

# Innkalling til ÅRSMØTE 1992

MED DAGSORDEN

*Årsberetning 1992*

*Regnskap 1991*

*Budsjett 1992*

Øvrige forslag



**Sameiet Grefsen Terrassehus**

Grefsenkollveien 12 E, Oslo 4



the first of these is the fact that the system is not in equilibrium.

the second is the fact that the system is not in equilibrium.

the third is the fact that the system is not in equilibrium.

the fourth is the fact that the system is not in equilibrium.

the fifth is the fact that the system is not in equilibrium.

the sixth is the fact that the system is not in equilibrium.

the seventh is the fact that the system is not in equilibrium.

the eighth is the fact that the system is not in equilibrium.

the ninth is the fact that the system is not in equilibrium.

the tenth is the fact that the system is not in equilibrium.

the eleventh is the fact that the system is not in equilibrium.

the twelfth is the fact that the system is not in equilibrium.

the thirteenth is the fact that the system is not in equilibrium.

the fourteenth is the fact that the system is not in equilibrium.

the fifteenth is the fact that the system is not in equilibrium.

Til sameierne i  
Grefsen Terrassehus

# INNKALLING TIL SAMEIERMØTET 1992

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

Torsdag 7. mai kl. 18.30

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

Vedlagt følger:	Side
- Styrets forslag til dagsorden	2
- Styrets årsberetning 1991/92	3
- Regnskap 1991 og budsjett 1992	12
- Vedlikeholdsplan 1992	25
- Barnehagens årsberetning og regnskap	19
- Årsberetning fra forskjellige utvalg	22
- Forslag til årsmøtet	32

Sameiere som IKKE kan være med på sameiermøtet kan gi fullmakt til  
en annen, også styret. Fullmakt til styret legges i styrets postkasse  
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 7. mai 1992.

.....  
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....  
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ SAMEIERMØTET, 7. MAI 1992

1. Valg av ordstyrer.
2. Godkjenning av innkallling.
3. Godkjenning av av dagsorden.
4. Valg av protokollfører og 2 sameiere til å underskrive protokollen.
5. Valg av tellekorps.
6. Styrets årsberetning 1991/92.
7. Årsregnskap 1991/revisors beretning.
8. Styrets budsjett for 1992.
9. Årsberetning fra barnehage og utvalg.
10. Valg i h.h.t. vedtekter.
11. Forslag til vedlikeholdsplan.
12. Godkjenning av vedlikeholdsplanen.
13. Forslag til sameiermøtet 7. mai 1992.

## 1. STYRETS SAMMENSETNING OG FUNKSJONSTID

Sameiestyret har i perioden hatt denne sammensetning:

Navn	Funksjonstid	
Ingar Afseth	1990 - 1992	varamedlem
Tage Bernbo	1990 - 1992	styremedlem
Solveig Brettås	1990 - 1992	varamedlem (flyttet des./91)
Solveig Dahler	1991 - 1992	styremedlem
Thor Holm-Eriksen	1989 - 1992	varamedlem
Glenn Greenberg	1991 - 1992	styremedlem
Ole Petter Haugen	1991 - 1992	styremedlem
Unn Mari Gullien	1991 - 1992	varamedlem

## 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. Lekkasjer.
Ole Petter Haugen	Utvendig vedlikehold bygninger og div. prosjekter, vedlikeholdsplanen.
Tage Bernbo	Økonomi. Styrets representant i barnehagestyre.
Thor Holm-Eriksen	Vedlikehold garasjeanlegg, uteanlegget og diverse prosjekter. Kontaktperson hagegruppa.
Solveig Dahler	Dørtелефон, antenneanlegg og bilparkering. Kontaktperson for tennis- og trimutvalg.
Solveig Brattås	Sosiale aktiviteter. Informasjon og diverse prosjekter.
Glenn Greenberg	Heiser og renovasjon. Kontaktperson for beredskapsgruppen.
Unn-Mari Gullien	Styrets representant i barnehagestyret.

## 2.2 Styremøter

Det har i perioden vært avholdt 24 refererte styremøter. Etter godkjenning har møtereferatene blitt sendt til regnskapskontoret: Center Eiendom Oslo A/S, revisor: Deloitte Noraudit AS og Terrassepostens redaksjon.

## 2.3. Andre arbeidsoppgaver

Styresekretærordningen gir en 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.

## 3. Personale

Sameiet har pr. idag følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Hugo Eriksson	(heltid)
Renholder	El Amrani Bouchta	(heltid)
Styresekretær	Dagny Sanness	(deltid)
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 til slike stabile og solide ansatte.

## 4. ØKONOMI OG REGNSKAP

### 4.1. Regnskapsførsel.

Som i 1990 har Center Eiendom Oslo A/S 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. Oslo Byskriverembete har godkjent det innsendte forslag til ny sameierbrøk med bakgrunn i felles nevner på grunn av overgang til EDB-ført grunnbok. Dette arbeidet ble igangsatt i 1990, men godkjenning fant sted først i 1991.

F.o.m. 01.07.91 ble felleskostandene oppjustert med 10% - delvis til dekning av rensing av ventilasjonskanalene og delvis til dekning av ytre vedlikehold.

Også 1991 har vært preget av generell stram økonomi. Dette merkes også for sameiet. Styret har derfor sett seg nødt til å iverksette rutiner med purringer, gebyrer, inkassovarsel og om nødvendig tvangsauksjon av den aktuelle seksjon. Dette er en meget kjedelig utvikling både for den berørte og for sameiet, da innbetalte felleskostander er vårt inntektsgrunnlag. Så langt tyder det på at denne aktiviteten har gitt en positiv utvikling.

#### 4.3. Likviditet.

Sameiets likviditet har for 1991 vært god. Det samme gjelder finansieringsmulighetene.

#### 4.4. Budsjettavvik.

Det er først og fremst på vedlikeholdssiden avvikene har funnet sted. I henhold til årsmøtet 1990 ble det vedtatt å teglforblende gavlveggene, dog innenfor en kostnadsramme på totalt kr. 5.064.000,-. Samtidig ble det varslet om en kommende utgift på heissiden, uten at det på det tidspunktet forelå eksakte tall. I første omgang resulterte dette i et umiddelbart behov for en totaloverhaling av samtlige heisers maskiner. Denne overhalingen frembragte et negativt budsjettavvik stort kr. 391.336,-. Behovet for en totalgjennomgang av hele anlegget (se reparasjoner og vedlikehold), resulterte i en utsettelse av det ytre vedlikeholdsarbeidet, noe som skapte et positivt budsjettavvik stort kr. 570.733,-. Fullføringen av det indre vedlikeholdsarbeidet i oppgang A med flislegging og bygging av arkivrom, resulterte i et negativt budsettavvik stort kr. 70.111,-.

I tillegg til avvikene på vedlikeholdssiden resulterte felleskostnadjusteringen i et positivt budsjettavvik stort kr. 221.693,-, mens de offentlige avgifter samlet ble budsjettert kr. 100.401,- høyere enn hva som ble en realitet.

De øvrige avvike er av mindre størrelsesorden.

#### 4.5. Arsresultat

Resultatet for 1991 er gjort opp med et overskudd på kr. 599.723,-. Overskuddet foreslås tillagt avsetning til vedlikehold. Dette beløp i tillegg til tidligere avsatte kr. 742.961,- vil gi et godt startgrunnlag til det kommende vedlikeholdsarbeid.

#### 4.6. Revisorhonorar

Det foreslås at godtgjørelse til revisor honoreres etter regning.

## 5. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

### 5.1. Inngangspartiene

Arbeidet med flislegging og maling av inngang A 1. etg. var ferdig utført november 1991. Firmaet som ble valgt til å utføre arbeidet viste en rask og god fremdrift i tillegg til at arbeidet ble håndtverksmessig bra utført. Det ekstra rommet som ble bygget er et arkivrom for dokumenter og bygningstegninger som tilhører sameiet.

### 5.2. Toalettrom og serviceteknikerens kontor.

Høsten 1991 ble det bygget et toalettrom ved inngang CD 1. etg. Servicetekniker, rengjørere, håndtverkere og andre som arbeider med fellesarealene i sameiet, har nå et eget toaletterom.

Kontoret til servicetekniker er flyttet fra oppgang CD 1. etg. til garasjeplan under blokk E. Serviceteknikerens gamle kontor er ment å kunne benyttes som møterom og eventuelt spiserom for håndtverkere som arbeider med fellesarealene i sameiet.

### 5.3. Tepper i korridorene.

Teppene i korridorene begynner å bli veldig slitt enkelte steder. Av den grunn er det innhentet tilbud på legging av nytt teppe inklusive skifting av fotlister.

### 5.4. Hørverk og griserier.

Det ser ikke ut til at dette problemet skal avta. Det går i bølgedaler og nå på vårparten har tusjing etc. tatt seg opp igjen. Sameiet blir påført stort vedlikeholdsarbeide som koster sameiet mye penger gjennom et år. I tillegg blir fellesarealene våre lite attraktive å se på og medfører at verdien av bygningene synker.

### 5.5. Luftekanalene.

Luftekanalene er nå rensset. Av innkomne anbud var Oslo Feiervesen vesentlig rimeligere enn de andre, og ble derfor valgt. Nå når arbeidet er ferdig, viser det seg også at Feiervesenet gjorde en god jobb og styret har ikke mottatt noen klager.

## 6. SIKKERHET I ANLEGGET

### 6.1. Brannslukkere (6. kg. pulver)

I mai ble det foretatt en demonstrasjon i bruken av brannslukkere. Det var lite oppmøte ved demonstrasjonen, men de som møtte opp fikk prøve slukkerne i praksis. Et tiltak som kanskje burde gjentas til sommeren?



## 6.2. Tyverier og innbrudd.

Det har også siste år vært en del tyverier og innbrudd, spesielt i garasjeanlegget. Både biler og lukkede garasjer blir hjemsoekt. Styret må igjen oppfordre alle til å påse at alle dører og porter er låst til enhver tid.

## 7. FORSIKRINGSSAKER

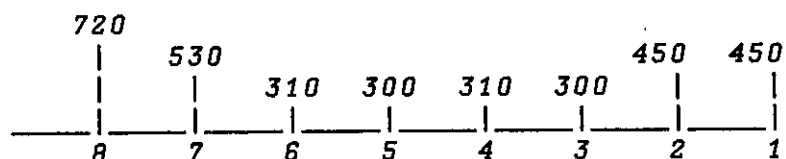
### 7.1. Vannskader

Vannskadene har økt det siste året. Det er registrert flere vannskader som følge av at avløpsrørene glir fra hverandre og at trykkvannsledningen springer lekk. Vannskader har vært økende som følge av at det trenger inn vann ved vannrennen med avrenning fra balkongen mellom 9. og 10. etasje på vestsiden. Dette er en skadeårsak hvor sameiet ikke får dekket følgeskadene på forsikringen. Derfor arbeides det med et forslag på hvordan denne vannrennen kan forbedres slik at dette problemet løses for alltid.

## 8. Heiser

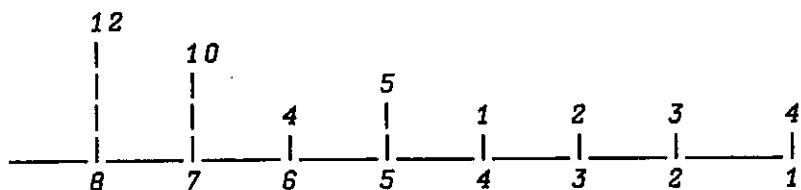
Ved siste styreperiodes start forelå en tilstandsrapport fra heisfirma Norheis, med tildels alvorlige anmerkninger om slitasje. Særlig ble faren for maskinhavari påpekt, og det ble derfor igangsatt maskinoverhaling på samtlige maskiner høsten -91.

I evalueringsarbeidet med resten av tilstandsrapporten fra Norheis, ble det bl.a. målt belastningsfordelingen mellom heisene. Målingen ga følgende resultat:



Heis nr. 8 er stor  
DE og heis nr. 1 er  
liten AB.

En gjennomgang av stopper på heisene de siste 12 mnd. ga følgende resultat:



Dette grunnlaget, sammen med tilstandsrapporten fra Norheis ble så overlevert rådgivende ingeniør for heiser Ø. Kjensli. Kjensli ble anbefalt styret som både kompetent og rimelig, og hans oppdrag for styret var å lage en rapport om hvilke kostander vi i de nærmeste 10 årene må beregne for vedlikehold/rehablittering av heisene. Vi ønsket også å få vite hvilke vedlikeholdsoppgaver vi kunne forvente oss, og i hvilken takt vi skulle løse disse oppgavene.

Kjensli sin rapport forelå for styret i januar -92, og hans anbefalinger er lagt til grunn i vedlikeholdsplanen for heisene.

#### 9. GARASJEANLEGGET

På de stedene der det er påvist lekkasje over garasje plasser er dette blitt utbedret ved å montere renner i taket over plassene. Det å få et helt tett tak vil inngå i en langsiktig vedlikeholdsplan med de store omkostninger dette vil medføre. Dette vil ligge langt inn i fremtiden.

Et alltid tilbakevendende fenomen etter vinteren er huller i asfalten i kjørebaneene. Disse vil bli utbedret når værforholdene tillater det.

Det siste året har vi igjen vært plaget av tyverier - både av biler og av utstyr i biler. Selv garasjer med egen port er heller ikke blitt spart. Igjen må vi be alle brukere av anlegget om å være påpasselige med ikke å legge igjen nøkkelkort til garasjeporten i bilene eller nøkler som gir adgang til anlegget vårt. Vi understreker igjen at vi alle har et felles ansvar for sikkerheten i sameiet vårt. Dette gjelder også kjøringen i garasjeanlegget - vi har også denne gang fått klager på uvettig kjøring med stor hastighet.

#### 10. RENOVASJON

Vi får ikke betalt for papiravfallet fordi det blandes for mye søppel med papiret, slik som bleier, sigarettstumper, rester etter oppussing osv. Vi må betale for bortkjøringen. I det hele tatt må man bli mer omhyggelig med pakking av avispapir for resirkulering og med å bruke søppelnedkastene på en riktig og vettug måte.

#### 11. TRIMROMMET

Fra høsten 1991 var det relativt stor pågang med hensyn til bruk av trimrommet.

Foruten den "vanlige" trimmingen hver tirsdag ved Anita Lien, har det vært organisert trim ved Trine Lise Viken og et morgenparti ved Jorunn Berg.

Vi må dessuten ikke glemme barnehagen som har time hver dag.

Senere på høsten fikk vi endelig bordtennisbord, som ungene har hatt glede av. Hver lørdag er satt av til denne aktiviteten.

Eller har det vært noen få i Sameiet Grefsen Terrassehus som har dannet sine egne trimlag - her må det være minst 3 deltakere.

Fra 01.01.1992 har pågangen heller vært dårlig, men jeg regner med at dette vil ta seg opp til høsten igjen.

Prisen er fortsatt kr. 50,- pr. deltaker pr. sesong. Barn gratis.

Styret minner om at ordensreglene er de samme - klager har det dessuten vært svært lite av - BRA!

Tennissesongen er snart igang, og jeg håper at kortene blir bestilt før påske. Nærmere info ang. priser, etc.

Styret v/Solveig Dahler takker for i år, og håper at trimrommet blir flittig benyttet fra høsten igjen.

## 12. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

I perioden 91/92 har følgende saker blitt prioritert og arbeidet med i styrets regi:

- Tilstandskontroll av utvendig betong og langtidsplanlegging av vedlikeholdet.
- Igangsetting av tradisjonell betongutbedring av gavlvegger og mellom bygg.
- Ny vedlikeholdsparagraf (§ 4).
- Lekkasjer i forbindelse med balkongene i 10. etg.
- Tilstandskontroll av utvendig betong, og langtidsplanlegging av vedlikeholdet.

På sameiemøtet den 6. mai 1991 ble det vedtatt å teglforblenne gavlveggene. Dette vedtaket ble fattet på bakgrunn av en innstilling om hva vedlikeholdsutvalget trodde var den beste tekniske løsningen. I denne innstillingen lå ingen økonomiske aspekter vedr. sameiets fremtidige likviditet. Skadeomfang og vedlikeholdsbehov var også kun vurdert for gavlene. Sameiets øvrige utvendige flater og betong var imidlertid så godt som ikke undersøkt med henblikk på skadegrad og utbedringsbehov.

Den da vedtatte teglforblenningen samt utbedring av gangbroer/repose var kalkulert til i underkant av 6 millioner kroner. Styret anså det som lite forsvarlig å binde sameiets økonomi i ca. 10 år pga. et prosjekt uten at øvrige flater var undersøkt.

I den første tiden etter sameiemøtet 6. mai, ble det i styrets egen regi utarbeidet kostnadsoverslag over de andre flatene som ligger innunder sameiets ansvar. Det ble også foretatt noe forarbeide til en grundig tilstandskontroll av de utvendige betongflatene.

Parallelt med dette ble det av Norheis lagt frem rapportering av heisenes tilstand som tilsa totalrehabilitering.

Høsten 1991 ble Dr techn Kristoffer Apeland v/siv.ing. Jan Lindland engasjert for å foreta en tilstandskontroll av utvendig betong, forelå utbedringsmetode og tidspunkt samt å foreta kostnadsoverslag av de foreslåtte løsninger (konklusjonen fra rapporten følger vedlagt side nr. 31).

Med bakgrunn i rapporten og en likviditets- og finanskvurdering over 15 år, fremmet styret forslag om tradisjonell utbedring av gavlveggene på det ekstraordinære sameiermøtet den 27. januar 1992. Styrets forslag ble etter en lang debatt vedtatt med 45 stemmer for 2 stemmer mot.

For de øvrige vedlikeholdsoppgavene som er behandlet i rapporten henvises det til vedlikeholdsplanen og referatet fra det ekstraordinære sameiermøtet 27. januar 1992.

#### 12.1. Igangsetting av betongutbedring på gavlvegger og trappehus.

Siden det ekstraordinære sameiemøtet den 27. januar 1992 er det utarbeidet anbudspapirer for gavlvegger og mellombygg. Anbudet er sendt ut og styret vil kontrahere arbeidene en av de første dagene i mai.

#### 12.2. Ny vedlikeholdsparagraf (§ 4).

Det ble på det ekstraordinære sameiemøtet vedtatt ny vedlikeholdsparagraf. Styret vil i året som kommer jobbe videre med denne saken for om mulig gjøre fordelingen av ansvar klare og mest mulig rettferdig.

#### 12.3. Lekkasje i forbindelse med balkongene.

Styret har i samarbeid med Hesselberg Tak utarbeidet en forhåpentligvis endelig løsning på lekkasjeproblemet. Før arbeidene med dette settes igang vil det bli innhentet priser fra flere utførende. Denne renne- og avrenningsløsningen innebærer ny renne som ikke går helt ut til veggskivene, en membran på balkongen i 10. etg., samt nødvendige beslag for å lede vannet ut på membranen og ned i renner.

13. OPPMALING AV TOMT

Stripeareal mot Grefsenkollveien 28:

Det dreier seg om salg av et lite, meget bratt/stripeareal (ikke oppmålt) som eier av Grefsenkollveien 28 ønsker å kjøpe. Arealet har ingen verdi for vårt sameie, og styret foreslår at det selges til den pris takstmannen har foreslått, nemlig kr. 100,- pr. kvm. + omkostninger.

14. BEBOERMØTER/SOSIALE AKTIVITETER

27. januar 1992 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte. Det ble der vedtatt å foreta en tradisjonell utbedring av gavlveggene. Det ble også vedtatt ny § 4. Skriftlig informasjon er blitt gitt på oppslagstavlene.

Styret hadde lagt opp til den tradisjonelle St. Hansfesten, men festen måtte også ifjor avlyses pga. dårlig vær.

15. SLUTTKOMMENTAR

Vedlikeholdet av sameiet vil være den klart viktigste oppgaven for styret i årene som kommer.

Den totale økonomiske vedlikeholdsrammen vil ligge på ca. kr. 15 mill. Ut fra hva som må gjøres i henhold til kritisk tidsfaktor, har det blitt en naturlig oppdeling i 3 faser.

Det vil bli foretatt nødvendige låneopptak for hver fase. Dette lånet skal være nedbetalt før nye fase igangsettes. Dette gjøres for å begrense lånebehovet og redusere rentekostnadene, som vil bli betydelige når vi snakker om ca. 15 mill.

Også i år vil styret oppfordre den enkelte sameier til å bidra i den grad man kan for å holde utgiftene nede. Vi tenker da spesielt på det ansvar som påhviler den enkelte i henhold til vedlikeholdsvedtektene, samt at man er oppmerksom på de tilløp til hærverk som fra tid til annen dessverre finner sted.

Et godt bomiljø er vi alle tjent med.

\*\*\*\*\*

Grefsen, den 22. april 1992

Ingar Afseth /s/            Tage C. Bernbo /s/            Solveig Brattås /s/

Thor Holm-Eriksen /s/            Ole Petter Haugen /s/

Unn-Mari Gullien /s/            Glenn Grensberg /s/



SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Resultatregnskap for 1991

		REGNSKAP 1991	REGNSKAP 1990	BUDSJETT 1991	BUDSJETT 1992
<b><u>DRIFTSINNTEKTER</u></b>					
	NOTE				
Fellesomk. fra sameiere		4.226.676	4.027.320	4.018.183	4.518.828
Innt. fra forretninger		67.896	65.112	65.112	67.896
" " daginstitusjon		218.736	208.320	208.320	218.736
" " vaskeriet		42.377	43.917	40.000	40.000
Diverse inntekter	1	51.102	60.177	47.000	33.500
		-----	-----	-----	-----
		4.606.787	4.404.846	4.378.615	4.878.960
		=====	=====	=====	=====
<b><u>DRIFTSKOSTNADER</u></b>					
Lønninger og arb.g.avg.	2	704.285	607.915	657.100	747.785
Honorarer	3	267.160	322.908	335.000	357.500
Bidrag til daginstitusjon		18.300	0	13.300	8.300
Off. skatter og avg.	4	865.249	922.453	965.650	925.650
Forsikring		212.247	218.457	230.000	220.000
Reparasjon og vedlikehold	5	1.131.877	1.232.876	1.320.000	3.984.000
Strøm til felles lys/varme		292.626	426.477	380.000	400.000
Andre driftskostnader	6	97.607	89.400	90.000	112.000
Diverse adm. kostnader	7	130.889	169.088	122.000	146.000
Renter og avdr. pantelån	8	372.640	372.640	375.000	375.000
Avskrivninger på tennisanl.	13	0	39.098	0	0
Tap på fordringer		25.000	25.000	25.000	25.000
		-----	-----	-----	-----
		4.117.880	4.426.312	4.513.050	7.301.235
		-----	-----	-----	-----
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>488.907</b>	<b>(21.466)</b>	<b>(134.435)</b>	<b>(2.422.275)</b>
		-----	-----	-----	-----
<b><u>FINANSINNTEKTER/KOSTNADER</u></b>					
Renteinntekter bank m.m.		119.489	103.129	50.000	0
" annet		3.837	440	0	0
Rentekostnader		9.391	5.444		0
Div. finanskostnader		3.119	4.400	10.000	10.000
		-----	-----	-----	-----
		110.816	93.725	40.000	(10.000)
		=====	=====	=====	=====
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>599.723</b>	<b>72.259</b>	<b>(94.435)</b>	<b>(2.432.275)</b>
		=====	=====	=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Balanse pr. 31. desember 1991

EIENDELER		REGNSKAP 1991	REGNSKAP 1990
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Kasse og bankinnskudd	9	1.109.471	640.629
Postgiro	10	181.887	244.172
Restanser felleskostnader	11	121.365	184.824
Andre kortsiktige fordringer	12	184.229	148.257
Utlagt strøm sameiere		162.463	105.506
		-----	-----
		1.759.415	1.323.388
		=====	=====
<u>ANLEGGSMIDLER</u>			
Langsiktig plassering Jøtun		250.000	250.000
Tennisanlegg	13	1	1
		-----	-----
		250.001	250.001
		=====	=====
SUM EIENDELER		2.009.416	1.573.389
		=====	=====
<u>GJELD OG EGENKAPITAL</u>			
<u>KORTSIKTIG GJELD</u>			
Kassekreditt (omløpsmidler)		0	98.033
Forskuddsbet. felleskost.		86.368	13.321
" strøm fra sameiere		300.307	239.062
Leverandørgjeld		75.648	232.588
Skyldig skattetrekk arb.g.avg.	14	32.747	35.735
Påløpne feriepenger/arb.g.avg.	15	73.040	65.838
" honorarer	16	81.000	91.000
" rentekostnader		0	0
" kostnader		2.825	2.825
Annen kortsiktig gjeld		14.797	52.026
		-----	-----
		666.732	830.428
		=====	=====
<u>AVSETNINGER</u>			
Avsetning til vedlikehold bygninger		1.342.684	742.961
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital 1.1.		742.961	670.702
Overskudd/underskudd		599.723	72.259
Overført vedlikehold bygninger		(1.342.684)	(742.961)
		-----	-----
Egenkapital 31.12		0	0
		-----	-----
		2.009.416	1.573.389
		=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1991

	REGNSKAP 1991	REGNSKAP 1990	BUDSJETT 1991	BUDSJETT 1992
<b><u>NOTE 1 DIVERSE INNTEKTER</u></b>				
Inntekter tennisbane	8.400	18.500	20.000	10.000
trimrom	4.850	7.100	7.000	3.500
Utleie av sameiestuen	17.100	10.600	10.000	10.000
Egenandel forsikring	0	14.172	0	0
Andre driftsinntekter	20.752	9.805	10.000	10.000
	-----	-----	-----	-----
	51.102	60.177	47.000	33.500
	=====	=====	=====	=====
<b><u>NOTE 2 LØNN/ARB.G. AVG.</u></b>				
Vaktmester	194.402	171.632	190.000	200.000
Renhold	147.741	136.384	150.000	155.000
Styresekretær	121.644	104.303	115.000	140.000
Styrehonorarer	49.000	56.000	56.000	56.000
Feriepenger	54.574	48.403	46.400	50.500
Arb.g.avg./koll. ulykke	99.855	91.193	99.700	106.285
Sommervikarer	37.069	31.548	0	40.000
	-----	-----	-----	-----
	704.285	639.462	657.100	747.785
	=====	=====	=====	=====
<b><u>NOTE 3 HONORARER</u></b>				
Beredsggruppe/hagegruppe	0	6.240	10.000	10.000
Revisjonshonorar	25.000	35.000	35.000	37.500
Forretningsførsel	152.244	153.054	150.000	160.000
Konsulenthonorarer	89.916	95.666	70.000	140.000
Advokathonorarer	0	0	30.000	0
Andre honorarer	0	1.400		10.000
	-----	-----	-----	-----
	267.160	291.360	335.000	357.500
	=====	=====	=====	=====
<b><u>NOTE 4 OFF. SKATTER OG AVG.</u></b>				
Eiendomsskatt	246.656	253.328	270.000	270.000
Renovasjonsavgift	0	0	0	0
Containerleie/renovasjon	105.376	144.598	140.000	100.000
Vann- og avløpsavgift	513.217	518.877	550.000	550.000
Festeavgift	0	5.650	5.650	5.650
	-----	-----	-----	-----
	865.249	922.453	965.650	925.650
	=====	=====	=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1991

	REGNSKAP 1991	REGNSKAP 1990	BUDSJETT 1991	BUDSJETT 1992
<b>NOTE 5 REPARASJON - VEDLIKEHOLD</b>				
Vedlikehold yttervegger	15.267	286.678	586.000	3.000.000
" brannndører	12.000	0	0	0
" mur/tekn.anl.	8.390	0	0	10.000
" inngangspartier	155.111	123.770	85.000	5.000
" dørtelefon	1.572	15.410	10.000	10.000
" tepper/trapper	0	136.590	0	0
Utbedring av følgeskader	26.323	5.272	40.000	50.000
Vedlikehold vvs-anlegg	31.573	25.151	10.000	150.000
" el.-anlegg	47.215	31.362	50.000	50.000
" heiser	591.336	287.349	200.000	300.000
Rehabilitering heiser	0	0	0	100.000
Serviceavg. m.m. antenneanl.	76.530	91.181	110.000	100.000
Vedlikehold vaskeri	28.190	23.490	20.000	30.000
" sameiestuen	0	5.732	5.000	10.000
" barnehagen	27.146	6.150	25.000	20.000
" egne leiligheter	13.414	0	20.000	5.000
" trimrom	3.822	23.922	5.000	10.000
" grøntanlegg	28.841	50.110	50.000	30.000
" veier/uteplasser	3.917	18.842	40.000	40.000
" tennisbaner	1.571	0	4.000	4.000
Diverse vedlikehold	59.658	101.867	40.000	60.000
	-----	-----	-----	-----
	1.131.877	1.232.876	1.320.000	3.984.000
	=====	=====	=====	=====
<b>NOTE 6 ANDRE DR.KOST.</b>				
Verktøy og redskap	9.817	11.982	15.000	15.000
Drift arbeidsmaskiner	24.013	18.698	20.000	20.000
Skilting	1.673	16.565	5.000	5.000
Nøkler	15.654	8.485	10.000	15.000
Lyspærer og sikringer	11.920	0	0	15.000
Søppelsekker	27.067	24.510	30.000	30.000
Renhold	6.978	6.892	5.000	7.000
Diverse driftsutgifter	485	2.268	5.000	5.000
	-----	-----	-----	-----
	97.607	89.400	90.000	112.000
	=====	=====	=====	=====
<b>NOTE 7 DIV. ADM. KOST.</b>				
Kontorrekvisita	13.913	36.055	10.000	15.000
EDB/giro/utsendelser	30.668	32.760	30.000	30.000
Terrasseposten, informasjon	40.110	56.742	35.000	50.000
Aviser, fag.litt. m.m.	856	380	1.000	1.000
Telefon	21.798	9.320	10.000	10.000
Porto	3.944	6.823	6.000	6.000
Møtekostnader	4.269	2.770	3.000	3.000
Transport	1.607	890	1.000	1.000
Utgifter til dugnad	5.474	921	2.000	5.000
" " sameiefester	1.926	16.250	20.000	20.000
Km-godtgjørelse	3.344	3.960	2.000	2.000
Gaver	2.980	2.288	2.000	3.000
	-----	-----	-----	-----
Sum div. adm. kost.	130.889	169.088	122.000	146.000
	=====	=====	=====	=====

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1991

	REGNSKAP 1991	REGNSKAP 1990
<u>NOTE 8 LAN I SAMVIRKEBANKEN</u>		
Gjeld 1.1.	2.452.484	2.374.495
Betalte terminer i år	465.800	279.480
Belastede renter i år	357.264	357.469
	-----	-----
Gjeld pr. 31.12.91	2.343.948	2.452.484
	=====	=====
<u>NOTE 9 KASSE/BANKINNSKUDD.</u>		
Kassebeholdning	3.353	6.058
Skattetrekkskonto	20.677	23.336
Husleiekonto	67.845	11.569
Driftskonto	738.067	355.206
Sjekkonto	14.733	11.684
Kassekreditt	8.474	0
Særvilkårskonto	256.322	232.776
	-----	-----
	1.109.471	640.629
	=====	=====
<u>NOTE 10 POSTGIROINNSKUDD</u>		
Postgirokonto 1070	15.856	141.663
" " 1071	95.194	55.311
" " 1072	12.955	7.612
" " 1073	57.307	38.636
" " 1074	575	950
	-----	-----
	181.887	244.172
	=====	=====
<u>NOTE 11 RESTANSER FELLESKOSTNADER</u>		
Restanser felleskostnader	177.681	229.103
Avsatt tap på krav	(56.316)	(44.279)
	-----	-----
	121.365	184.824
	=====	=====
<u>NOTE 12 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</u>		
Uoppgjordte forsikringssaker	58.149	60.464
Diverse kortsiktige fordringer	17.545	51
Forskuddsbetalte kostnader	97.337	86.023
Påløpne renteinntekter	11.198	1.719
	-----	-----
	184.229	148.257
	=====	=====



SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Noter til regnskapet for 1991

	1991	1990
<u>NOTE 13 TENNISANLEGG</u>		
Anskaffelsespris 1984	390.971	390.971
Tidligere avskrevet	390.970	351.872
Arets avskrivning	0	39.098
	-----	-----
Bokført verdi 31.12	1	1
	=====	=====
<u>NOTE 14 SKYLDIG SKATTETREKK/ARB.G.AVG.</u>		
Forskuddstrekk	18.051	20.950
Skyldig arb.g.avgift	14.696	14.785
	-----	-----
	32.747	35.735
	=====	=====
<u>NOTE 15 PALØPNE FERIEPENGER/ARB.G.AVGIFT</u>		
Påløpne feriepenger	54.574	48.403
Påløpet arb.g.avgift	18.466	17.435
	-----	-----
	73.040	65.838
	=====	=====
<u>NOTE 16 PALØPNE HONORARER</u>		
Påløpne styrehonorar	56.000	56.000
" revisjonshonorar	25.000	35.000
	-----	-----
	81.000	91.000
	=====	=====
<u>NOTE 17 SAMEIETS EGNE LEILIGHETER/LOKALER</u>		
Sameiet eier to av leilighetene samt barnehagen og en andel av forretningen.		

Statsautoriserte revisorer  
Medlemmer av Norges Statsautoriserte  
Revisorers Forening

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

Til sameiemøtet i  
Sameiet Grefsen Terrassehus

## REVISJONSBERETNING FOR 1991

Vi har revidert årsoppgjøret for Sameiet Grefsen Terrassehus for 1991. Årsoppgjøret, som består av resultatregnskap, balanse og noter er avgitt av sameiets ledelse.

Vår oppgave er å granske Sameiets årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender for øvrig.

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

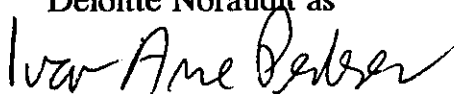
Av totalt restanser felleskostnader på kr 177.681,- er kr 83.704,- utestående hos andelseiere som skylder felleskostnader for 6 mnd. eller mer. Avsetning for tap på krav er på kr 56.316,-. Avsetningen er etter vår mening for lav.

Under posten andre kortsiktige fordringer er medtatt uoppgjorte forsikringssaker på kr 58.149 som er fra 1990. Etter vår mening burde dette beløpet vært utgiftsført hvis forsikringsselskapet ikke vil dekke skaden.

Etter vår mening er årsoppgjøret som viser et årsoverskudd på kr 599.722,89 gjort opp i samsvar med god regnskapsskikk.

Iflg. kontoutskrift fra Samvirkebanken A/S påhviler det Sameiet et gjeldsbrevlån på kr 2.343.948. Denne gjelden er ikke tatt inn i regnskapet da den påhviler den enkelte seksjon. Rentene på lånet er utgiftsført i Sameiets regnskap.

Oslo, den 23. april 1992  
Deloitte Noraudit as

  
Ivar Arne Pedersen  
statsautorisert revisor

**ARSBERETNING**  
**FOR**  
**GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE**  
**BARNEHAGEÅRET 1991/92**

1. **BARNEHAGEN**

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

GUL AVDELING	-	1 til 2 år:	8
BLÅ AVDELING	-	2 til 4 år:	14
GRØNN AVDELING	-	4 til 7 år:	17
RØD AVDELING	-	4 til 7 år:	16

Sameiet Grefsen Terrasse disponerer 37 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.
- Barnehagen har 16 ansatte, fordelt på følgende funksjoner:

- 1 stk. styrer
- 3 stk. førskolelærere (1 permisjon fra 2.1.92)
- 1 stk. allmennlærer/avdelingsleder
- 2 stk. barnepleier
- 8 stk. assistenter (hvorav 1 fungerer som avd.-leder fra 2.1.92)
- 1 stk. kjøkkenassistent (utgår fra 1.1.92)
- 1 stk. rengjøringshjelp

Av disse arbeider fem deltid.

## 2. BARNEHAGESTYRET

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

Sameierepresentant	: Tage Bernbo
" "	: Unn Mari Gullien
Foreldrerepresentant	: Gisle Bakken (formann)
" "	: Henning Munkvold
Vararepresentant	: Merete Rogstad
" "	: Sissel Grefsrud
Ansattes representant	: Morten Bakke Røed
" "	: Janne Torill Klepp
Vararepresentant	: Jorund Narmo
" "	: Nina N. Raastad
Kommunal representant	: Eva Waaler
Vararepresentant	: Willy Anly
Styrer	: Helle Marstrander

## 3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 91/92

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

### - AVTALE MELLOM SAMEIET OG OSLO KOMMUNE

Avtalen fra 1.9.90 sier at barnehagen skal få et fast tilskudd pr. barn pr. år. Dette beløpet ble fra 1.1.92 redusert fra kr 8.000,- pr. barn til kr 4.000,- pr. barn/år. Dette skjedde tross sterke protester og argumentasjon fra barnehagen. Det er ikke kommet signaler om at bydelen ønsker å si opp avtalen i sin helhet, selv om de for annet år på rad reduserer den kommunale støtten. Styret forsøker å få økt støtten på kort sikt, og få i stand en langsiktig sikkerhet for barnehagens drift.

### - STRAFFEGEBYR

Gebyret ved for sen betaling av oppholdsavgift reguleres årlig i.h.t. inkassoloven. For 1992 er beløpet kr 50,-.

### - 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 1991

Regnskapet for 1991 er i skrivende stund ikke avsluttet. Resultatet ser ut til å gå i balanse, eventuelt noen tusen på pluss siden. På grunn av gamle rutiner og tidkrevende regnskapssystem, har styret besluttet å gå til innkjøp av nytt regnskapssystem til barnehagen. Regnskapet vil fortsatt bli ført av styrer, men det vil bli benyttet en PC som er stilt til barnehagens rådighet av en av foreldrene.

- BUDSJETT 1992

Budsjettet er satt opp i balanse, men er meget stramt. For å kompensere for bortfallet av ca. kr 200.000,- i kommunal støtte er bemanningen redusert til to hele stillinger pluss 24,5 timer pr. avdeling, samt at kjøkkenhjelpstillingen er inndratt.

Regnskapet fram til sommerferien 1992 vil vise et regnskapsmessig underskudd på grunn av at feriepengene tidligere ikke er avsatt løpende, men tatt som kostnad i feriemåneden.

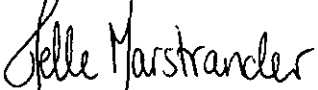
- DUGNAD


Det har vært stor oppslutning fra foreldrene. Alle har gjort dugnad. Vi forbereder stor vår-dugnad på utelekeplassen. For å få den mest mulig effektiv har vi valgt en lørdag.

- SOMMERAPNING

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 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.

Oslo, 10. april 1992

  
Helle Marstrander  
styrer

  
Gisle Bakken  
formann GTB



## ÅRSBERETNING FOR 1991 FRA HAGEGRUPPA

Takket være at man omsider fikk innført et dugnadsgebyr, ble vårdugnaden 1991 den mest vellykte i Sameiets historie. Praktisk talt alle sameiere deltok - enten i form av fysisk innsats på dugnadsdagene den 3. og 4. mai eller innbetaling av gebyr fra dem som av forskjellige årsaker ikke kunne være tilstede på dugnadsdagene.

I løpet av sesongen fortsatte arbeidet med rehabiliteringen av grøntanlegget etter Malmgren-perioden med jordfresing og ugras-sprøyting av de 2 brakklagte områdene foran C og D-blokkene. Til forbedring av jordsmonnet her ble all oppsamlet kompost gjennom de siste 10 år tilført sammen med restbeholdningen av bark.

Selv om den lå utenfor Hagegruppas ansvarsområde, sørget en for at stensettingen ved nordenden av ballplassen ble reparert. 90 % av stenene var løse og mange var blitt revet ned.

Forøvrig ble alle de faste årlige vedlikeholdsoppgaver i grøntanlegget gjennomført - som planting, vanning, ugrasrydding, kalking, gjødsling, beskjæring osv.

Hagegruppa

24.3.92

## RAPPORT FRA TRIMUTVALGET

Trimutvalget har i 1991 bestått av Kari Giske, Joan Fuglesang og Torstein Skard.

I løpet av våren og høsten 91 har dette trimutvalget organisert trimpartier i trimrommet på tirsdager for barn, damer og herrer. Instruktøren har vært Anita Lien og oppslutningen veldig god.

Øvrige ukedager blir trimrommet leid ut av Sameiets styre til andre trimgrupper. Vi er glade at trimrommet blir brukt, og at risikoen for hærverk er blitt betydelig redusert.

JMPF 5.april 1992

### Beredskapsgruppen.

Til tross for at to personer har trukket seg fra beredskapsgruppen det siste året, har alle beredskaps-oppgaver blitt utført til alles tilfredshet.

Den nåværende bemanning på 10 personer er et absolutt minimum, og det arbeides for å øke bemanningen til 15.

Beboere som måtte føle seg kallet til dette for sameiet meget viktige arbeidet, bes ta kontakt med styret.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

VEDLIKEHOLDSPLAN 1992 - 1997

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

Hensikten er å få utført forebyggende vedlikehold i rett tid slik at kostnadene blir minst mulig, samtidig som det sikrer 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 sameierene.

Planen avspeiler budsjetterte kostnader for 1992, mens tallene for de neste fem årene er ment å gi den nødvendige oversikt over de forventede årlige vedlikeholdskostnader. Den endelige prioriteringen av vedlikeholdsarbeidene vil nødvendigvis måtte bestemmes i forbindelse med det årlige budsjett som blir lagt frem for sameierene på årsmøtet.

For å skille mellom de årlige kostnadene og de med intervall på mer enn ett år, er planen delt i to utgiftsgrupper:

- a) Faste driftskostnader og løpende vedlikehold.
- b) Periodisk vedlikehold.

Styrets kommentar til årets plan:

Konto 6502 - Yttervegger:

Arbeidet med gavlvegger og mellombygg vil bli igangsatt medio mai. Styret forventer å kontrahere arbeidene primo mai.

Konto 6513 - Heiser:

Det er avsatt kr. 100.000,- til ekstraordinært vedlikehold av heisene mellom blokkene D og E i 1992. Total rehabilitering av heisene vil starte ca. 1997. Dette vil bli utført på to og to heiser med ca. 5 års mellomrom.

Generelt:

Planen er satt opp med bakgrunn i rapport fra Dr. Techn Kristoffer Apeland, Heiskonsulent Øivind Kjensli, tidligere vedlikeholdsplaner samt innhentede priser fra leverandører/utførende. Kostnadene for den enkelte aktivitet er av varierende nøyaktighet, men det er lagt ekstra arbeid ned i å få stadfestet de tunge postene best mulig.

Styret.

20. april 1992.

## **SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN**

**SAMMENDRAG FOR PERIODEN 1992 - 1997**

**Kostnader angitt i 1000 kr.**

	1992	1993	1994	1995	1996	1997
<b>A : FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LÖPENDE VEDLIKEHOLD</b>	976	1000	1000	1000	1000	1000
<b>B : PERIODISK VEDLIKEHOLD</b>	7479	4306	4338	4230	6477	5389
<b>SUM VEDLIKEHOLDSPLAN : 1992 = Budsjett, 1993 - 1997 = Prognose</b>	8455	5306	5338	5230	7477	6389



# SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

A : FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LÖPENDE VEDLIKEHOLD : 1992

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONT	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1992	1993	1994	1995	1996	1997
a6501	Yttertak	Vedlikehold						0					
a6502	Yttervegger	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6503	Innervegger	Vedlikehold						0					
a6504	Branndører	Vedlikehold						0					
a6505	Inngangspartier	Vedlikehold						5					
a6506	Dørtelefon	Vedlikehold						10					
a6507	Tepper/opp ganger	Vedlikehold						0					
a6509	Følgeskader	Utbedring						50					
a6511	VVS-anlegg	Vedlikehold						150					
a6512	EL-anlegg	Vedlikehold						50					
a6513	Heiser	Serviceavtale	8					180					
a6513	Heiser	Repr./deler	8					120					
a6514	Antenneanlegg	Serviceavtale						100					
a6520	Vaskerier	Vedlikehold	3					10					
a6531	Sameiestuen	Vedlikehold	1					10					
a6532	Barnehagen	Vedlikehold	1					20					
a6533	Egne leiligheter	Vedlikehold	2					5					
a6534	Trimrom, badstue	Vedlikehold	1					10					
a6541	Grøntanlegg	Vedlikehold						30					
a6542	Veier, plasser	Vedlikehold						40					
a6543	Tennisbaner	Vedlikehold	2					4					
a6580	Mur/teknisk anlegg	Vedlikehold						10					
a6599	Diverse	Vedlikehold						60					
a6610	Verktøy, redskap	Anskaffelse						15					
a6620	Arbeidsmaskiner	Drift						20					
a6630	Skilting	Vedlikehold						5					
a6640	Nøkler							15					
a6650	Lyspærer, sikringer	Forbruk						15					
a6660	Søppelsekker	Forbruk						30					
a6681	Renhold							7					
a6690	Uforutsett	Drift						5					
A:	SUM POST A = Budsjett 1992							976					

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1992 - 1997

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONT	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1992	1993	1994	1995	1996	1997
b6501	Yttertak												
b6501	Taktekking	Utskifting	5	120000	20	8	600						
b6501	Beslag ventilasjon	Utskifting											
b6501	Rörgjennomføringer	Utskifting											
b6502	Yttervegger												
b6502	Östfasade, betong	Overflatebeh.	4500	100	20	6	450						
b6502	Östf, vinduer&fuger	Utbedr./maling	5	194000	10	96	970					970	
b6502	Gavlvegger	Betong utbedr.	9	255555	17	92	2300	2300					
b6502	Mellombygg / reposer	Overflatebeh.	4	175000	17	92	700	700					
b6502	Trappe- & heishus	Overflatebeh.	4	132500	20	96	530					530	
b6502	Vestf, balkongbesl.	Vedlikehold			20	97	280						280
b6502	Renner/besl. 10.etg.	Utskifting	50	7000	20	92	350	350					
b6532	Reposer, vinduer	Utskifting				92	25						
b6532	Trepaneler	Utskifting	30	500	40	14	15						
b6532	Ytterdører	Utskifting	10	20000	20	89	200		20	20	20	20	20
b6503	Innervegger												
b6503	Listverk	Utskifting	2000	30	20	93	60			30			
b6503	Innvendige flater												
b6503	Betongflater	Vedlikehold	750	50	12		38						
b6503	Tapet	Vedlikehold	14500	20	10	96	290					145	145
b6507	Dekker, trapper og oppganger												
b6507	Betongtr. innganger	Vedlikehold	4	50000	10	1	200						
b6507	Tepper, korridorer	Utskifting	4000	150	17	93	600		300	300			

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1992 - 1997

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONT	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1992	1993	1994	1995	1996	1997
b6511	VVS - installasjoner												
b6511	Kaldtvannsledninger	Utskifting	650	800	50	25	520						
b6511	Frittligg, ledn.	Utskifting	800	800	40	15	640						
b6511	Sluk	Utskifting	20	8000	50	25	160						
b6511	Ventilasjonsanlegg												
b6511	Vifter	Utskifting	25	8000	25	99	200						
b6511	Vertikale kanaler	Rensing	25	6000	15	7	150						
b6512	EL - installasjoner												
b6512	EL-varmeanlegg	Vedlikehold											
b6512	Kuldebroer	Utbedring	7000	50	20		350						
b6513	Heiser	Vedlikehold	1	100000		92	100	100					
b6513	Heiser	Rehabilitering	8	450000	25	97	2700						900
b6520	Vaskerier		3										
b6520	Vaskemaskin	Utskifting	4	25000	15	95	100				50		50
b6520	Sentrifuge	Utskifting	2	20000	15	96	40					20	
b6520	Tørketrommel	Utskifting	2	20000	15	92	40	20			20		
b6520	Rulle	Utskifting	2	20000	15	96	40					20	
b6540	Veier og plasser												
b6541	Grøntanlegg												
b6542	Kjøreveier	Ny asfalt	1500	60	15	95	90				90		
b6542	Parkeringsplasser	Ny asfalt	11000	60	15		660						
b6542	Gangvei østside	Ny asfalt	1025	60	20		60						
b6542	Gangvei vestside												

# SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1992 - 1997

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONT	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1992	1993	1994	1995	1996	1997	
b6550	Gangbroer og garasjeanlegg													
b6551	Gangbroer	Membrantekking og betongutbedring			20	96	630					630		
b6552	Garasjeanlegg	Membrantekking og betongutbedring			20	0	4000							
b6580	Utendørs / Teknisk anlegg													
b6580	Sanitæranlegg	Utsifting												
b6580	Vannledninger	Utsifting	500	3000	45	20	1500							
b6580	Stoppekraner	Utsifting	10	1500	45	20	15							
b6580	Avløpsledninger	Utsifting												
b6580	Drensledninger	Vedlikehold	500	40	10		20							
b6610	Maskinelt utstyr													
b6610	Traktor	Utsifting	1	150000	15	96	150					150		
b6610	Gressklipper	Utsifting	1	30000	10	95	30				30			
b6610	Snøfreser	Utsifting	1	20000	10	95	20				20			
b6610	Jordfreser	Utsifting	1	10000	5	95	10				10			
b6610	Feiemaskin	Utsifting	1	120000	15	0	120							
b6681	Søppelkomprimator	Utsifting	1											
B :	SUM POST B ; 1992 = Budsjett, 1993 - 1997 = Prognose.							19928	7479	4306	4338	4230	6477	5389

## 6. KONKLUSJON

Gavlveggene har et betydelig omfang av synlige skader. En god del av armeringen ligger i ikke rustbeskyttende miljø. Allerede oppståtte skader repareres og hele betongflaten påføres en preventiv overflatebehandling for å forhindre/bremse videre skadeutvikling. Dette bør gjøres i løpet av et par år.

For mellombyggene ligger deler av armeringen i karbonisert betong. Det er registrert lite synlige skader, og sameiet må forvente et større fremtidig skadeomfang dersom nedbrytningsprosessen ikke stoppes. Vi anbefaler at skadene repareres og flatene påføres en preventiv overflatebehandling. Dette gjøre samtidig med arbeidene på gavlveggene for å utnytte riggkostnadene.

For trappehusene er situasjonen betydelig bedre enn for mellombyggene. Stort sett all armering ligger godt korrosjonsbeskyttet. Det er ikke observert synlige skader. Trappehusene anbefales behandlet med en preventiv overflatebehandling om ca. 5 år.

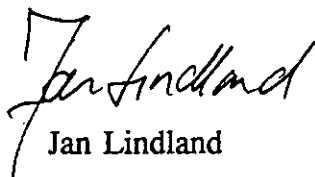
Østfasaden med betongelementer er i meget god forfatning. Karbonatiseringsdybden er meget beskjedent. Det meste av armeringen vil være godt korrosjonsbeskyttet. Enkelte elementfuger er ødelagt og bør utbedres. Vinduene har behov for ny rebehandling. Dette bør gjøres i løpet av 3 - 5 år. Samtidig utbedres ødelagte fuger. Impregnering/lasurbehandling av betongelementene kan vurderes ved neste rebehandling av vinduene.

Gangbroene har noe skader på rekkverkene. Deler av armeringen i rekkverk og plate ligger i karbonisert betong. Eksisterende membran fungerer ikke som forutsatt. Ny membran, reparasjon av skadene samt preventiv overflatebehandling anbefales utført i løpet av 3 - 5 år.

Tak og frontbjelke på parkeringsanlegget har enkelte skader. Lokalt vil deler av armeringen være i korrosivt miljø. Det er store fuktproblemer med taket. Ny membran, utbedring av skadene samt preventiv overflatebehandling utføres i løpet av 6 - 9 år.

Løse betongbiter må fjernes slik at de ikke skader tredjeperson og ting.

Arendal, 6. januar 1992



Jan Lindland

FORSLAG TIL SAMEIEMØTET 1992 I GREFSEN TERRASSEHUS TIL  
AVKLARING AV ØKONOMISK ANSVAR.

I våre dager søker man på alle områder - stat, kommuner, banker, bedrifter, teater etc. - å klargjøre økonomiske ansvarsforhold. Derfor finner jeg det riktig at man også i vårt sameie gjør det samme. Og foreslår at det gjøres under årsmøtet 1992 ved følgende protokolltilførsel:

"Årsmøtet 1992 vil beklage at de fleste styrer gjennom Sameiets snart 20-årige historie har unnlatt å etterkomme de henstillinger som er fremkommet under årsmøtene om avsetninger til ytre vedlikehold. Dette har skjedd på tross av at det fra første stund i Sameiets historie var klart at slike behov ville melde seg med stor tyngde om 15 - 20 år.

Denne forsømmelse bringer Sameiet opp i en gjelds-situasjon hvor:

- 1) Muligheten for å oppnå lån er mindre enn noen gang før.
- 2) Lånebetingelser er strengere og låne-renten høyere enn noengang tidligere.
- 3) Rentefradrag i skatt er mindre enn noengang før.
- 4) Betalings-evnen blant sameierne er mindre enn noengang tidligere.

Hensikten med denne protokolltilførsel er i første rekke å klarlegge det faktiske ansvarsforhold slik at fremtidige styrer ikke blir urettmessig belastet når hver enkelt sameiers andel i fellesutgiftene må økes. Dermed skulle det også i fremtiden bli lettere å få vervet nye dyktige styremedlemmer."

L. Bye

30.3.92

Trond RAFTER  
Grefsenkollveien 12C217  
0490 OSLO 4

Grefsen 02. april 1992

Sameiet Grefsen Terrassehus

#### FORSLAG TIL ORDINÆRT SAMEIEMØTE VÅREN 1992

Viser til vedtak på ekstraordinært sameiemøte 27. januar 1992. Her gikk flertallet inn for det av styret foreslåtte alternativ 1, altså den enkle løsning med oppussing av gavelvegger uten tegl.

Det er helt nødvendig at det ytre vedlikehold prioriteres slik at våre bygninger ikke forfaller.

Men det er også viktig at det indre vedlikehold opprettholdes på et forsvarlig nivå slik at SGT fremstår som et trivelig, attraktivt og velordnet sted å bo. Dette er også vesentlig hvis ikke muligheter ved salg skal forspilles eller pris reduseres.

Ut fra vedlikeholdsplan for SGT, Alternativ 1 fra ekstraordinært sameiemøte, var det meningen at utskiftning av tepper i korridorene skulle gjennomføres først i 1995.

Dette er ikke holbart. Utskiftningen av tepper på korridorene må skje allerede i år, i 1992 !

Malingen av de samme korridorers vegger og tak må også inn i vedlikeholdsplanen. Slitasjen er meget stor og oppussing må skje i år.

Derfor fremmer jeg følgende forslag til ordinært sameiemøte 1992:

1. tepper i korridorene skiftes i 1992
2. vegger og tak i korridorene males i 1992
3. dette finansieres ved at felleskostnadene økes med 10 prosent fra 1. juli 1992.

Med hilsen

  
Trond Rafter

Mottatt 11 MARS 1992

**FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1992 I GREFSEN TERRASSEHUS.**

I samsvar med Sameiets vedtekter, pkt. 8, vil vi foreslå at det gjøres følgende vedtak på sameiermøtet i vår:

1. På budsjettet for 1992 bevilges kr. 300.000 til skifte av tepper i korridorene og opp-pussing av innvendige fellesarealer.
2. På vedlikeholdsplanen for 1993-95 avsettes kr. 300.000 pr. år til samme formål med sikte på full opp-pussing av innvendige fellesarealer innen 1. januar 1996.
3. Styret sørger for gjennomføring av dette vedtaket etter en prioritering som styret skisserer på sameiermøtet 1992.

*Arne Karstad*

Arne Karstad

seksjon 270

*Alfred Kvalheim*

Alfred Kvalheim

seksjon 51 + 103









