

Innkalling til ÅRSMØTE 1991

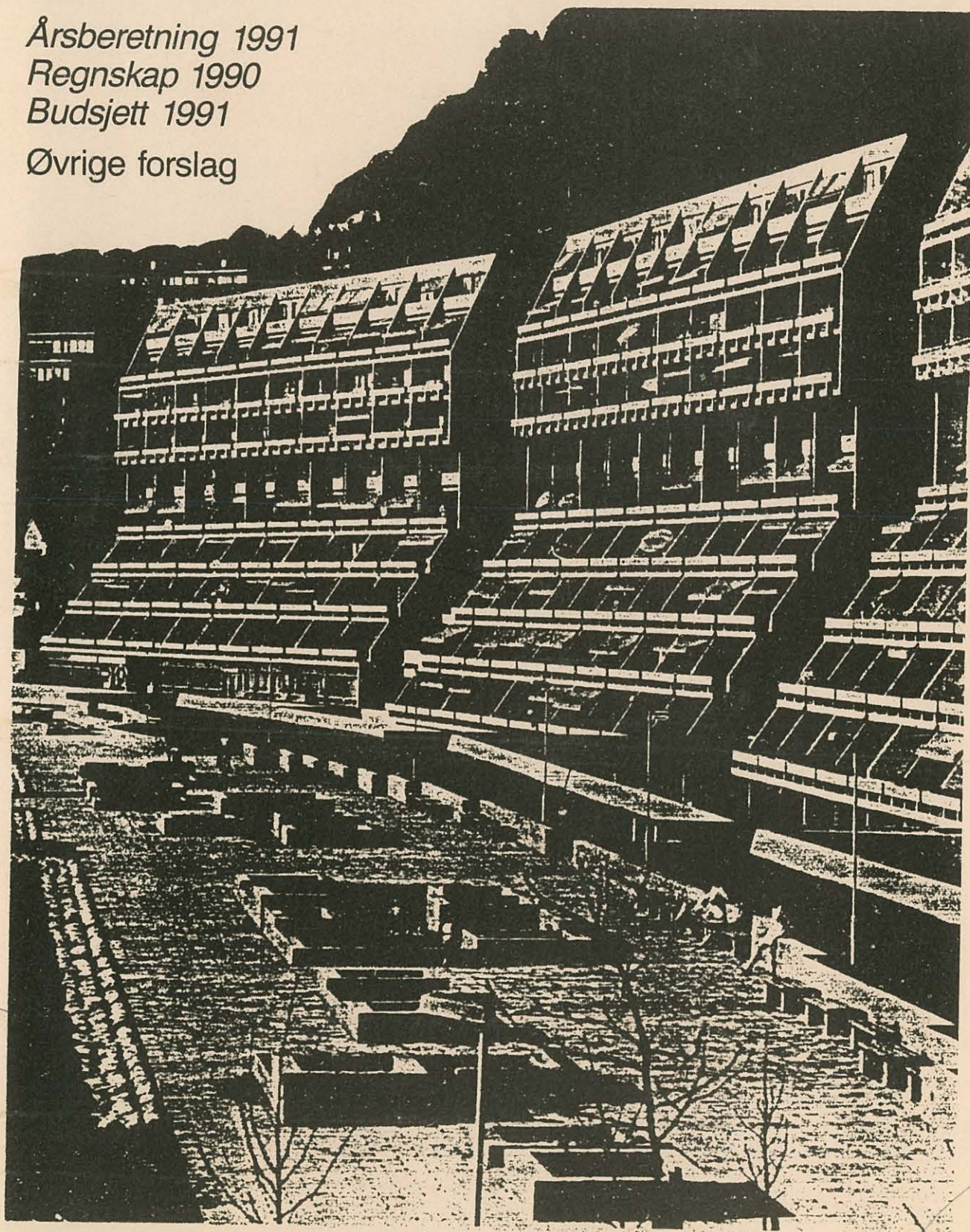
MED
DAGSORDEN

Årsberetning 1991

Regnskap 1990

Budsjett 1991

Øvrige forslag



Sameiet Greffen Terrassehus

Grefsenkollveien 12 E, Oslo 4

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET 1991.

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

mandag 6.mai kl. 18.30

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

Vedlagt følger: Side

- Styrets forslag til dagsorden 1
- Styrets årsberetning 1990/91 2
- Regnskap 1990 og budsjett 1991 14
- Vedlikeholdsplan 1991 22
- Barnehagens årsberetning og regnskap 29
- Årsberetning fra forskjellige utvalg 33
- Forslag til årsmøtet 35

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 6. mai 1991.

.....
Eiers navn(trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ SAMEIERMØTET, 6. MAI 1991.

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 1990/91
7. Årsregnskap 1990
8. Styrets budsjett for 1991
9. Årsberetning fra barnehage og utvalg
10. Valg i henhold til vedtekter
11. Forslag til sameiermøtet 25. april 1991
12. Forslag til Vedlikeholdsplan
13. Godkjenning av Vedlikeholdsplanen.

Forslag fra Styret:

Utsifting av vifter i ventilasjonsanlegg.
Salg av mindre deler av tomten.
Overgang til Autogiro.

Forslag fra Yngvar Aanonsen, leil. 101 :
Endring av sameiets vedtekter paragraf 4

Forslag fra Vedlikeholdsgruppa :
Utbedring av gavlvegger.

protokoll
Løvåken
Rune Berntsen

tellekorps
beredsk. gruppen

STYRETS ÅRSBERETNING 1990/91

1. STYRETS SAMMENSETNING OG FUNKSJONSTID

Sameiestyret har i perioden hatt denne sammensetning:

Navn	Funksjonstid	
Ingar Afseth	1990 - 1991	Styremedlem
Tage Bernbo	1990 - 1991	Styremedlem
Solveig Brettås	1990 - 1991	Varamedlem
Ivar Johansen	1990 - 1991	Styremedlem
Thor Holm-Eriksen	1989 - 1991	Styremedlem
Olav Rypdal	1990 - 1991	Varamedlem
Svein H. Rørnes	1989 - 1991	Styremedlem

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:

Ingar Afseth	Innvendig vedlikehold. Forsikringer. Sikkerhet i anlegget.
Svein H. Rørnes	Utvendig vedlikehold bygninger, lekkasjer og div prosjekter.
Tage Bernbo	Økonomi. Styrets representant i barnehagestyre.
Thor Holm-Eriksen	Vedlikehold garasjeanlegg, uteanlegget og diverse prosjekter. Kontaktperson hagegruppa
Ivar Johansen	Dørtelefon, antenneanlegg og bilparkering Kontaktperson for tennis- og trimutvalg.
Solveig Brattås	Sosiale aktiviteter, Informasjon og diverse prosjekter.
Olav Rypdal	Heiser og renovasjon. Kontaktperson for beredskapsgruppen.

2.2 Styremøter

Det har i perioden vært holdt 22 refererte styremøter. Etter godkjennelse har møtereferatene blitt sendt Terrasseposten og Center Eiendom.

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. Behovet har vært så stort at styret vedtok å øke arbeidstiden til styresekretæren med 5 timer pr. uke.

Den nye utgaven av Sameieboka er trykket og distribuert.

3. PERSONALE

Sameiet har pr. i dag følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Hugo Eriksson	(heltid)
Renholder	El Amrani Bouchta	(heltid)
Styresekretær	Dagny Sanness	(deltid)
Barnehagen	Barnehagens ansatte	(15 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.

4.1 Regnskapsførsel.

Fra og med 1. januar 1990 har Center Eiendom ivaretatt forretnings- og regnskapsførsel for vårt sameie. Styret har ikke sett noen grunn til å endre denne avtalen.

4.2 Felleskostnader.

Sameiets felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken. Det ble lagt ned et vesentlig arbeid i 1989 for å få justert felleskostnadene i pakt med sameiebrøken.

Også i 1990 har det vært behov med en gjennomgang av den nevnte brøk. Foranledningen var et krav fra Oslo Byskriverembete om en felles nevner på vår brøk, da Grunnboken nå vil bli EDB-ført. Vi har når dette skrives ikke fått bekreftet om vårt innsendte forslag vil bli godkjent.

For fellesutgiftene vil denne justeringen utgjøre mikroskopiske endringer.

Også 1990 har vært preget av generell stramm økonomi for folk flest, noe som avspeiles i de månedlige innbetalingene. Til tross for inkassorutiner, oppfølging av leiligheter under salg og personlige besøk, greier vi ikke helt å holde tritt med utviklingen. Kr. 25.000,- er satt av i denne sammenheng.

4.3 Likviditet.

Sameiets likviditet er god. Det samme gjelder finansieringsmulighetene.

I 1990 har vi klart å unngå situasjoner med midlertidige likviditetsproblemer, selv om større poster som bl.a. strøm og forsikring forfaller til betaling på omtrent samme tid.

4.4 Budsjettavvik.

På vedlikeholdssiden har postene Vedlikehold yttervegger, Vedlikehold inngangspartier og Vedlikehold teppe/trappeoppganger avveket noe fra de budsjeterte tall.

Budsjettallene viser samlet kr. 550.000,-, mens regnskaps-tallene viser 547.037,-. Totalt en liten differanse, men Styret har valgt en intern omprioritering. Vi har ansett det som viktigst å legge mest ressurser i gavelveggen Syd, en vegg det har vært mye problemer med.

Oppussing av inngangspartiet i oppgang A er derfor blitt utsatt til inneværende år. Fliser er alt innkjøpt.

Vedlikehold heiser har vist seg dyrere enn budsjettet. Da Norheis A/S overtok service ansvaret viste tilstands-kontrollen at ikke alt tidligere arbeid var blitt utført som forventet. Budsjettet på kr. 200.000,- holdt ikke, og regningen beløp seg til kr. 287.348,-.

Sameiet har forøvrig et uoppgjort mellomværende med Otis Heis A/S, Danmark som refererer seg til servicekontrakt og arbeid som skulle vært utført i henhold til denne.

4.5 Arsresultat.

Regnskapet for 1990 er gjort opp med et overskudd på kr. 63.940,-.

Egenkapitalen beløper seg til kr. 734.642,-

4.6 Revisorhonorar.

Det foreslås at godgjørelsetil revisor finner sted etter regning.

5. INNVENDIG VEDLIKEHOLD.

5.1 Inngangspartiene.

Arbeidet med inngangspartiene i garasjeetasjen, inngang BC 1. etasje og trappehusene fra garasje til og med 2. etasje, er endelig ferdig.

Firmaet som var hovedansvarlig for arbeidet fikk sist sommer interne problemer noe som ga tydelige utslag i framdriften av arbeidet i vårt anlegg.

Deler av flis og maleriarbeidet måtte utføres to ganger på grunn av feil utførelse, og en del av skiltene, som var montert for brannrømning, måtte skiftes da de delvis ble overmalt.

Som en følge av ovennevnte ble deler av anbudssummen tilbakeholdt inntil feilene ble rettet på.

Arbeidet ble ferdig avsluttet medio februar i år.

Det gjenstår nå å utføre samme arbeide i inngang AB.

5.2 Inngangspartiene, B/C OG C/D ØST.

Av budsjettmessige årsaker er det ikke foretatt utskiftinger av dørseksjoner i inneværende periode.

5.3 Herverk og griserier.

Siste år har anlegget blitt påført mye herverk og griserier. Det er alt fra tusjing i heisene og fellesarealene til hundelort og andre ekskrementer på gelendrene i trappehusene. Arbeide med å reparere, vaske og rengjøre koster sameiet mye penger og tar tid for Hugo og Boutcha.

I tillegg gir det et negativt preg på anlegget vårt som ingen er tjent med.

5.4 Luftekanalene.

Det er innhentet flere anbud på rengjøring av luftekanalene. Årsaken er at kanalene nå har betydelige mengder av fetlag, støv etc som har samlet seg opp siden husene ble bygget. Dette utgjør en ekstra brannrisiko i tillegg til at det reduserer evnen til avsug.

6. SIKKERHET I ANLEGGET.

6.1 Nye brannforeskrifter.

Som følge av nye brannforeskrifter og at anlegget fullstendig manglet merking av rømningsveier, ble nye skilt montert. Dette omfattet rømningsveier, ikke bruk av heis ved brann og merking av brannslanger. Alle brannslanger ble også skiftet ut da de gamle ikke lenger fungerte etter hensikten. I tillegg ble det vurdert flere firmaer som kunne levere 6kg. pulverapparater og røykvarslere for montering i leilighetene. Som følge av stor etterspørsel og mangel på produksjonskapasitet kunne ikke den levrandsøren som ble valgt levere utstyret før medio mars i år.

6.2 Tyverier

Det er registrert flere tilfeller av tyveri av og fra biler i garasjeanlegget det siste år. Derfor må alle påse at anlegget er låst den tiden på døgnet det skal være låst. Dette gjelder også inngangsdøren i 1. og 2.etasje. Vær påpasselig med hvem du slipper inn.

7. FORSIKRINGSSAKER.

7.1 Brannskade.

I juli ifjor ble navnetavlen til callinganlegget i garasjeetasjen AB påtent. Brannens omfang ble heldigvis avgrenset til området rundt tavlen. Politiet ble kontaktet og var på stedet uten at den eller de som tente på ble pågrepet.

7.2 Vannskader.

Det har oppstått flere mindre innvendige vannskader det siste året. Skadene har hatt et begrenset omfang og årsaken har stort sett vært lekkasje på vannledninger eller lekkasje fra baderom.

8. Heiser

Vedlikeholdsavtalen med Norheis har fungert bra. Heisene har i perioden fungert noenlunde tilfredstillende. I noen perioder har heisene stått, men avbruddsfrekvensen har vært lavere enn i forrige periode. Norheis har "arbeidet seg inn" og gjort seg kjent med vårt heisanlegg. Det er samme mann som hver gang kommer på service. I begynnelsen av perioden (før årsskiftet) ble budsjettet for heisvedlikehold overskredet. Dette kan skyldes at heisene stoppet oftere pga. mangelfullt vedlikehold fra vårt forrige servicefirma.

Vi har fremdeles en diskusjon vedr. denne serviceavtale, vi har holdt tilbake et beløp pga. at vi sa opp serviceavtalen med dette firmaet før avtaleperioden var utløpt.

Denne diskusjonen føres nå av vår advokat.

Heisene har i perioden fått skiftet styreskoinnlegg både på heiskupeer og motvekter. Dette arbeidet har trukket ut i tid pga. vanskeligheter med å få tak i deler.

Videre har heisenes styretablåer blitt modifisert på en enkel måte for å gjøre dem mindre utsatt for hærverk. Tablåene er produsert på en av sameiernes arbeidsplass, og montasjen er utført av Hugo.

9. Renovasjon

Vår renovasjonsordning med avfallskomprimator fungerer tilfredsstillende. Det er vanskelig å få levert returpapir, slik at vi har vært nødt til å kjøre dette i komprimatoren.

10. Enøk

Tidligere styrer har fått utført en enøkanalyse i vårt sameie, (enøk = energiøkonomisering). Det har her vært pekt på at man kan spare energi ved følgende tiltak:

- * Kle inn (tette igjen) glassarealer i korridorer og reposer.
- * Isolere under gulv i reposer.
- * Etterisolere yttertak (over 10. etasje).
- * Redusere oppvarming i korridorer.
- * Etterisolere gavlvegger.
- * Bedre styring av avtrekksvifter.

Av disse tiltak vil alle ha marginale effekter for den enkelte sameier, men kostnadene ved de fleste vil være store. Det er derfor ikke gjort noe konkret for å spare energi. De fleste vil likevel kanskje ha merket at varmen i korridorene blir skrudd av under milde værperioder.

Det har vært mange klager på avtrekksviftene, de går for full fart hele dagen, om natten er de skrudd av. I kuldeperioder føles det som om varmen trekkes opp gjennom avtrekkskanalen. Dette har medført at noen tetter igjen luftespalter og ventiler. Dette medfører at undertrykket i andre seksjoner på samme vifte øker, dermed piper det luft gjennom utette dører og vinduer.

Viftene har gått siden blokkene ble bygd i 1973, og begynner nå å vise tegn til slitasje. Denne type vifter lar seg ikke skaffe lenger, dermed må havarerte vifter repareres hos spesialfirmaer. Dette blir dyrt, og mens viften er til reparasjon, er de berørte seksjoner uten ventilasjon.

Styret har funnet frem til en viftetype som kan erstatte de eksisterende, slik at viftene kan skiftes etterhvert. Ved å utstyre de nye viftene med en styreenhet, kan de reguleres til å gå med redusert effekt det meste av døgnet, mens de går med full effekt i "middagstiden".

Ved å skifte alle viftene, vil vi få tilskudd fra Statens Enøkordning, de betaler 15 % av investeringen, de resterende penger kan ytes som lån.

Styret har derfor innhentet anbud på skifte av alle viftene fra ulike firmaer.

I tillegg har barnehagen meldt om behov for forbedringer m.h.t. ventilasjon, dette vil også komme inn i samme anbud.

Forslag om denne investeringen legges frem på årsmøtet.

11. GARASJEANLEGGET.

Det er påvist vannlekkasje gjennom betongen i taket over enkelte garasjeplasser. Dette er til stor plage for de sameiere som har biler på disse plassene.

Skadene vil bli forsøkt utbedret når utetemperaturen er akseptabel for denne type arbeider.

Huller i asfalten i kjørebanelen vil også bli utbedret til våren, når vi har den endelige oversikt over skadeomfanget. Reperasjon av asfalt må også foretas for å få vekk unødige bråk for de som har leiligheter i umiddelbar nærhet av kjørebanelen.

I inneverende periode har vi vært plaget av tyverier, både av biler og fra biler. Det har også forekommet innbrudd og tyveri av diverse utstyr fra garasjer med egen port. Vårt sameie har et stort garasjeanlegg og det krever at vi alle er påpasselige og at vi alle har et felles ansvar. Styret ber derfor den enkelte garasjebruker om ikke å la f.eks. nøkkelkort til rulleport, eller andre nøkler som gir adgang til anlegget vårt ligge tilgjengelig i bilene. Styret har også fått klager over at det i mange tilfeller kjøres med for stor hastighet i garasjen. Vi har alle en plikt til å påse at det vises hensyn til omgivelsene.

12. PARKERING.

Det har til tider vært problemer med biler som har stått feilparkert på gjesteparkerings plasser.

Styret har før oppfordret beboere med flere biler om å leie parkeringsplasser utenfor tilfluktsrommet, men interessen har vært liten.

13. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

I perioden 1990/91 har følgende saker blitt prioritert og jobbet med i styrets regi:

- Renovering av gavlvegg blokk A-syd
- Hvordan gå videre med gavlvegg-prosjektet?
- Diverse betongutbedring
- Ytre lekkasjer terrasser
- Etablering av vedlikeholdsutvalg i SGT
- SGT knytter til seg fast rådgiver for byggesaker

Renovering av gavlvegg blokk A-syd.

I styrets årsberetning for 1989/90 ble det redegjort for denne saken.

Styret valgte i denne omgangen å foreta en såkalt konvensjonell betongutbedring bestående av rengjøring, utmeisling/utfylling av skader, og med sluttbehandling bestående av porefylling og dekkmembran.

Forundersøkelser og prosjektering ble utført av Multiconsult A/S, etter innkomne anbud ble firmaet Sibic Vedlikehold A/S valgt til å utføre selve arbeidet, byggeledelse og kontroll ble utført av Ing. Svein Simensen A/S. Sameiets prosjektleder var Roar Gärtner.

Totalkosnader for gavl A-syd og trappehus:
(alle summer inkl. MVA)

Forundersøkelser, prosjektering	52.424.-
Arbeider, materialer, inkl. rigg/drift:	
Gavlvegg m/avslutninger 300 mm2	176.000.-
Trappehus 125 mm2	56.000.-
Totalt arbeid og materialer	232.000.-
Byggeledelse, kontroll	33.340.-

Anm. 1: Byggesummen 232.000.- kan deles opp som følger:
Basis betongutbedring,

rigg/drift 160.000.-
Poretetting/membran 72.000.-

Anm. 2: Resultatene fra posten forundersøkelser og prosjektering vil komme til nytte ved de neste gavlene som tas, denne summen må derfor fordeles på hele totalprosjektet (10 gavler).

Sibic Vedlikehold A/S har levert byggearbidene med 5 års garanti. Bankgaranti på 5 % er holt tilbake av byggesummen og avsatt på sperret konto.

Hvordan gå videre med gavlvegg-prosjektet?

Skadeutviklingen i de øvrige gavlveggene syns å øke raskt nå. Det er klart at noe må gjøres med disse dersom problemene ikke skal vokse oss over hodet. Vedlikeholdsutvalget har derfor prioritert denne saken og lagt vekt på utredning av et alternativ med teglstein forblending - i tillegg til den metoden som vi allerede kjenner fra blokk A's sydgavl sist høst. Merkostnadene med bruk av tegl er imidlertid av en slik størrelse at bare Generalforsamlingen i SGT kan ta avgjørelsen om vi skal gå videre med det.

Men det er helt nødvendig at endelig beslutning blir tatt nå i vår om hvordan gå videre. Detaljene omkring dette vil bli framlagt i et separat forslag som blir delt ut før årsmøtet.

Diverse betongutbedringer.

Det ble foretatt utbedringer av diverse betongskader på etasjeskillerne mellom balkonger i vestfasaden, (A-blokken mellom 7. og 8. etasje) med hjemmel i vedtektene pgr. 4 - 3. avsnitt.

Videre injisering av sprekke i garasetak under parkanlegg foran blokk B, dette arbeidet måtte dessverre avbrytes p. g. av temperaturfølsomhet og vil bli slutført til våren.

Tillsammen påløp disse arbeidene med Kr. 54.120.- inkl. mva.

Ytre lekkasjer terrasser.

Vi har også denne perioden hatt nye tilfeller av lekkasjer fra terrasser inn i naboeligheter. Vi vil nedenfor klassifisere dem utfra årsaksforholdet:

1. Manglende beslag og uheldig konstruksjon av vannrenne under luftebalkong i 10. etg.

Ved tre tilfeller har det vært foretatt prøver som viser at ved å fylle vann i den nevnte renna mens avløpet stenges, dukker vannet opp i himlingen i 8. etasje.

Ing. Simensen har besigtiget forholdene og prosjektert en løsningen bestående av beslag samt ny konstruksjon av renne, og som vil forhindre lekkasjer av denne typen. Etter en anbudsrunde høsten 90, vil disse beslagsarbeidene komme på ca. 4 - 5000.- kr. pr terrasse alt etter ordrestørrelse.

Styret mener at dette er bygningsdeler som kommer inn under vedtektenes pgr. 4 - 2. avsnitt om boenhetens ansvarsområde, og således må finansieres av den enkelte eier (dvs. utenfor andel til fellesutgiftene).

2. Enkelte terrasser som fikk lagt om til ny membran og keramiske fliser 1989 -90 har gitt lekkasje.

Styret vil sørge for å følge opp og få klarlagt årsaken til disse lekkasjene og ut fra kunnskapene dette gir komme med retningslinjer. Vi vil derfor be alle som går med planer om å skifte fliser, først å ta kontakt med styret.

Etablering av vedlikeholdsutvalg i SGT.

På siste årsmøte ble det vedtatt å opprette et vedlikeholdsutvalg i sameiet til støtte for styret i arbeidet med vedlikeholdssaker, og utvalget holdt sitt første møte 28. august i fjor. Fra styret har ansvarlig for utvendig vedlikehold møtt fast i utvalget.

Styret ser på vedlikeholdsutvalget som en velkommen og helt nødvendig tilvekst til sameiets forvaltningsmodell.

SGT knytter til seg fast rådgiver for byggesaker.

Betydelige arbeidsoppgaver har falt på de styremedlemmer som er blitt tildelt ansvaret for byggesaker, og som ikke står i forhold til oppgaven som styremedlem. Viktige kunnskaper om anlegget vårt går tapt ettersom nye tillitsvalgte kommer og går.

Styret går derfor inn for å knytte til forvaltningsmodellen vår en fast profesjonell ekspertise som kan bistå oss i byggesaker, såsom prosjektering, byggeledelse, besigtigelse etc, og som kan sikre kontinuitet i disse viktige oppgavene. I denne forbindelse slutter styret seg til vedlikeholdsutvalgets innstilling, og utfra de erfaringer som er høstet sålangt, at det inngås en samarbeidsavtale med Ing. Svein Simensen A/S som går ut på første linje rådgivning og bistand i alle byggesaker der det ikke allerede foreligger rutiner.

14. LEIEKONTRAKT FOR VEIGRUNN TIL PRIVAT ADKOMSTVEI.

Styret har tatt kontakt med advokat Grændsen i Center Eiendom, for å få en juridisk vurdering av den leiekontrakten som i 1973 ble inngått mellom Oslo Kommune og Grefsenplataet Byggeselskap A/S vedrørende adkomstvei. Advokat Grændsen har hatt kontakt med Oslo Kommune og Vegvesnet, men ny kontrakt vedrørende ansvarsfordeling for vedlikehold av "felles adkomstvei", og årlige leiebeløp er ennå ikke lagt frem for styret.

15. OPPMÅLING AV TOMT.

Styret har ved henvendelse til Oslo Kommune, Oppmålingsvesnet, rekvirert kartforretning fordi grensemerker på vår tomt mangler. Oppmålingsvesnet vil foreta grensepåvisning for hele Sameiets eiendom, og det vil bli satt ned grensemerker. Styret ønsker å drøfte makeskifte med Grefsensetra Boligsameie, salg av tomt til Terje Myrhaug, da han ønsker å bygge en carport, og eventuelt salg av tomt til Gudrun Marie Sivertsen i.h.t oppsatt gjerde ved "Småland".

16. BEBOERMØTER OG SOSIALE AKTIVITETER.

Det har i inneværende periode ikke blitt avholdt informasjons- eller kontaktmøter med beboere, da styret har hatt mange og tidkrevende saker til behandling.

Skriftlig informasjon er blitt gitt på oppslagstavler og en oppsummering av styrets arbeide er gitt i Terrasseposten for desember 1990.

Styret hadde lagt opp til den tradisjonelle St.Hans festen, men festen måtte avlyses pga. dårlig vær. Styret måtte bevilge kr. 2.000,- til musikere for "tort og svie", og halvparten av teltleien kr. 600,-

Styret tok opp spørsmålet om en eventuell høstfest, men det synes ikke å være av interesse med et senere arrangement.

Styret har drøftet forslag til barne- og ungdomsaktiviteter. I samarbeid med Sissel Wahlstrøm har styret forsøkt å sette igang swingkurs, som skulle holdes i sameiestua, under ledelse av en instruktør sammen med Sissel Wahlstrøm. Det er pga. dårlig tilslutning ikke igangsatt noe kurs.

17. BEBOERGRUPPER.

17.1 HAGEGRUPPA.

I inneværende periode har Sameiets lille, men meget effektive hagegruppe igjen gjort en meget stor jobb. Dette er til stor glede for alle i Sameiet. Derfor trenger hagegruppa støtte fra flere, både som medarbeidere og ved dugnadsinnsatsene.

Vi vil alle ha det pent rundt oss og vi vil gjerne vise Sameiet fram på en fordelaktig måte.

Hvis vi mener noe med det, må vi også alle gjøre noe for det!

Vi takker hagegruppa for nok et år med fin og synlig innsats.

17.2 Beredskapsgruppen

Beredskapsgruppen har utført sine oppgaver til alles tilfredshet. Det har i perioder vært stor belastning på gruppen, spesielt når Hugo har vært fraværende på ferie og under sykdom. Det har derfor i slike tilfeller vært innleid en vikar fra Vaktmesterkompaniet.

Det er kanskje ikke alle som er klar over det viktige arbeid gruppen utfører, uten deres frivillige innsats ville mye stoppe opp i sameiet.

17.3 Trimutvalget

Også i år har trimutvalget kjørt igang med trimpartier for både voksne og barn. Deltagelsen har vært god.

Se også årsmelding fra trimutvalget.

For å begrense slitasjen, pga. hærverk etc., bestemte styret at trimrommet kun skulle benyttes til organiserte aktiviteter. Styret håper at Trimutvalget nå får flere forslag til aktiviteter og personer som er villige til å dra igang disse aktivitetene.

18. SLUTTKOMMENTARER.

Sameiet står i de nærmeste år ovenfor et stort vedlikeholds arbeide på våre fellesarealer.

Da bygningene ble oppført, så man på betong som et meget bestandsdyktig materiale, men tiden har vist at så ikke er tilfelle.

Vedlikeholds- og utbedringsarbeidet vil legge beslag på store deler av sameiets resurser og de kommende styrers arbeidsmengde.

Det er av stor betydning at vi kan komme igang med dette arbeidet så snart som råd er, og at arbeidet og utbedrings metoder er av en slik kvalitet at bygningene igjen kan få den ønskede standard.

For å være sikre på at alle beslutninger styret tar i disse spørsmål er grundig behandlet på en byggfaglig bakgrunn, har styret tatt initiativ å opprette en vedlikeholdsgruppe.

Medlemmene av gruppa har bygningsfaglig bakgrunn, og er av stor betydelse for styret i dets videre arbeid.

Også den enkelte sameier oppfordres til å passe på at det ytre vedlikehold av seksjonen blir utført slik som vedtektene fastsetter.
 Det vil i mange år fremover ikke bli rom til annet vedlikeholds arbeid enn det som er strengt nødvendig.

Det har vært flere tilfeller av hærverk i året som har godt, og det er trist at det må brukes mye tid og penger på å rette opp skader som dette medfører.
 Det er å håpe at både barn og voksne i fremtiden kan gå sammen om å ta bedre vare på vårt felleseie.
 Det er ikke i noens interesse at vårt bo-miljø forfaller.

Styret imøteser gjerne henvendelser fra beboere som har ideer på hvordan man kan snu på denne utviklingen og skape et bedre miljø i sameiet.

Sameiet har alle muligheter til å kunne bli et trygt og godt sted å bo, for både voksne og barn.

Grefsen 22. april 1991

Ingar Afseth
 (sign)

Tage Bernbo
 (sign)

Solveig Brettås
 (sign)

Ivar Johansen
 (sign)

Thor Holm-Eriksen
 (sign)

Olav Rypdal
 (sign)

Svein H Rørnes
 (sign)

4.4 Budsjettavvik.

På vedlikeholdssiden har postene Vedlikehold yttervegger, Vedlikehold inngangspartier og Vedlikehold teppe/trappeoppganger avveket noe fra de budsjeterte tall.

Budsjettallene viser samlet kr. 550.000,-, mens regnskaps-tallene viser 547.037,-. Totalt en liten differanse, men Styret har valgt en intern omprioritering. Vi har ansett det som viktigst å legge mest ressurser i gavelveggen Syd, en vegg det har vært mye problemer med.

Oppussing av inngangspartiet i oppgang A er derfor blitt utsatt til inneværende år. Fliser er alt innkjøpt.

Vedlikehold heiser har vist seg dyrere enn budsjettet. Da Norheis AS overtok serviceansvaret viste tilstands-kontrollen at ikke alt tidligere arbeid var blitt utført som forventet. Budsjettet på kr. 200.000, holdt ikke, og regningen beløp seg til kr. 287.348,-.

Sameiet har forøvrig et uoppgjort mellomværende med Otis Heis A/S, Danmark som refererer seg til servicekontrakt og arbeid som skulle vært utført i henhold til denne.

4.5 Arsresultat.

Regnskapet for 1990 er gjort opp med et overskudd på kr. 72.259,-. Overskuddet foreslås tillagt avsetning til vedlikehold. Egenkapitalen, avsatt vedlikehold bygninger, utgjør dermed kr. 742.961,- pr. 31.12.90. Forøvrig vises det til de enkelte poster i årsregnskapet for 1990.

4.6 Revisorhonorar.

Det foreslås at godtgjørelse til revisor honoreres etter regning.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Resultatregnskap 1990

		REGNSKAP 1990	REGNSKAP 1989	BUDSJETT 1990	BUDSJETT 1991
<u>DRIFTSINNTEKTER</u>					
	NOTE				
Fellesomk. fra seksj. ei.		4.027.320	3.955.092	4.016.000	4.018.183
Innt. fra forretninger		65.112	61.248	68.680	65.112
" " daginstitusjon		208.320	191.543	208.320	208.320
" " vaskeriet		43.917	41.203	40.000	40.000
Diverse inntekter	1	60.177	55.538	36.000	47.000
		-----	-----	-----	-----
		4.404.846	4.304.624	4.369.000	4.378.615
		=====	=====	=====	=====
<u>DRIFTSKOSTNADER</u>					
Lønninger og arb.g.avg.	2	607.915	573.160	586.729	657.100
Honorarer	3	322.908	231.269	320.000	335.000
Bidrag til daginstitusjon		0	13.300	13.300	13.300
Off. skatter og avg.	4	922.453	1.000.626	905.229	965.650
Forsikring		218.457	225.980	250.000	230.000
Reparasjon og vedlikehold	5	1.232.876	940.808	1.265.297	1.320.000
Strøm til felles lys/varme		= 426.477	689.722	360.000	= 380.000
Andre driftskostnader	6	89.400	123.604	90.000	90.000
Diverse adm. kostnader	7	169.088	87.378	127.000	122.000
Renter og avdr. pantelån		372.640	372.030	375.000	375.000
Avskrivninger på tennisanl.	11	39.098	58.645	39.099	0
Tap på fordringer		25.000	12.488	25.000	25.000
		-----	-----	-----	-----
		4.426.312	4.329.010	4.356.654	4.513.050
		-----	-----	-----	-----
DRIFTSRESULTAT		(21.466)	(24.389)	12.346	(134.435)
<u>FINANSINNTEKTER/KOSTNADER</u>					
Renteinntekter bank m.m.		103.129	78.800	40.000	50.000
" annet		440	0	0	0
Rentekost. tennisanl. m.m.		5.444	8.101	5.075	
Div. finanskostnader		4.400	12.212	12.000	10.000
		-----	-----	-----	-----
		93.725	58.487	22.925	40.000
		=====	=====	=====	=====
<u>EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER/KOSTNADER</u>					
Forsikringsdekninger		0	64.446	0	0
Forsikringskader m.m.		0	111.113	0	0
		-----	-----	-----	-----
		0	46.667	0	0
		-----	-----	-----	-----
ARSRESULTAT		72.259	(12.569)	35.271	(94.435)
		=====	=====	=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Balanse pr. 31.12.90

EIENDELER		REGNSKAP 1990	REGNSKAP 1989
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Kasse og bankinnskudd	8	640.629	485.269
Postgiro	9	244.172	13.446
Restanser felleskostnader		229.103	185.939
Andre kortsiktige fordringer	10	103.978	126.395
Utlagt strøm sameiere		105.506	23.923
		-----	-----
		1.323.388	834.973
		=====	=====
<u>ANLEGGSMIDLER</u>			
Langsiktig plassering Jøtun		250.000	250.000
Tennisanlegg	11	1	39.099
		-----	-----
		250.001	289.099
		=====	=====
SUM EIENDELER		1.573.389	1.124.072
		=====	=====
<u>GJELD OG EGENKAPITAL</u>			
<u>KORTSIKTIG GJELD</u>			
Kassekreditt		98.033	631
Forskuddsbet. felleskost.		13.321	49.630
" strøm fra sek.eiere		239.062	107.894
Leverandørgjeld		232.588	57.074
Skyldig skattetrekk arb.g.avg.	12	35.735	30.830
Påløpne feriepenger/arb.g.avg.	13	65.838	53.409
" honorarer	14	91.000	111.183
" rentekostnader		0	7.718
" kostnader		2.825	
Lån Storebrand Norden		0	35.000
Annen kortsiktig gjeld		52.026	
		-----	-----
		830.428	453.369
		=====	=====
<u>AVSETNINGER</u>			
Avsetning til vedlikehold bygninger		742.961	670.702
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital 1.1.		670.702	683.271
Overskudd/underskudd		72.259	(12.569)
Overført vedlikehold bygninger		(742.961)	(670.702)
		-----	-----
Egenkapital 31.12		0	0
		-----	-----
		1.573.389	1.124.071
		=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1990

	REGNSKAP 1990	REGNSKAP 1989	BUDSJETT 1990	BUDSJETT 1991
<u>NOTE 1 DIVERSE INNTEKTER</u>				
Inntekter tennisbane	18.500	13.000	10.000	20.000
trimrom	7.100	14.599	7.000	7.000
Utleie av sameiestuen	10.600	10.800	9.000	10.000
Egenandel forsikring	14.172	0	0	0
Andre driftsinntekter	9.805	17.139	10.000	10.000
	-----	-----	-----	-----
	60.177	55.538	36.000	47.000
	=====	=====	=====	=====
<u>NOTE 2 LØNN/ARB.G.AVG.</u>				
Vaktmester	171.632	166.006	170.420	190.000
Renhold	136.384	124.517	132.402	150.000
Styresekretær	104.303	96.888	99.593	115.000
Vedlikehold		0	0	
Renhold sameiestue		2.000	3.000	
Styrehonorarer	56.000	49.000	56.000	56.000
Feriepenger	48.403	50.905	41.352	46.400
Arb.g.avg./koll. ulykke	91.193	83.845	83.962	99.700
	-----	-----	-----	-----
	607.915	573.160	586.729	657.100
	=====	=====	=====	=====
<u>NOTE 3 HONORARER</u>				
Beredsgruppe/hagegruppe	6.240	0	50.000	10.000
Revisjonshonorar	35.000	25.000	35.000	35.000
Regnskapshonorarer	153.054	193.165	175.000	150.000
Konsulentonorarer	95.666	13.104	30.000	70.000
Advokathonorarer		0	30.000	30.000
Arkitekthonorarer		0	0	
Sommervikar	31.548	0	0	40.000
Andre honorarer	1.400	0	0	
	-----	-----	-----	-----
	322.908	231.269	320.000	335.000
	=====	=====	=====	=====
<u>NOTE 4 OFF. SKATTER OG AVG.</u>				
Eiendomsskatt	253.328	259.651	258.988	270.000
Renovasjonsavgift	0	14.809	15.000	0
Containerleie/renovasjon	144.598	255.695	112.374	140.000
Vann- og avløpsavgift	518.877	465.040	513.217	550.000
Festeavgift	5.650	5.430	5.650	5.650
	-----	-----	-----	-----
	922.453	1.000.626	905.229	965.650
	=====	=====	=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1990

	REGNSKAP 1990	REGNSKAP 1989	BUDSJETT 1990	BUDSJETT 1991
<u>NOTE 5 REPARASJON - VEDLIKEHOLD</u>				
Vedlikehold yttervegger	286.678	4.951	200.000	586.000
" mur/tekn.anl.	0	7.398	0	
" inngangspartier	123.770	274.008	150.000	85.000
" dørtelefon	15.410	88.458	10.000	10.000
" tepper/trapper	136.590	0	200.000	0
Utbedring av følgesskader	5.272	62.936	90.000	40.000
Vedlikehold vvs-anlegg	25.151	9.455	20.000	10.000
" el.-anlegg	31.362	55.320	50.000	50.000
" heiser	287.349	169.691	200.000	200.000
Serviceavg. m.m. antenneanl.	91.181	74.181	102.797	110.000
Vedlikehold vaskeri	23.490	0	10.000	20.000
" sameiestuen	5.732	49.401	7.500	5.000
" barnehagen	6.150	1.774	5.000	25.000
" egne leiligheter	0	3.300	5.000	20.000
" trimrom	23.922	42.849	25.000	5.000
" grøntanlegg	50.110	30.629	50.000	50.000
" veier/uteplasser	18.842	9.034	40.000	40.000
" tennisbaner	0	351	4.000	4.000
Diverse vedlikehold	101.867	57.164	60.000	40.000
Egenandel forsikring	0	0	36.000	0
	-----	-----	-----	-----
	1.232.876	940.808	1.265.297	1.320.000
	=====	=====	=====	=====

NOTE 6 ANDRE DR.KOST.

Verktøy og redskap	11.982	39.755	10.000	15.000
Drift arbeidsmaskiner	18.698	15.988	15.000	20.000
Skilting	16.565	21.243	20.000	5.000
Nøkler	8.485	9.237	10.000	10.000
Søppelsekker	24.510	27.787	25.000	30.000
Renhold	6.892	4.388	0	5.000
Diverse driftsutgifter	2.268	5.206	10.000	5.000
	-----	-----	-----	-----
	89.400	123.604	90.000	90.000
	=====	=====	=====	=====

NOTE 7 DIV. ADM. KOST.

Kontorrekvisita	36.055	0	30.000	10.000
EDB/giro/utsendelser	32.760	32.212	30.000	30.000
Informasjon	56.742	32.239	36.000	35.000
Aviser, fag.litt. m.m.	380	1.278	1.000	1.000
Telefon	9.320	9.824	10.000	10.000
Porto	6.823	657	1.000	6.000
Møtekostnader	2.770	591	3.000	3.000
Transport	890	893	1.000	1.000
Utgifter til dugnad	921	1.368	2.000	2.000
" " sameiefester	16.250	1.787	10.000	20.000
Diverse kostnader		275	0	
Km-godtgjørelse	3.960	4.043	1.000	2.000
Gaver	2.288	2.211	2.000	2.000
	-----	-----	-----	-----
Sum div. adm. kost.	169.088	87.378	127.000	122.000
	=====	=====	=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1990

	REGNSKAP 1990	REGNSKAP 1989
<u>NOTE 8 KASSE/BANKINNSKUDD.</u>		
Kassebeholdning	6.058	299
Skattetrekkkonto	23.336	0
Husleiekonto	11.569	49.642
Driftskonto	355.206	219.134
Sjekkonto	11.684	4.579
Særvilkårskonto	232.776	211.616
	-----	-----
	640.629	485.269
	=====	=====
<u>NOTE 9 POSTGIROINNSKUDD</u>		
Post husleiekonto 1070	141.663	2.769
" " 1071	55.311	3.923
" " 1072	7.612	116
" " 1073	38.636	6.638
" " 1074	950	0
	-----	-----
	244.172	13.446
	=====	=====
<u>NOTE 10 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</u>		
Uoppgjordte forsikringssaker	60.464	0
Avsatt tap på krav	(44.279)	(19.279)
Diverse kortsiktige fordr.	51	
Forskuddsbetalte kostnader	86.023	145.674
Påløpne renteinntekter	1.719	
	-----	-----
	103.978	126.395
	=====	=====
<u>NOTE 11 TENNISANLEGG</u>		
Anskaffelsespris 1984	390.971	390.971
Tidligere avskrevet	351.872	293.227
Årets avskrivning	39.098	58.645
	-----	-----
Bokført verdi 31.12	1	39.099
	=====	=====
<u>NOTE 12 SKYLDIG SKTTETREKK/ARB.G.AVG.</u>		
Forskuddstrekk	20.950	18.280
Skyldig arb.g.avgift	14.785	12.550
	-----	-----
	35.735	30.830
	=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1990

	1990	1989
<u>NOTE 13 PÅLØPNE FERIEPENGER/ARB.G.AVGIFT</u>		
Påløpne feriepenger	48.403	53.409
Påløpet arb.g.avgift	17.435	0
	-----	-----
	65.838	53.409
	=====	=====
 <u>NOTE 14 PÅLØPNE HONORARER</u>		
Påløpne styrehonorar	56.000	57.183
" revisjonshonorar	35.000	25.000
" regnskapshonorar		29.000
	-----	-----
	91.000	111.183
	=====	=====

Revisors beretning
blir utlevert
på Sameiemøtet

Statsautoriserte revisorer
Medlemmer av Norges Statsautoriserte
Revisorers Forening

Deloitte Noraudit as
Postboks 1704 Vika, N-0121 Oslo 1
Besøksadresse: Munkedamsveien 45
Telefon (02) 83 75 50
Telefax (02) 83 75 70
Telex 77186

Til sameiemøtet i

Sameiet Grefsen Terrassehus

L.nr. 15873
IAP/ÅS

Revisjonsberetning for regnskapsåret 1990

Vi bekrefter at vi har utført revisjonen for regnskapsåret 1990 i henhold til god revisjonsskikk.

Iflg. kontoutskrift fra Samvirkebanken A/S påhviler det Sameiet et gjeldsbrevlån på kr. 2.452.484,-. Denne gjelden er ikke tatt inn i regnskapet da den påhviler den enkelte seksjon. Rentene på lånet er utgiftsført i Sameiets regnskap.

Av totalt restanser felleskostnader på kr. 229.103,- er kr. 100.398,- utestående hos andelseiere som skylder felleskostnader for 6 mnd. eller mer, eller som skylder over kr. 10.000,-. Avsetning for tap på krav er på kr. 44.279,-. Avsetningen er etter vår mening for lav.

Årsregnskapet for 1990 er avgitt i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og gir etter vår mening et uttrykk for Sameiets årsresultat og stilling som stemmer med god regnskapsskikk.

Det fremlagte resultatregnskap og balansen med et overskudd på kr. 72.259,- kan fastsettes som Sameiets regnskap for 1990.

Oslo, den 6. mai 1991

Deloitte Noraudit as

Ivar Arne Pedersen
Ivar Arne Pedersen
Statsaut. revisor

VEDLIKEHOLDSPLANEN - 1991 - FOR SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS.

Planen er satt opp for å kunne gjøre en kontinuerlig planlegging og oppfølging av vedlikeholdsarbeidet i Sameiet.

Hensikten er å få utført forebyggende tiltak i rett tid slik at kostnadene blir minst mulig, samtidig som 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.

I arbeidet med å stadig gjøre vedlikeholdsplanen mer brukervennlig, har vi i år gjort en redigeringsmessig endring. Hensikten er at skillet mellom de "faste" utgiftene og de "påvirkbare" skal komme tydeligere fram. Planen er delt inn i tre utgiftstyper:

- A. Faste driftskostnader og løpende vedlikehold
- B. Periodisk vedlikehold
- C. Modernisering, standardforbedring

Planen avspeiler budsjetterte kostnader for 1991, mens tallene for de neste fire årene er ment å gi den nødvendige oversikt over de forventede årlige vedlikeholdskostnader. Den endelig prioriteringen av vedlikeholdsarbeidene vil nødvendigvis måtte bestemmes i forbindelse med det årlige budsjett som blir lagt fram for sameieren på årsmøtet.

Styrets kommentarer til årets plan:

Konto 6502 Yttervegger:

Avsatte beløp for gavlvegger er oppjustert etter seneste forkalkyle. Mellombygg (reposer) samt balkongbeslag (front terrassegulv) er kommet med.

Konto 6511 VVS-anlegg:

Styret legger fram eget forslag for utskiftning og funksjonsforbedring av avtrekksviftene (se avsnittet om forslag til årsmøtet). Rensing av kanaler er også blitt kostnadsberegnet, men ikke tatt stilling til, gjennomføring.

Konto 6513 Heiser:

En nylig rapport fra NorHeis tilsier at utskiftning av heisene kan være fornuftig å starte allerede nå, forde vedlikeholdskostnadene antas å stige i stadige raskere takt. Styret har ikke rukket å behandle rapporten før årsmeldingen går i trykken.

Generelt:

Planen er satt opp ut fra det som anses å være et minimum vedlikehold. Ønskelige standardforbedringer er ikke prognosert bortsett fra inneværende budsjett. Virkningen fra en teglforblenning av gavlene er således ikke tatt med (vil framgå av eget forslag).

Styret, 5. april 1991.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN.

SAMMENDRAG FOR PERIODEN 1991 - 1995: SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

	Total	1991	1992	1993	1994	1995
	kostnad	-----	-----	1000	KR	-----
A: FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LØPENDE VEDLIKEHOLD	694	700	700	700	700	
B: PERIODISK VEDLIKEHOLD	651	857	878	828	902	
C: MODERNISERING / STANDARDHEVNING	105	?	?	?	?	
SUM VEDLIKEHOLDSPLAN: 91 = Budsjett, 92 - 95 = prognose) :	1450	1557	1578	1528	1602	

Følgende sider viser i detalj hva som er lagt inn i planen;

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLSPLAN.

A1

A1

A: FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LØPENDE VEDLIKEHOLD: 1995 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	enhets pris	fre- kvens	Start år	Total kostnad	1991	1992	1993	1994	1995
										1000 KR		
							-----KR-----					
a6500	Utvendig bygninger	Vedlikehold						0				
a6509	Følgeskader	Utbedring						40				
a6531	Sameiestuen	Vedlikehold	1					5				
a6532	Barnehagen	Vedlikehold						0				
a6533	Sameiets Leiligheter	Vedlikehold (60, 280)	2					0				
a6534	Trimrom, Badstue	Vedlikehold	1					5				
a6504	Branndører	Vedlikehold						0				
a6506	Dørtelefon	Vedlikehold						10				
a6511	VVS-installasjoner	Vedlikehold						10				
a6512	Elektriske instal.	Vedlikehold						50				
a6513	Heiser	Serviceavtale	8					170				
a6513	Heiser	Repr./deler						30				
a6514	Antenneanlegg	Serviceavtale						110				
a6520	Vaskeriene	Vedlikehold	3					20				
a6541	Grøntanlegg	Vedlikehold						50				
a6542	Veger, plasser	Vedlikehold						40				
a6543	Tennisbaner	Vedlikehold	2					4				
a6610	Div mask./verktøy	Anskaffelse						15				
a6620	Arbeidsmaskiner	Drift						20				
a6630	Skilting	Vedlikehold						5				
a6640	Nøkler							10				
a6660	Søppelkarusell/sekker	Vedlikehold						30				
a6681	Søppelkomprimator	Vedlikehold	1					5				
	Uforutsette kostn.	Drift/vedl.						65				
	SUM POST A = budsjett 1991:							694				

25

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLSPLAN.

84

B1-----

B: PERIODISK VEDLIKEHOLD: PERIODEN 1991 - 95 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet	enhets	fre-	Start	Total	1991	1992	1993	1994	1995	
			mengde	pris	kvens	år	kostnad	-----	-----	1000	KR	-----	
-----KR-----													
b65	Yttervegger												
b6502	Betongflater, øst	Utbedr./vedl.hold	m2	4500		20	95	620				310	
b6502	Fasader øst	Fuger					91	40	40				
b6502	Endevegger (gavler)	Betongutbedring	9(10)	306000			90	2760	586	681	612	612	306
b6502	Mellombygg (reposer)	Betongutbedr/beslag	4	220000	15		96	888					
b6502	Balkongbeslag	Vedlikehold			20		92	280		56	56	56	56
b6532	Vinduer/reposer etc	Utskiftning							25				
b6532	Trepanel	Utbedr./vedl.hold	30	500	40		14	15					
b6532	Ytterdører	Utbedr./Vedl.hold	10(12)	20000	20		89	200		20	20	20	20
b65	Innervegger												
b6503	Listverk	Utskiftning	2000	20	20		94	40				40	
b6503	Innvendige flater												
b6503	Betongflater	Vedl.hold	750	50	12			38					
b6503	Tapet	Vedl.hold	14500	20	10		96	290					
b65	Dekker, trapper/oppganger												
b6507	Betongtr./inng.parti	Vedl.hold	4	50000	10		01	200					
b6507	Tepper, korridorer	Utskiftning	4000	150	17		92	600		100	100	100	100
b65	Yttertak												
b6507	Beslag ventilasjon	Utskiftning											
b6507	Rörgjennomføringer	"											
b6260	Taktekking	"	5	120000	20		2008	600					

SAMEIET GREFSEN TERRASSZHUS - VEDLIKEHOLSPLAN.

B2-----32

B: PERIODISK VEDLIKEHOLD: PERIODEN 1991 - 95 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	enhets pris	fre- kvens	Start år	Total kostnad	1991	1992	1993	1994	1995
								-----	-----	1000 KR	-----	-----
	-----KR-----											
	VVS-installasjoner											
b6511	Kaldtvannsledninger	Utskiftning	650	800	50	2025	520					
b6511	Frittligg, ledn.	"	800	800	40	2015	640					
b6511	Sluk	"	20	8000	50	2025	160					
	Ventilasjonsanlegg											
b6511	Vifter	Utskiftning	25	6000			187					
b6511	Vertikale kanaler	Rensing	25	10000			250					
	Vaskeri											
b6520	Vaskemaskin	Utskiftning	4	25000	15	95	100					50
b6520	Sentrifuge,	"	2	20000	15	96	40					
b6520	Tørketrommel	"	2	20000	15	96	40					
b6520	Rulle	"	2	20000	15	96	40					
	El-installasjoner											
b6512	El-varmeanlegg											
b6512	Kuldebroer ??	Utbedring	7000	50	20		350					
b6513	Heiser	Utskiftning	8	260000	40	2010!?	2080					
	Utendørs											
	Tekniske anlegg											
b6580	Sanitranlegg	Utskiftning										
b6580	Vannledninger	"	500	3000	45	2020	1500					
b6580	Stoppkraner	"	10	1500	45	2020	15					
b6580	Avløpsledninger	"										
b6580	Drensledninger	Vedlikehold	500	40	10		20					

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLSPLAN.

B3-----B3

B: PERIODISK VEDLIKEHOLD: PERIODEN 1991 - 95 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	enhets pris	fre- kvens	Start år	Total kostnad	1991	1992	1993	1994	1995
								-----	-----	1000	KR	-----
							KR					
	Veier og plasser											
b6542	Kjøreveier	Ny asfalt	1500	60		93	90			90		
b6542	Parkeringsplasser	"	11000	60	15	96	660					
b6542	Gangvei østside	"	1025	60	20	96	60					
b6542	Gangveier vest											
b6541	Grøntanlegg											
	Maskinelt utstyr											
b6610	Traktorer	Utskiftning	1	150000	15	96	150					
b6610	Gressklippere	"	1	30000	10	95	30					30
b6610	Snøfresere	"	1	20000	10	95	20					20
b6610	Jordfresere	"	1	10000	5	95	10					10
b6610	Feiemaskin	"	1	120000	15	00	120					
b6681	Spelkomprimator	Utskiftning										
SUM POST B								651	857	878	828	902
(1991 = Budsjett, 92 - 95 = prognose) :								=====				

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLSPLAN.

C1-----C1

C: MODERNISERING / STANDARDHEVNING: PERIODEN 1991 - 95 : SUM KOSTNADER angitt i 1000.-kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet	enhets	fre-	Start	Total	1991	1992	1993	1994	1995
			mengde	pris	kvens	år	kostnad	-----	-----	-----	1000 KR	-----
c6507	Inngangsparti A/B	Moderisering						85				
c6502	Endevegger/gavler	Teglforblenning	10									
c6511	VVS-anlegg	Trykkregulering	25	7400	ENØK 1)		185					
c6533	Pauserom/toalett	Ombygging						20				
	SUM POST C	(1991 = Budsjett, 92 - 95 = prognose) :						105				
								=====				

1) ENØK-tilskudd ikke trukket fra

ÅRSBERETNING
FOR
GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE
BARNEHAGEÅRET 1990/91

1. **BARNEHAGEN**

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

BLÅ AVDELING	- 1,5 til 3 år:	8
GUL AVDELING	- 1,5 til 3 år:	8
GRØNN AVDELING	- 3 til 7 år:	17
RØD AVDELING	- 3 til 7 år:	17

Sameiet Grefsen Terrasse disponerer 33 av plassene. De øvrige plassene disponeres av Oslo kommune. Sameiets plasser tildeles på bakgrunn av boansiennitet, og det er Sameiets styre som fastsetter tildelingen på bakgrunn av styrers innstilling.

- GTB er medlem av Barnehagekretsen.
- Helle Marstrander er daglig leder av barnehagen, og hun rapporterer til barnehagestyret.
- Pr. dags dato har barnehagen 15 ansatte, fordelt på følgende funksjoner:

- 1 stk. styrer
- 3 stk. førskolelærere
- 2 stk. barnepleier (hvorav 1 fungerer som avdelingsleder)
- 6 stk. assistenter
- 1 stk. kjøkkenassistent
- 1 stk. rengjøringshjelp

Av disse arbeider fire deltid.

2. BARNEHAGESTYRET

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

Sameierepresentant	: Tage Bernbo
" "	: Roar Gärtner
Foreldrerepresentant	: Gisle Bakken (formann)
" "	: Henning Munkvold
Vararepresentant	: Merete Rogstad
" "	: Ingeborg Mehre
Ansattes representant	: Morten Bakke Røed
" "	: Gro Løvstad
Vararepresentant	: Jorund Narmo
" "	: Ann-Kristin Greenberg
Kommunal representant	: Eva Waaler
Vararepresentant	: Violet Aasen
Styrer	: Helle Marstrander

3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 90/91

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

- AVTALE MELLOM SAMEIET OG OSLO KOMMUNE

Det ble inngått ny avtale fra 1.9.90 som sier at barnehagen får et fast tilskudd pr. barn pr. år. Dette beløpet ble fastsatt til kr 8.000,-, også for 1991.

Det er ikke kommet nye signaler om at Bydelen ønsker å si opp avtalen. I avtalen inngår en oppsigelsestid på 1 år.

- STRAFFEGEBYR

Gebyret ved for sen betaling av oppholdsavgift reguleres årlig i.h.t. inkassoloven. For 1991 er beløpet kr 42,-.

- PERSONALET

Grefsen Terrasse Barnehage har fortsatt en god, dyktig og stabil bemanning. Til tross for en god del utfordringer i barnegruppene, har personalet vist fleksibilitet og engasjement.

- REGNSKAP 1990

Regnskapet for 1990 deles i to, d.v.s. at en del gjelder f.o.m. 1.1.90 t.o.m. 31.8.90 og den andre delen gjelder f.o.m. 1.9.90 t.o.m. 31.12.90.

Dette gjøres p.g.a. endringen i avtalen mellom Oslo kommune og Sameiet. Overskuddet for året som helhet ser ut til å bli ca. kr 100.000,-. Av dette går ca. kr 70.000,- tilbake til kommunen.

- BUDSJETT 1990

Det ser ut til at barnehagen har fått et gunstig budsjett p.g.a. økt statstilskudd og utjevnet foreldrebetaling, utregnet med en grunnbemanning på 2 ansatte pr. avdeling.

- OMORGANISERING

For å bedre barnehagens økonomi, for dermed å kunne øke bemanningen, har styret vedtatt å endre aldersgruppene. En endring i aldersgruppene fører til at vi kan ta inn flere barn, som gir økte inntekter og dermed mulighet til økt bemanning.

Endringen innebærer at vi oppretter

- en avdeling for barn i alderen 1 - 2 år
- en avdeling for barn i alderen 2 - 4 år
- to avdelinger for barn i alderen 4 - 7 år

Dette betyr en endring i opptaksreglenes paragraf 5.3 og 5.4:

"Tilsagn om plass vil kunne gis fra fylte 1 år pr. 1. august for 1 - 2 års avdeling, fylte 2 år pr. 1. august for 2 - 4 års avdeling og fylte 4 år pr. 1. august for 4 - 7 års avdeling".

Dette vil medføre en økning av totalt barnetall fra 50 til 52 - 54.

- DUGNAD

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene. Alle har gjort dugnad. Det er satt opp et nytt lekehus og lagt ny plen.

- SOMMERÅPNING

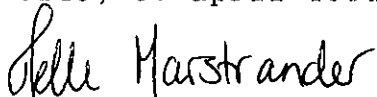
Tidligere har barnehagen vært stengt fire uker hver sommer, samt at det to uker før og to uker etter stengningen var såkalt sommeråpning, hvor man kun betalte for opphold og ikke mat hvis barna var tilstede under sommeråpningen.


Fra og med 1.1.90 innførte Oslo kommune oppholdsbetaling for 11 måneder, mot tidligere 10 måneder + det antall uker barna var tilstede under sommeråpningen.

Juli er betalingsfri måned, og det legges derfor opp til at barnehagen er stengt fire uker i juli. Dette medfører at barnehagen fortsatt har fire uker stengt, men at det i teorien skal være fullt tilgjengelig barnehage resten av sommeren. I praksis er det umulig å gi et fullverdig barnehage-tilbud i ukene rundt sommerstengningen, fordi personalet skal ta ut fem/seks uker ferie, samt at en del av personalet alltid slutter rundt denne tiden og nye, ofte uerfarne, begynner.

Foreldrene betaler nå altså mer for samme tilbud som tidligere.

Oslo, 3. april 1991


Helle Marstrander
styrer


Gisle Bakken
formann GTB

ÅRSBERETNING FRA HAGEGRUPPA 1990.

I likhet med tidligere år har Hagegruppa utført de oppgaver som er nedfelt i gruppas 3-årsplan av 22. april 1988.

Da en først sent på høsten 1990 omsider fikk styrets tillatelse til å gå løs på de to gjengrodde nyperosefeltene foran C- og D-blokkene, rakk en her i første omgang bare å få revet opp og fjernet de få resterende rosebusker og en mengde ugress etc. For å få tatt knekken på alle ugress-røttene, må begge feltene ligge brakk sommeren 1991 og muligens også sommeren 1992.

Hagegruppa.

Arssrapport fra Trimutvalget

Trimutvalget har i 1990 bestått av May Engebretsen, Kari Giske, og Torstein Skard (våren); Kari Giske, Torstein Skard, og Joan Fuglesang (høsten).

Utvalget har, tradisjonen tro, organisert trimpartier i trimrommet. I vårsemesteret var det 2 barnepartier instruert av Grete Johnsen, og partier for damer og herrer instruert av Merete Lund. I høstsemesteret var det 2 barne- og 2 damepartier, alle med Anita Lien som instruktør. I tillegg har barnehagen brukt trimrommet om formiddagen.

I løpet av året ble det utført opppußings- og vedlikeholdsarbeide i garderoben og dusjen. Året sluttet med et sterkt ønske om å bevare trim-, garderobe- og badsturommenes forbedrede tilstand, og Sameiets styret har nå vedtatt at området skal bare brukes for organiserte aktiviteter - til gitte tider og med noen som påtar seg ansvar. Så det gjelder å danne grupper!

JMPF 4. april 1991

Forslag til årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus

Utskifting av vifter i ventilasjonsanlegg.

Enøk tiltak.

Det vises til omtale av enøk i styrets årsmelding.

Av de omtalte enøktiltak, har man konsentrert seg om å se på avtrekksviftene, og styringen av disse.

Det har vært mange klager på avtrekksviftene, de går for full fart hele dagen, om natten er de skrudd av. I kuldeperioder føles det som om varmen trekkes opp gjennom avtreksskanalen. Dette har medført at noen tetter igjen luftespalter og ventiler. Dette medfører at undertrykket i andre seksjoner på samme vifte øker, dermed piper det luft gjennom utette dører og vinduer.

Viftene har gått siden blokkene ble bygd i 1973, og begynner nå å vise tegn til slitasje. Denne type vifter lar seg ikke skaffe lenger, dermed må havarerte vifter repareres hos spesialfirmaer. Dette blir dyrt, og mens viften er til reparasjon, er de berørte seksjoner uten ventilasjon.

Styret har funnet frem til en viftetype som kan erstatte de eksisterende, slik at viftene kan skiftes etterhvert. Ved å utstyre de nye viftene med en styreenhet, kan de reguleres til å gå med redusert effekt det meste av døgnet, mens de går med full effekt i "middagstiden".

Ved å skifte alle viftene, vil vi få tilskudd fra Statens Enøkordning, de betaler 15 % av investeringen, de resterende penger kan ytes som lån. Styret har derfor innhentet tilbud på skifte av alle viftene fra 2 firmaer.

Tilbudene vi har mottatt, er på kr 375.000, og på kr 391.780


Av dette vil 15 % gies som tilskudd, dvs at ca kr 340.000 må finansieres på annen måte. Ved kontant betaling vil dette vil gi en gjennomsnittlig kostnad på ca. kr. 1000 pr seksjon. Ved lånefinansiering vil kostnadene bli noe større, men utbetalingene strekkes ut over tid.

Forslag:

Årsmøtet i Sameiet Grefsen Terrassehus gir styret fullmakt til å skifte ut ventilasjonsviftene i sameiet. Sameiet må finansiere kr 340.000 ved lån eller ved en engangsinnbetaling på gjennomsnittlig ca. kr 1000 pr. seksjon. Beløpene blir ved begge finansierings alternativer fordelt etter sameiebrøk.

For Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Olav Rypdal

375000 s / . 60 

Statsautoriserte revisorer
Medlemmer av Norges Statsautoriserte
Revisorers Forening

Deloitte Noraudit as
Postboks 1704 Vika, N-0121 Oslo 1
Besøksadresse: Munkedamsveien 45
Telefon (02) 83 75 50
Telefax (02) 83 75 70
Telex 77186

Til sameiemøtet i

Sameiet Grefsen Terrassehus

L.nr. 15873
IAP/ÅS

Revisjonsberetning for regnskapsåret 1990

Vi bekrefter at vi har utført revisjonen for regnskapsåret 1990 i henhold til god revisjonsskikk.

Iflg. kontoutskrift fra Samvirkebanken A/S påhviler det Sameiet et gjeldsbrevlån på kr. 2.452.484,-. Denne gjelden er ikke tatt inn i regnskapet da den påhviler den enkelte seksjon. Rentene på lånet er utgiftsført i Sameiets regnskap.

Av totalt restanser felleskostnader på kr. 229.103,- er kr. 100.398,- utestående hos andelseiere som skylder felleskostnader for 6 mnd. eller mer, eller som skylder over kr. 10.000,-. Avsetning for tap på krav er på kr. 44.279,-. Avsetningen er etter vår mening for lav.

Årsregnskapet for 1990 er avgitt i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og gir etter vår mening et uttrykk for Sameiets årsresultat og stilling som stemmer med god regnskapsskikk.

Det fremlagte resultatregnskap og balansen med et overskudd på kr. 72.259,- kan fastsettes som Sameiets regnskap for 1990.

Oslo, den 6. mai 1991

Deloitte Noraudit as

Ivar Arne Pedersen
Ivar Arne Pedersen
Statsaut. revisor

Med bakgrunn i den informasjon vi har mottatt, vil et ønske fra sameiet om finansiell bistand til teglforblending bli imøtekommet.

De kostnadsoverslag som er gjort og summen som er satt av til ytre vedlikehold i Årets budsjett, vil gi følgende utgangspunkt:

Lånebehov: kr 4.700.000,-

Nom. rente: 13,5%

Nedbetaling: Over 10 år etter annuitetsprinsippet med
etterskuddsrente, månedlige terminer

Det vil være realistisk å kunne igangsette arbeidene rundt 1. august. Første betalingstermin vil da bli ca. 1. september.

Med en fremtidig budsjettering på kr 550.000,- til ytre vedlikehold - et beløp som skal kunne dekkes av dagens felleskostnadsnivå - vil merkostnader som må dekkes gjennom økte felleskostnader bli som følger:

Arlig sum til dekning av renter, avdrag og omk.	ca kr 875.000,-
Dekket gjennom dagens felleskostnadsnivå	" " 550.000,-
Dekkes gjennom økte felleskostnader	<u>ca kr 325.000,-</u>

Med sameiebrøken som grunnlag for beregning, vil månedlige utslag for hver seksjonstype bli som følger:

6 roms leilighet	<u>kr 110,-</u>
3 roms leilighet, stor	<u>kr 83,-</u>
3 roms leilighet, medium	<u>kr 78,-</u>
3 roms leilighet, liten	<u>kr 64,-</u>
2 roms leilighet	<u>kr 50,-</u>
Hybel, 4. etg.	<u>kr 38,-</u>
Hybel, 8. etg.	<u>kr 32,-</u>
Forretningen	<u>kr 263,-</u>
Eldresenteret	<u>kr 1.175,-</u>

I beregningene er det ikke tatt hensyn til skatteeffekten gjennom økte fradrag.

Det tas forbehold om mindre justeringer, da tallene er resultat av en forespørsel og ikke en bevilgning.

Det skyldes også å gjøre oppmerksom på at ovennevnte oversikt følger en strikt linje. Det gis ikke rom for nye utenom det vi følger er et meget nødvendig vedlikehold.

Styret, 20/4-91

Notat fra styret i Sameiet Grefsen Terrassehus,
ang. forslag fra Vedlikeholdsgruppa.

Med bakgrunn i den informasjon vi har mottatt, vil et ønske fra sameiet om finansiell bistand til teglforblending av gavlveggene, bli imøtekommet.

De kostnadsoverslag som er gjort, og summen som er satt av til ytre vedlikehold i årets budsjett, vil gi følgende utgangspunkt:

Lånebehov : 4.700.000,-
Nom. rente : 13, 5 %
Nedbetaling: Over 10 år etter anuitetsprinsippet med
etterskuddsrente og månedlige terminer.

Det vil være realistisk å kunne igangsette arbeidene rundt 1. august. Første termin vil da bli ca. 1. september.

Med en fremtidig budsjettering på kr. 550.000,- til ytre vedlikehold, et beløp som dekkes av felleskostnadene, vil merkostnader, som må dekkes gjennom økte felleskostnader, bli som følger:

Sum renter, avdrag og omkostninger	ca. kr. 875.000,-
Budsjett yttre vedlikehold	<u>ca. kr. 550.000,-</u>
Dekkes gjennom økte felleskostnader	<u>ca. kr. 325.000,-</u>

Med sameiebrøken som grunnlag for beregning, vil månedlige utslag for hver seksjonstype bli som følger:

6 ROMS LEILIGHET	KR. 110,-
3 ROMS LEILIGHET, STOR	KR. 83,-
3 ROMS LEILIGHET, MEDIUM	KR. 78,-
3 ROMS LEILIGHET, LITEN	KR. 64,-
2 ROMS LEILIGHET	KR. 50,-
HYBEL, 4. ETG.	KR. 38,-
HYBEL, 8. ETG.	KR. 32,-
FORRETNINGEN	KR. 263,-
ELDRESENTRET	KR. 1.175,-

I beregningen er det ikke tatt hensyn til skatte-effekten, gjennom økte fradrag.

Det taes forbehold om mindre justeringer, da tallene er resultat av en forespørsel og ikke en bevilgning.

Det skyldes også og gjøre oppmerksom på at ovennevnte oversikt følger en stram linje. Det gis ikke rom for mye utenom det vi føler er et meget nødvendig vedlikehold.

Styret, 20/4-1991.

Fra: Yngvar Aanonsen
Grefsenkollveien 12 E
leilighet 101

Oslo, 04.04.1991

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

I vedtektene for Sameiet Grefsen Terrassehus, revidert august 1990 (rev. 1990-08), seksjon 3, side 3-1 står bl.a. under punkt 4, Vedlikehold:

"Vedlikehold av bruksenheter er den enkelte sameiers ansvar."

"Vedlikehold av bruksenheten gjelder."

-Vegger i vestfasaden, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.

-Terrassegulv og tak i betong inkl. eventuell membran og beskyttelseslag, terrassefliser, terrassevegger, blomsterkasser og eventuelt rekkverk."

Dette kan tolkes slik at en sameier har ansvaret for lekkasjer i leiligheten under ved regnvanninntrenging i terrasseveggene som skyldes feilkonstruksjon av veggene/bygningsmessig feil. Det antas at regnvann trenger inn i veggen i 10. etasje ved nedløpsrøret og følger veggen nedover.

Det er helt urimelig å la sameierne i slike tilfeller ha vedlikeholdsansvaret. Dette må være sameiets ansvar.

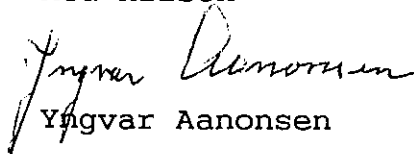
Dette var også generalforsamlingens mening på siste generalforsamling. Sameiet må nå få klare regler for dette vedlikeholdet. En må få slutt på fortolkninger som skaper usikkerhet om ansvarsforhold og som skaper uvennskap mellom naboer i sameiet.

Dette må også gjelde membran, beskyttelseslag, blomsterkasser på terrasen.

Det er høyst urimelig at en sameier skal vite når f.eks. membranen går i stykker. Dette må være sameiets ansvar og inngå i et systematisk vedlikehold av hele vestveggen.

Jeg ber om at vedtektene blir endret i samsvar med ovennevnte.

Med hilsen


Yngvar Aanonsen

