oslo kommune, som dekker barnehagens driftsunderskudd. Sameiets plasser tildeles på bakgrunn av boansiennitet, og det er Sameiets styre som fastsetter tildelingen på bakgrunn av styrers innstilling.

Pr. dags dato er det 5 halvdagsbarn i GTB.

- GTB er medlem av Barnehagekretsen.

- Helle Marstrander er daglig leder for barnehagen, og hun rapporterer til barnehagestyret.

Pr. dags dato har barnehagen 17 ansatte, fordelt på følgende funksjoner:

1	stk. styrer
4	stk. førskolelærere
1	stk. barnepleier
9	stk. assistenter
1	stk. kjøkkenassistent
1	stk. rengjøringshjelp

Av disse arbeider 6 deltid.

2. BARNEHAGESTYRET

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

Sameiererepresentant	: Yngvar Thomassen
" "	: Roar Gartner
Foreldrerepresentant	: Eva Waaler (formann)
" "	: Siri Gjemdal
Vararepresentant	: Kristin Bernbo
" "	: Kristin Munkvold
Ansattes representant	: Turid Skjelten
" "	: Liv Ringholm
Vararepresentant	: Torill Hansen
" "	: Ann-Kristin Greenberg

Kommunal representant : Kirsten Aas Fure
Vararepresentant : Violet Aasen

Styrer : Helle Marstrander

3. BEHANDLEDE SAKER

Barnehagestyret har behandlet en rekke forskjellige saker, og nedenunder følger en rask summering av de viktigste sakene:

- BEMANNINGSSITUASJON - STENGINGSPROSEDYRE

For at alle foreldre skulle være korrekt informert utarbeidet styrer et skriv (godkjent av styret), som avklarte stengingsprosedyren ved prekær bemanningssituasjon.

- NY BYDELSADMINISTRASJON

Ansvarer for barnehagene i Bydel 21 er underlagt den nye bydelsadministrasjonen på Grefsentunet ved kultursjef Tordis Wæhre.

- STRAFFEGEBYR

Gebyet har ikke vært endret siden innførselen i 1986. Enighet om å øke beløpet til kr 75,- for første kvarter, og kr 50,- for de følgende påbegynte kvarter pr. familie-enhet, ikke pr. barn.

- ÅRSPLANER

Barnehagens personell har gjort en kjempeinnsats med innføring av ny planleggingsmodell som har vært svært arbeids- og tidkrevende. Men når først nå grunnlaget er lagt, bl.a. ved fylldig dokumentasjon, så vil dette bety betydelige arbeidsbesparelser i fremtiden.

- ØKNING AV BARNEANTALLET PÅ AVDELINGENE

Byrådet har vedtatt at barnetallet skal økes med en på hver avdeling hvor det er to fast ansatte og med to der det er tre fast ansatte. GTB har to fast ansatte pr. avdeling og skulle derfor ifølge vedtaket ta inn et barn pr. avdeling.

Styret sendte brev til Barnehagenemnda med argumentasjon for at GTB kun var i stand til å ta i mot et ekstra barn i dette barnehageåret p.g.a. komplisert gruppesammensetning, og Barnehagenemnda har akseptert denne løsning.

- REGNSKAP 1988

Regnskapet er oversendt revisor, og forventet tilbake medio april.

- BUDSJETT 1989

Barnehagen har fått en reduksjon i budsjettet for 1989 på ca. 5 - 6% på bakgrunn av budsjett-tallene for 1988. Dette betyr selvfølgelig innstramninger på alle budsjettposter og nøye oppfølging av utgiftssiden, men det er fortsatt muligheter for forsvarlig drift.

En uforholdsmessig stor utgiftspost er kostnadene til kjøring av lønn

hos regnskapsbyrå. Planen er å installerte en lønnspakke på Sameiets PC, slik at styrer kan foreta lønnskjøringene der.

I budsjettet er det ikke satt av midler til overtidbetaling for personalmøter, kun for to foreldremøter. Dette medfører at foreldrene overtar ansvaret for dugnadene, slik at personalet bruker de møtene de får overtid for til foreldremøter.

- FEILPARKERING

Styret har mottatt klager fra Sameiet vedrørende feilparkering av biler på garasjeplan ved inngangen til A-blokken. Notat sendt ut til alle de foresatte i barnehagen om å etterleve de oppsatte påbudsskiltene, og vi håper at dette vil bedre situasjonen.

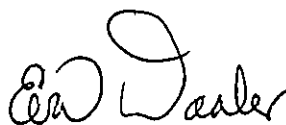
- SOMMERÅPNING

På bakgrunn av beslutning i Barnehagenemndsmøte om endring av sommeråpningen i bydelens barnehager, har styret hatt spørsmålet om fire vs. tre uker sommerstengt oppe til vurdering. Ved avstemning ble utfallet fire for fire uker sommerstengt og to for tre uker sommerstengt (sameiets representanter med bundet mandat).



Helle Marstrander

styrer



Eva Waaler

formann

GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAVE

D R I F T S R E G N S K A P 1 9 8 8

	1988	1987
INNTEKTER:		
FORELDREINNBETALING	594,081	561,048
TILSKUDD FRA OSLO KOMMUNE	1,597,561	2,011,293
KPOMPENSASJON FRIPLASS/SØSKENMOD.	188,254	134,311
REFUSJON TRYGDEKONTORET	82,773	22,164
OVERFØRT OVERSKUDD 86-87/ANDRE TILSKUDD	243,853	2,108
RENTEINNTEKTER	14,453	31,699
SUM INNTEKTER	2,720,975	2,762,623
DRIFTSKOSTNADER:		
LØNN/SOS.KOSTN/PENSJ.	2,168,082	2,254,713
ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER	371,269	336,551
SUM DRIFTSKOSTNADER	2,539,351	2,591,264
=====		
R E S U L T A T	181,624	171,359

B A L A N S E P R . 3 1 . 1 2 . 1 9 8 8

	EIENDELER	GJELD/FOND
KASSE/BANK	521,552	
TILGODE FRA SAMEIETS OMBYGGINGSKONTO	25,445	
PERIODISERING	5,324	
FORDRING OSLO KOMMUNE	18,652	
PERIODISERING KOSTNADER/FORSKUDD FRA OSLO KOMM.		145,403
SKYLDIG FORELDREKASSE/KURSKONTO/SGT		886
SKATTEAVSETNING ANSATTE		71,704
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		60,473
EGENKAPITAL 1981-84		110,883
OVERSKUDD 1988 (FORUTSATT KOMM.GODKJENNING)		181,624
	570,973	570,973

GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAVE
31.12.1988/ 15.2.1989

Harald Henriksen
HARALD HENRIKSEN

OMBYGGINGSREGNSKAP FOR
GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAVE

DRIFTSREGNSKAP 1988

	1988
INNTEKTER:	
RENTEINNTEKTER	20,018
BIDRAG VELFORENING	1,000
KOSTNADER:	
DIVERSE KOSTNADER	21,375
REVISORHONORAR	2,300

UNDERSKUDD 1988	(2,657)

BALANSE PR. 31.12.88

	EIENDELER	GJELD/FOND
	-----	-----
BANKONTO 1609.51.42862	113,528	
DEPOSITUM 1607.83.54147	10,250	
PÅ\LØPTE, IKKE BETALTE KOSTNADER		2,300
GJELD GTB		91,328
FOND 1.1.1988		32,807
UNDERSKUDD 1988		(2,657)

FOND 31.12.88		30,150
	-----	-----
	123,778	123,778

GREFSEN TERRASSEHUS BARNEHAVE
31.12.1988/ 15.2.1989

Harald Henriksen
HARALD HENRIKSEN

Revisors beretning
blir utlevert
på Sameiemøtet

ARSBERETNING TRIMUTVALGET 1988

Trimtilbudene som trimutvalget har hatt til husets beboere og andre har i 1988 fulgt i tradisjonelle spor. Vi har både i vår- og høstsemesteret hatt trimpartier for barn i 5-6 års alderen på mandager, samt partier for damer og herrer på tirsdager. Våren 1988 hadde vi to partier for damene. Det har vært ca. 40-50 påmeldte tilsammen til disse partiene hvert semester.

Instruktør for barnepartiene var Anita Lien, som i flere år også har leid salen til egne aerobic-kurs. På våren var det Jarle Myhre som sto for instruksjonen for de voksne. Han var mye plaget av skader, og på slutten av våren overtok Anita også disse partiene. Fra høsten av var det hun som hadde alle partiene.

I løpet av året fikk vi montert tidsur på badstu ovnen. Dette betyr at de som ønsker å ta badstu må selv gå ned å sette på ovnen i passe tid på forhånd. Dette er gjort for å spare energi, da badstuen tidligere sto varm uten å bli brukt mesteparten av tiden.

Trimutvalget har bestått av Eva Haug, May Engebretsen og Vigdis Tråsdahl.

BERETNING FRA TENNISUTVALGET FOR SESONGEN 1988

DET VAR IALT 84 MEDLEMMER SESONGEN 88, TOTALINNTEKT KR 21270,-

BANENE ER AV MEGET HØY STANDARD, OG VI HAR TENNISITT (RØD GRUS) PÅ LAGER TIL MANGE ÅRS VEDLIKEHOLD.

DET BLE LAGT FASTE LINJER OGSÅ PÅ BANE 2 FOR Å ELIMINERTE UTGIFTER TIL KRITT SOM ETTERHVERT HAR BLITT NOKSÅ DYRT.

SESONGEN 88 GAV NOE MINDRE INNTEKTER ENN FORVENTET, OG DET VIL BLI ANNONSERT ENDEL I LOKALAVISENE FOR Å ØKE SALGET AV SESONGNØKLER I 89-SESONGEN.

BÅDE SITTEGRUPPE OG GRILL BLE ANVENDT I EN VISS UTSTREKNING, MEN BEGGE DELER KAN MED FORDEL BRUKES MYE MER TIL HYGGE FOR BÅDE FAMILIER, BARN OG SAMEIETS BEBOERE GENERELT.

DET BLE FORØVRIG OGSÅ LAGT UT MATJORD OG TILSADD PÅ NOK ET MÅL AV TOMTEN BAK BLOKKENE. RESULTATET ER FORELØPIG IKKE HELT ETTER ØNSKE, MEN MED LITT LUKING, GJØDSLING, OG ETTER-
SÅING VIL NOK OGSÅ DENNE GRESSPLENEN GRO TIL.

TOR E A.SØRLIE

BJØRN VADE

PER WIKEBY

STYRETS FORSLAG TIL SAMEIEMØTET 1989

UTSKIFTING AV TERRASSEFLISER

En sanering av terrasseflisene er forbundet med store kostnader, og er heller ikke nødvendig for mange sameiere. Saneringen er heller ikke påbudt av offentlig myndighet. På grunn av terrassenes oppbygning med membran, asfalt og fliser må disse tre elementene sees under ett når flisene ønskes skiftet.

Styret legger fram følgende forslag:

Utskifting av skadede terrassefliser gjøres når den enkelte sameier ønsker dette; og ved at interesserte sameiere slår seg sammen og ber om tilbud fra aktuelle leverandører. Dette bør foregå en gang i året slik at skader kan rapporteres og registreres og tilbud innhentes på vårparten.

Utbedringer skal skje etter retningslinjer som f.eks. er angitt i NBIs byggdetaljblader eller lignende anerkjente metoder. Styret skal orienteres om reparasjonen. Arbeidet med innhenting av anbud og utførelse av arbeidet er opp til de interesserte sameiere å organisere. Styret vil være behjelpelig med henvisninger til aktuelle leverandører og firmaer som kan påta seg oppgaven.

STYRETS FORSLAG TIL SAMEIERMØTET 1989:

ENDRING AV VEDTEKTENES pgf 4. - VEDLIKEHOLD

Bakgrunn for forslaget:

Forslaget baserer seg på den praksis som har vært fulgt i sameiet vedrørende dekning av utgiftene til :

- undersøkelser og prøvereparasjoner for å finne fram til årsaker og utbedringsmetoder som kan anvendes av de øvrige sameiere med samme problemer.
- utbedringer og følgeskader i tiden fram til en metode for utbedring er funnet.

Disse utgifter har vært dekket av sameiet.

Videre ønsker styret i forslaget å presisere hvordan ansvarsforholdet vil være når reparasjon er utført etter sameiets anbefalinger (betalt av den enkelte sameier) og nye skader allikevel oppstår. Også disse utgifter bør dekkes av sameiet slik praksis har vært for de spesielle ovennevnte "nye" skader. En nærmere presisering av gjeldende vedtekters pgf. 4 ansvarsområdet for sameieren er også medtatt i forslaget.

Syrets forslag til endringer:

I tredje avsnitt under presisering av ansvarsområdet:

Vedlikehold av bruksenheten gjelder:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.
- Dører og vinduer ut mot fasader og fri luft.
- Vegger i vestfasaden, unntatt betongfasade over treveggene i 10.etg.
- Terrassegulv og tak i betong inkl. eventuell membran og beskyttelseslag, terrassefliser, terrassevegger, blomsterkasser, og eventuelt rekkverk.
- Tekniske anlegg:
 - Vann fra stoppekran.
 - Avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong.
 - Elektrisk anlegg fra og med tavle.
- Boder, eventuelt garasjeport og lettvegger i garasjen.

Nytt fjerde avsnitt skytes inn:

Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere og hvor årsakssammenhengen er ukjent overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader etter utført reparasjon overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING

I vedtektenes paragraf 8 om ordinære sameiermøter, heter det:

"...Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameierens fellesutgifter."

Både tidligere styrer og sameiermøter har forutsatt at 50% relaterer seg til årlige fellesutgifter og ikke månedlige, da dette ville legge for store beskrankninger på sameiermøtets beslutningsevne. Det er ønskelig at dette blir presisert i vedtektene, slik at misforståelser unngås.

Forslag til vedtak:

I teksten til vedtektenes paragraf 8 om ordinære sameiermøter, endres ovenfor refererte punkt 1 til følgende:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameierens årlige fellesutgifter.

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

En del av husordensreglene er ikke lenger i samsvar med faktiske forhold. I tillegg ønsker styret å komme med enkelte tillegg.

Forslag til vedtak; husordensreglene endres som følger:

I punkt 2 om forurensninger av fellesarealer føyes til en ny setning: "Det er forbudt å røyke i fellesarealer."

I punkt 6 om hundehold står det: "Det vises til spesielt opparbeidet hundetoalett". Setningen foreslås strøket og erstattet med: "Hundens etterlatenskaper skal fjernes."

I punkt 9 om kjøring i garasjeanlegget står det: "Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i parkeringsetasjen og tilstøtende områder. Rusing av bilmotorer, bruk av horn osv må unngås. Vask av biler må bare foregå på den avsatte bilvaskeplass. Skiltet fartsgrense må overholdes. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig."

Teksten foreslås endret til følgende: "Det pålegges beboerne å vise hensyn og forsiktighet under kjøring i parkeringsetasjen og tilstøtende områder. Unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotorer, bruk av horn osv må unngås. Vask av biler må bare foregå på den avsatte bilvaskeplass. Skiltet fartsgrense må overholdes. Egen garasjeplass må holdes ren og ryddig. Det er utarbeidet eget regelverk for bruk av gjesteparkeringsplasser. Overtredelse av disse kan medføre borttauing."

I punkt 10 om sikkerhetshensyn står det: "Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt."

Teksten foreslås endret til følgende: "Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget forbudt. Av samme grunn er det forbud mot utskyting av fyrverkeri, raketter o.l fra terrassene."

I punkt 12 om låsing står det: "Ytterdørene skal være låst etter kl 22.00. Enhver som kommer eller forlater bygningene etter dette klokkeslett må påse at ytterdørene er låst."

Teksten foreslås endret til følgende: "Alle ytterdører skal holdes låst, unntatt inngang ved eldresenter som er ulåst i dagligvareforretningens åpningstid. Enhver som kommer eller forlater bygningene må påse at dette overholdes."

I punkt 14 om fellesrom står det: "For fellesrom så som mosjonsrom, badstue, hobbyrom, vaskerom og musikkøvingsrom, gjelder egne ordensregler."

Teksten foreslås endret til følgende: "For fellesrom så som trimrom, badstue, vaskerom og sameiestue, gjelder egne ordensregler."

I punkt 16 står det: "Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til vaktmester eller styre."

Teksten foreslås endret til følgende: "Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til servicetekniker, styresekretær eller styret."

Oslo, den 4.april 89

Til Sameiet Grefsen Terrassehus
v/ formannen Svein B. Eriksen
Bl. D, leil. 158

Forslag til Generalforsamlingen

Forslag 1

På sammenkomsten i "Stuen " før jul, ble det nevnt at man i Styret hadde planer om å gå over til innbetaling av fellesutgifter pr. postgiro.

Siden sameierne har fått giroblanketter for bank også for 89, foreslår jeg at Styret gjør alvor av overgang til postgiro fra jan. 90 av.

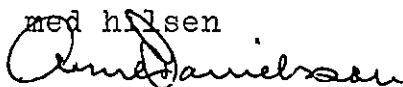
Forslag 2

At Styret engasjerer et annet regnskapsbyrå enn Status Regnskap A/S.

Begrunnelse :

1. Kjempetabben ved utregning av skattetaksten for boligene i Sameiet ved ligningen for 88.
2. At Status Regnskap A/S unnlater å betale renter til sameiere som har penger tilgode etter avregning av strømforbruket, når oppgjør først skjer fra 3-6 mnd. etterpå. Penger som byrået istedet putter i egen lomme.

med hilsen


Arne Danielsson

Bl.B, leil. 275

MISBRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASSER

Det foregående styret med Tore Sørli som formann gjorde en rosverdig innsats for å få frigjort gjesteparkeringsplassene til sitt egentlige formål. Uvedkommende biler ble fjernet, og de sameiere som hadde flere enn en bil, ble pålagt å leie ledige plasser under tak. Dette førte til en betydelig bedring.

Men i et så stort sameie som vårt må en alltid regne med noen få som aldri vil overholde pålegg, og som søker å skaffe seg fordeler på andres og fellesskapets bekostning. Disse gir også et dårlig eksempel som lett kan smitte over til ellers pliktoppfyllende sameiere.

Kanskje er dette et forhold som en i en viss grad får avfinne seg med. Imidlertid er det ingen grunn til at slike sameiere skal kunne legge beslag på parkeringsplasser helt gratis, dvs. for de øvrige sameieres regning. Dette er også til stor ulempe under snørydding og feiing.

Styret bes derfor fremme forslag om at endel gjesteparkeringsplasser, f.eks. foran D-blokken, mot søknad stilles til disposisjon for en fast månedsleie, f.eks. kr 100 - 150 pr. måned. Under snørydding og feiing plikter de etter varsel å forflytte sine biler til f.eks. B-blokken mens dette arbeid pågår.

De midler som sameiet på denne måte får inn, går inn under budsjettet og benyttes til formål som kommer alle til gode.

Oslo, 14. april 1988

L. Rye
 på vegne av Hagegruppa

FORSLAG TIL ÅRSMØTET 1989

v/ Henry J. Jensen, Leilighet nr. 231

Forslag 1

Under nyttige opplysninger i mappen fra sameiet står det at "Grilling på terrassene er tillatt under forutsetning av at det tas tilbørlig hensyn til naboene". Hva vil så dette si? Hvis man blir kvalm og dårlig av lukt og røyk kan man da forlange at grilling stoppes?.

Ser bl.a i Terrasseposten at det er fler som har klaget på dette. På bakgrunn av dette vil jeg foreslå for sameiemøtet 1989 at det tas inn en ny regel i husordensreglene. Denne bør lyde som følger: "Grilling på terrassene er kun tillatt når det er avtalt med og akseptert av de berørte naboer"

Forslag 2

Jeg har i en 2-3 år vært plaget av husdyr(katt) tilhørende en av naboene. Det har vært klaget gjentatte ganger til dyrets eier og til styret uten at det har ført til forbedring i forholdet. Styret har omtrent ikke vært i stand til å gjøre noe, og når man ser på paragraf 6 i husordensreglene, så er den nokså vagt og upresis utformet når det gjelder styrets mulighet til å gjøre noe ovenfor husdyreiere som det stadig er blitt klaget på.

Jeg foreslår derfor for sameiemøtet 1989 at hele nuværende paragraf 6 strykes og erstattes med en ny, hvor det står at husdyrhold, dvs. hunder, katter og lign., i Grefsen Terrassehus er ikke tillatt. De av sameierene som ønsker å holde husdyr, kan få tillatelse til dette etter søknad til styret.

Husdyreiere som det mottas klage på, må risikere å miste sin tillatelse til husdyrhold.

Sigrun og Trond RAFTER
Grefsenkollveien 12C217

0490 OSLO 4

Grefsen 3. april 1989

Sameiet Grefsen Terrassehus
v/Styret
0490 Oslo 4

FORBUD MOT GRILLING MED TREKULL PÅ TERRASSENE

Vi går imot en ny og forhåpentlig deilig sommer med mye åpne vinduer og dører og mye opphold på terrassene.

For de fleste er dette en herlig tid, men noe har problemer nettopp når dagene og kveldene er milde og lange: Det er for noen, og da særlig allergikere, en sann plage med grillingen på terrassene. Nå viser det seg at modern, elektriske griller ikke forurensar. De avgir kun litt matlukt. Derimot forurensar grilling med trekull og tennveske sterkt - så sterkt at vi fremmer forslag til sameiemøtet 27. april om at

"Det innføres forbud mot grilling med trekull på alle terrasser i Grefsen Terrassehus"

Med hilsen

Sigrun og Trond Rafter

Sigrun og Trond Rafter

Til styret for Sameiet Grefsen Terrassehus

FORSLAG TIL SAMEIERMØTET 1989

Jeg framsetter følgende forslag til vedtak på sameiermøtet 1989:

"Punkt 7 i husordensreglene for Sameiet Grefsen Terrassehus får følgende tillegg:

Grilling på terrassene er ikke tillatt."

Begrunnelse:

Punkt 7 i husordensreglene for Grefsen Terrassehus tar sikte på å beskytte beboerne mot sjenerende matlukt fra andre seksjoner. Dette er formulert slik: "Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner."

Til tross for dette har det innarbeidet seg en praksis med å grille på terrassene i sommerhalvåret. Matos og os fra grillkullene stiger da opp til naboterrassene i en slik sjenerende grad at opphold på terrassene blir umulig. Det blir også umulig å åpne døren fra stuen til terrassen fordi osen siver inn i rommene.

De som selv griller er antakelig intetanende om denne sjenansen. De kjenner den gode matlukten, ikke den vonde osen - f.eks. av brent fett - som stiger opp.

Grilling på terrassene er sikkert koselig for utøverne, men i et bokollektiv må også hensynet til naboene telle.

Til nå har man prøvd å få dette til å gå uten et formulert forbud: Grilling tillates hvis dette ikke er til sjenanse.

Den sjenerte beboer må da selv møte opp hos grillerne i hvert enkelt tilfelle og framføre sin klage.

Dette er ikke noen holdbar ordning - og har heller ikke ført fram. Det trenges en klar, opplysende tekst i husordensreglene.

Dermed unngår man også at de enkelte seksjonseiere i god tro anskaffer kostbart grillutstyr - som de i neste omgang må avstå fra å bruke.

Oslo, 4. april 1989.

Vennlig hilsen,

Solveig Andersen

