

INNKALLING TIL:

ÅRSMØTE 1986

MED:

DAGSORDEN

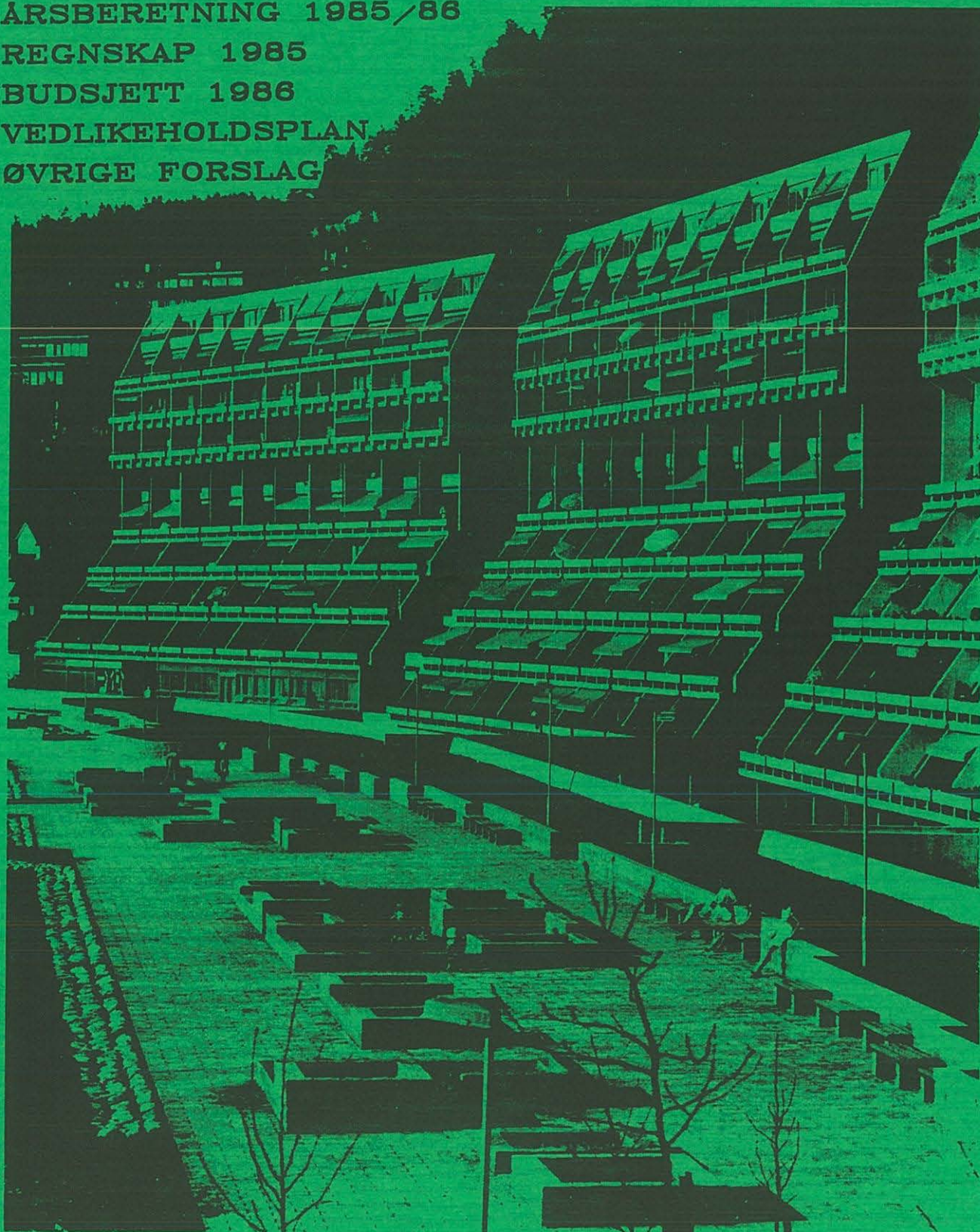
ÅRSBERETNING 1985/86

REGNSKAP 1985

BUDSJETT 1986

VEDLIKEHOLDSPLAN

ØVRIGE FORSLAG



Sameiet Greffen Terrassehus

Greffenkollveien 12E, Oslo 4

Til sameierne i
Grefsen Terrassehus.

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET 1986

Ordinært sameiermøte blir holdt i Grefsen Terrassehus, 2. etg. mellom blokk C og D, mandag 5. mai kl 19.00. Møtet starter PRESIS. Registrering og utdeling av stemmesedler fra kl 18.30.

Vedlagt følger:	Side
Styrets forslag til dagsorden	-
I styrets årsberetning 85/86	1
II regnskap 1985 og budsjett 1986	10
III vedlikeholdsplan 1986-90	19
IV barnehagens årsberetning	21
V utvalgenes beretninger og regnskap	26
VI forslag til årsmøtet	27

Sameiere som ikke kan være med på sameiermøtet 5. mai 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 5. mai 1986.

.....
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....
Eiers underskrift

STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ SAMEIERMØTET 5. MAI 1986.

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 1985/1986
7. Styrets regnskap for 1985
8. Styrets budsjettforslag for 1986
9. Styrets forslag til vedlikeholdsplan 1986-90
10. Årsberetning fra barnehage og utvalg
11. Valg i henhold til vedtekter
12. Forslag til sameiemøte 5. mai 1986

I S A M E I E S T Y R E T S Å R S B E R E T N I N G 1 9 8 5 / 8 6

1. STYRETS SAMMENSETNING OG FUNKSJONSTID

Sameiestyret har i perioden hatt denne sammensetning.

Navn	Valgt	Funksjonstid til
Gunnar Mørk	1985	1986
Frank Lilleng	1984	1986
Kjell O. Nateid (vararepr)	1984	1986
Johan Sund	1984	1986
Ingeborg Holtmann	1985	1986
Tore Sørli (Formann)	1984	1986
Yngvar Thomassen (vararepr)	1984	1986

I følge nye vedtekter ble Tore Sørli valgt til formann på sameiemøtet.

2. GENERELT OM STYRETS ARBEID

2.1. Ansvarsfordeling

Som tidligere har også varamedlemmene vært aktive i styrearbeidet. Både ordinære medlemmer og varamedlemmer har hatt ansvar for sin del av styrets arbeid.

Ansvarsfordelingen i perioden har vært følgende:

Ingeborg Holtmann - Hage og beredskapsgruppe, referat.

Frank Lilleng - Regnskap, budsjett, kontakt med regnskapsfører.

Kjell O. Nateid - Kontakt med servicetekniker, teknisk utstyr.

Johan Sund - Bygningsmessig vedlikehold.

Gunnar Mørk - Forsikring, Veier og uteplasser

Tore Sørli - Styreformann og informasjon. Tennisbane, arealet bak huset, samt garasjeanlegget (i samarbeid med Mørk).

Yngvar Thomassen - Kontakt med barnehage og utvalg. Innvendig maling. Oppussing av inngangspartier samt Fellesrommet.

2.2. Styremøter.

Det har i perioden vært holdt 24 styremøter. Etter godkjenning har møtereferater blitt sendt Terrasseposten, Regnskapstjeneste A/S og revisor.

2.3. Andre arbeidsoppgaver.

Ordningen med styresekretær fungerer meget godt. Styresekretær dekker mange av de daglige kontakter med regnskapsbyrå, beboere og andre.

3. PERSONALE

Sameiet har i dag følgende personale ansatt:

- Servicetekniker Hugo Erikson (heltid)
- Renholder El Amrani Bouchta (heltid)
- Styresekretær Roar Brettås (14 timer/uke)
- Barnehagens ansatte (14 personer)

4. ØKONOMI OG REGNSKAP

4.1. Status - Regnskapstjeneste A/S

Vi har fortsatt et godt samarbeide med Status - Regnskapstjeneste A/S, og er innstilt på å fortsette dette. Firmaet står i dag for regnskapsføring, utsending av husleiegiroer, purringer samt kontakt med bank og post.

4.2. Fellesutgifter

Forfalte ikke betalte felleskostnader er lavere enn for ett år siden. Styret anser nivået som forsvarlig, og restansene er lavere enn på mange år.

Inkassorutiner

Vi har i løpet av året innskjerpet våre inkassorutiner. Status - Regnskapstjeneste A/S purrer nå husleier etter 2 mnd's uteblitt husleieinnbetaling. I tillegg har vi innført rentebelastning for forsent innbetalte husleier (beregnet fra 1 mnd etter forfall) på 2 % pr påbegynt mnd.

Styret foretar en gjennomgang av restansene ved mottakelse av regnskap (hver annen mnd) og gir tilbakemelding om hvilke saker som skal sendes til inkasso. I 1985 har vi oversendt 2 saker til rettslig inkasso.

4.3. Anleggsmidler

Tennisanlegg samt planering av den øvrige tomten bak huset er ført som anleggsmidler i regnskapet. Anlegget avskrives i takt med nedbetaling av lånet som ble tatt opp i forbindelse med istandsettelsen.

Anskaffelsespris	kr 390.971,-
- akkumulert avskrivning	kr 117.291,-
<hr/>	
= Bokført verdi	kr 273.680,-

4.4. Strømvregningen

Også strømvregningen 84/85 viste seg å bli en større belastning for sameierne enn forutsett. Totalt måtte ca kr 100.000,- etterbetales av beboerne. Vi endret i løpet av året strømtariffen og vil iflg. Oslo Lysverker få økonomiske fordeler av det. Det er imidlertid meget vanskelig å ha noen formening om dette, da tallene i regnskapet er svært forskjellige fra ett år tidligere pga at Oslo Lysverker nå har lagt om sine rutiner og krever innbetaling av strømvregninger på forskudd. Vi venter spent på strømmoppgjøret for 85/86.

Omlaggingen fra Oslo Lysverker har imidlertid belastet vår likviditet, i det vi nå må forskuttere kommunen med betydelig høyere beløp enn tidligere (økning på ca kr 465.000,-)

4.5 Utleieforhold

Sameiet eier to leiligheter. Den ene leier servicetekniker Hugo Eriksson og den andre er leid ut til renholder El Amrani Bouchta. De ansatte betaler ordinære fellesomkostninger i leie for leilighetene. Som tidligere leier også Terje Jacobsen et mindre areal ved butikkens inngangsparti.

4.6. Malmgren

Malmgrensaken har nå versert i mange år, og styret begynner nå å bli meget lei oppfølging av denne saken. Vi har imidlertid ennå ikke fått noen avgjørelse fra ligningskontoret slik at vi kan forfølge saken videre. I løpet av året er det sendt en ny redegjørelse til ligningskontoret, samt at vi har mottatt en bekreftet revisorrapport fra Sverige vedrørende inntektsføring i selskapet der. Rapporten er oversendt ligningskontoret. I følge telefonsamtaler med Oslo Ligningskontor i begynnelsen av desember, ble saken lovet ferdigbehandlet fra deres side i månedsskiftet jan/feb.86. Ny telefonsamtale med ligningskontoret i midten av februar bekreftet forsinkelse og ny dato for ferdigbehandling ble satt til månedsskiftet april/mai. Vi håper å ha nye opplysninger å legge frem på sameiemøtet.

5. FORSIKRING

Styret har i løpet av 1985 hatt mange spørsmål vedrørende forsikring av eiendommen. Vi tok i løpet av året opp med Storebrand Norden muligheten for forsikring av lekkasjer fra terrassene i 9. etasje. Forsikringsselskapet mener dette er vanlig vedlikehold av terrassene, og er ikke spesielt interessert i å forsikre oss mot disse skadene. Selskapet sa seg imidlertid ikke uvillig til å forsikre dette, men vil ha en årlig premie på ca kr 35.000,- i tillegg til vår nåværende årspremie på kr 130.000,-. Styret mener at dette er en for høy premie i forhold til skader vi har erfaring med. Lekkasjer kan forebygges ved at enhver passer på sin terrasse og holder flisene i orden.

Det har vært spørsmål om forsikringen dekker tilleggsinnredning i leilighetene. Vi siterer § 3-H-: "Forsikringen omfatter også bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i bolig innenfor opprinnelig boligvolum bekostet av eieren av leiligheten, men ikke i rom for ervervsvirksomhet." Dette betyr at enhver tilleggsinnredning gjort av den enkelte sameier dekkes forsikringsmessig av vår felles forsikring.

Nytt av året når det gjelder Huseierforsikring:
Spesielle reduksjoner i erstatningsbeløpet for hvert år etter at tingen eller en skadet del er tatt i bruk som ny.

Reduksjonen beregnes etter følgende satser:

1 år 15 %	4 år 50 %	7 år 65 %
2 år 30 %	5 år 55 %	8 år 70 %
3 år 40 %	6 år 60 %	9 år 75 %
		10 år 85 %

Fradraget skal minst svare til den avtalte egenandelen.

Styret har også i enkelte saker vært i tvil om skadesaker har vært bygningsskade eller innborskade, som dekkes av hjemmets forsikring. Det viser seg i praksis at det kan være vanskelig å skille dette. Vi har derfor henvendt oss til Storebrand Norden for å få en egen takstmann som kan takserer skader samt avgjøre hvilken forsikring som kommer til anvendelse.

Alle skader som går på Sameiets forsikring ordnes av vår styresekretær Roar Brettås, og melding skal derfor gis til ham. For eventuelt senere kontakt med forsikringsselskapet kan vi opplyse om at vårt polisnr er: L 535758.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

6.1. Vedlikeholdsarbeider

I perioden 85/86 har vi i tillegg til vanlig vedlikehold utført følgende arbeider:

I trapp og rampe ved nordenden av blokk E er det lagt varmekabel. Trappen er belagt med skiferheller. Rampen med asfalt.

På vaskeplass for biler er det lagt varmekabel i avløpsrenne og varmekabel på vanninntaket. Vaskeplassen kan nå benyttes en større del av året.

Fra brannvesenet fikk vi i 1985 pålegg om å bygge om brannportene i korridorene. Det ble pålagt at portene skal styres ved hjelp av røkdetektorer, og at portene skulle gjøres mer røktette.

Arbeidet ble påbegynt høsten 85. Det har imidlertid tatt lang tid å få det elektriske anlegget i orden, men nå er portene ferdig montert.

Utvidelse av sykkelboden ved blokk E er igangsatt.

6.2. Lekkasjer

Sommeren og høsten 85 ble det foretatt en del tetningsarbeider på terrassene i 9. og 10. etg. Virkningen synes å være bra, men vi har ennå lekkasje i noen leiligheter ved spesielle værforhold. Det ble foretatt utbedring av følgeskader i de leiligheter som hadde fått skader pga disse lekkasjene.

Ombygging av rom i 2. etg. C/D til fellesrom ble igangsatt og vil være ferdigstillet våren -86.

I perioden 86/87 er følgende arbeider planlagt:

Rekkverk på rampe i nordenden av blokk E er bestilt.

Oppussing av inngangsparti 1. etg. C/D vil bli utført.

Portal over innkjøring fra Grefsenkollveien vil bli malt.

Ved snøsmelting har vi vært plaget av at vann kommer inn på gulvene i 1. etg. For å forhindre dette vil vi i løpet av året montere nedsenkede rister på utsiden av inngangsdøren. Det blir montert varmekabel til avløp. Arbeidet er planlagt utført for C/D og D/E i år.

Taktekking av blokk E som var planlagt utført høsten 85 ble utsatt pga at taktekkingsfirmaet hadde mye å gjøre. Vi har bestilt tekking av blokk D og E for utførelse denne sommeren. Arbeidet er lovet utført på forsommeren.

Gummipakningene i fugen ved gavlvegger på østsiden av blokkene er igjen falt ut enkelte steder. Vi vil så snart været tillater det, skifte ut gummipakningene med nye pakninger av kompriband.

Når det gjelder terrassetekkingen synes det å være en del misforståelser når det gjelder ansvar for vedlikeholdet. Terrassetekkingen består av en membrantekking lagt i asfalt. På terrassenes gangareal er det lagt asbestsementfliser i asfalt. Disse flisene har ingen tettende misjon. De skal kun beskytte membranen mot slittasje og mekanisk ødeleggelse. Sameiet har ansvaret for membranen. Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av flisene.

De beskyttende flisene har ikke vist seg å være så holdbare i vårt klima som man ble forespeilet. Flisene produseres ikke lenger. Styret har vært på jakt etter løsning på dette problemet. Den beste vi hittil har funnet er plastfliser som kan legges ovenpå de nåværende fliser. Denne løsningen er benyttet i andre bygg med lignende fliser. Disse flisene leveres av A/S Hesselbergtak og vil koste ca kr 250,- pr kvm.

Det ligger en prøve på flisene utenfor rommet i 2. etg. i C/D.

6.3. Inngangspartier og innvendig maling

Inngangspartiet 1 etg. D/E er ferdig oppusset. Oslo Kommune har bidratt med kr 39.000,- til oppussingen. Vi håper at sameierne er fornøyd med renoveringen av inngangspartiet. Overraskende nok har pøbler holdt seg vekk fra anlegget det siste året slik at de midler sameiet legger i standardheving gir tellende resultater.

I år står inngangen C-D for tur. Arbeidet settes i gang forhåpentligvis like etter fellesferien med flislegging av vegger (brysthøyde) og gulv samt bygging av vindfang. Dette arbeidet vil i hovedsak bli utført av hr. Bergan, en dyktig håndverker som allerede er i gang på annet hold i sameiet. Han vil også legge det lenge varslede epoxy-belegget i trappene fra garasjen til 1. etg. Dette arbeidet har i mer enn et år vært i bestilling hos malermester Samuelson uten at han har sett seg tid til å få dette gjort. Bergan har også påtatt seg arbeidet med å sette brann dørene i opprinnelig stand (innbygging og maling).

6.4. Port-Dørtelefonanlegg

Det har etter pålegg fra sameiemøte vært arbeidet med saken, og skriftlig tilbud er innhentet fra 2 firmaer.
Prisantydning: kr 400.000,- og kr 1.100.000,-

6.5 Bilmotorvarmere

Tre firmaer har vært på befaring angående nytt opplegg for motorvarmere. Konklusjonen fra disse ble følgende: Alle sameiere må være med, slik vårt elektriske opplegg er i dag for å få en akseptabel pris pr seksjon. Pris pr seksjon vil da bli på ca kr 2.000,-

Hvis f.eks. maks 60 sameiere ønsker motorvarmere vil prisen bli ca kr 10 - 15.000,- pr stk.

Det var ikke mulig å få et bindende tilbud fra noen av disse firmaer før det foreligger en sikrere uttalelse fra Sameiet på at dette skal utføres. Fordi dette er et arbeidskrevende anbud, som vi må betale ekstra for i tilfelle det ikke blir noe av.

Gjør herved oppmerksom på at dette tidligere har vært behandlet - se tilbud av 26.8.80 fra National Elektro A/S - ca kr 1.200,-/seksjon.

6.6. Heisene

Heisene har i perioden fungert forholdsvis bra. Det synes som at service- og vedlikeholdskostnadene har stabilisert seg på ca kr 120.000,- pr år.

6.7. Vaskeriene

Oppussing av vaskeriet B/C er utført og ny sentrifuge er innkjøpt.

6.8. Renhold

Sameiets nye heltidsansatte renholder er tilbørlig presentert i Terrasseposten. Styret synes at renholdet i anlegget endelig har funnet sin rette form. Selv om renholderen vår er samvittighetsfull og dyktig føler styret med ham når han neste dag finner steder i anlegget som ser ut som en svinesti. Sameiere - skjerp dere! Dere har også ansvar og eiendom utenfor leilighetsdøren!

7. VEIER, PLASSER INKL. GARASJEANLEGGET

7.1. Garasjeport, gjerder og skadeverk.

For å redusere tyverier og hærverker av mange slag er det montert rulleport i innkjøring og 3 meter høye gjerder mot nord. Rapprortering fra sameierne har brakt på det rene at disse tiltak har vært meget effektive og det har f.eks. ikke blitt meldt om stjålne sykler siden august 1985. Det har vært, og er kanskje fremdeles, delte meninger om slike avstenginger, men det er hevet over all diskusjon at vårt anlegg er meget attraktivt for bil- og sykkeltyver. Til og med rulleportens elektromotor oppunder taket har vi måttet bygge inn i en aluminiumskasse fordi den ellers blir stjålet. Det blir riktignok fremdeles meldt om forsøk på bilinnbrudd tidlig på morgenen og tidlig på kvelden, dvs. etter kl 6 og før kl 22, men på disse tidspunkter er det såpass mye trafikk i garasjen at tyvenes arbeid blir betydelig vanskeliggjort.

Det er forøvrig også satt opp nye gjerder i forbindelse med utvidelsen av barnehagens område, avstenging av gangtrafikk gjennom berberisbuskene ned til veien inn mot garasjetunnelen og mot skråningen rett utenfor nordre port.

Styret anmoder sameierne instendigst om at tyverier og skadeverk rapporteres til styresekretær.

7.2. Hagegruppen

Hagegruppen har vel ligget noe i dødvannet i 1985. Det er imidlertid enkelte ildsjeler blant sameierne som fortjener takk og honnør for innsatsen. Det er nå tatt nytt initiativ for å få fart på hagegruppen igjen. Skråningene bak blokkene er sprøytesådd for å gi et grønt dekke.

Hagekonsulent er i vår engasjert for å gå igjennom vedlikeholdet av uteanlegget. Hagegruppen vil bli reorganisert for å gjennomføre tiltak som blir foreslått av hagekonsulenten.

7.3. Tennisbanene

Sesongen 85 innbrakte i alt kr 27.624,-
Inntektene kom fra 148 betalende brukere fordelt på
- 115 sameiere
- 20 gjestekort
- 13 nabo-medlemmer

Inkludert i beløpet er også kr 2.024,- i overskudd fra vårens tennis-kurs. Banene viste seg å være av meget god kvalitet og tålte svært mye regn, noe vi hadde rikelig av i 1985.

Sesongen 86 vil bli lagt opp etter samme system som i fjor, dvs med nye nøkkelkort, familierabatter etc., men med ca 10 % økning av brukeravgiften.

For overskuddet fra tenniskurset vil det bli innkjøpt en tennisvegg som vil bli plassert i utkanten av ballplassen og som kan spilles på fra begge sider. Det vil også i år bli forsøkt arrangert et tenniskurs, denne gangen med færre deltakere pr trener. Vi har håp om å få en ny trener med meget lang erfaring. Vi har overtatt den lille brakken som står på tomten bak husene og vil anvende denne til oppbevaring av diverse utstyr for eventuelle parselldyrkere, for tennisbanen og for den grønne hyggeplassen rett utenfor tennisbanene.

7.4. Hyggeplassen bak blokkene

Rett utenfor tennisbanene ble det i fjor opparbeidet en gressplen omkranset av rosebusker som kan tas i bruk våren 86. Det vil bli innkjøpt endel ute-møbler, og også en permanent utegrill. Hyggeplassen står til alle beboernes disposisjon, og kan forhåpentligvis være et alternativ til å grille på terrassen.

7.5. Nabogrensen mot Setra

Bygningene på Setra-tomten ligger tett inn til vårt gjerde. 4 meters avstand til nabogrense er tydeligvis ikke lenger noen fast regel. For å hindre at våre naboers verandaer nærmest henger inn på vår tomt ble det for ca 2 år siden foreslått et makeskifte. Dette ble aldri aktuelt fordi tomten bak huset ennå ikke var vår. En ny henvendelse fra oss i fjor til entreprenøren ble henvist til et fremtidig sameierstyre på Setra. Tomtegrensen ble kontrollert, og endel betongblokker på vårt område ble fjernet. Videre ble det lovet fylt matjord over steinblokker som er på vår side av tomtegrensen. Gjerde vil bli satt opp av entreprenøren våren 86.

7.6. Utrasing i skråningen bak blokk C

I forbindelse med utbyggingen av Setra, og også anleggingen av tennisbanene, har endel overflatevann tatt nye veier og til sist strømmet ned i skråningens topp. Som mottiltak har vi etablert en kum mellom tennisbanene og Setra som leder det meste av dette vannet i rør under tennisbanene og ned til kummen ved rundkjøringen i Kurveien 1. Nærmeste fremtid vil vise om dette vil stanse utrasing av skråningen.

7.7. Innkjørsel til garasjeanlegg.

På forrige årsmøte ble det lansert en idé om å endre innkjøringstraséen til garasjeanlegget. Dette ble siden grundig behandlet i styret som til slutt fant at det ikke var mulig uten store konsekvenser. Idéen ble skrinlagt, men styret har gjort mindre endringer, og høsten 1985 ble det lagt gule markeringsstriper i innkjøringen ved rulleporten. Bilene har lett for å kutte svingen og skader oppstår. Tiltaket har ikke virket helt etter intensjonene, og vi kan tenke oss å lage en enda bedre markering, f.eks. markeringsstener som kommer noe høyere opp fra veien, men som ikke vil skade bilen selv om man skulle kjøre over i andre banen.

8. ENERGIØKONOMISERING

Med de tiltak som ble gjort i fjor er det få innsparinger å hente utover vindfang i inngangspartiene A-D. Det første vil bli montert i 1986. Montering av varmekabel på bilvaskeplass og i trapp i enden av blokk E tæret på innsparingene fra siste år.

9. JANCO

TV-tilbudet fra Janco er utvidet med 2 kanaler: - Kanal 4 og Sky. En utskifting til et moderne Stjerneopplegg, som er en forutsetning for en videre utvidelse, vil bli relativt kostbart. Men som må gjøres neste gang sameiet ønsker flere kanaler. Videre skal Janco i løpet av våren flytte signalboksene fra under blokk E og opp til bakkenivå bak samme blokk. Dette bekostes av Janco pga servicekontrakten.

10. BARNE- OG UNGDOMSAKTIVITETER

Filmklubben for barn og ungdom med innslag av foreldre som bisittere har blitt et tilbud våre yngste setter pris på. I perioden september - april har det vært aktivitet i hobbyrommet med gjennomsnittlig 35 fremmøtte hver uke. Fritidsstuen har vært i virksomhet høsten 1985. Selv om denne aktiviteten har kunnet ta i bruk tidligere biljardrom er det sannsynlig pga manglende menneskelige ressurser at fritidsstuen vil opphøre.

11. SOSIALE AKTIVITETER - FELLESROM - LE CLUB

Fellerommet i inngangspartiet C-D er under ombygging og oppussing. Styret har dristet seg til å arrangere sameiemøtet her selv om noen detaljer fortsatt ikke er ferdig. Rommene er planlagt disponert til felles aktiviteter som møter, tilstelninger o.l. Sameierne vil kunne disponere lokalene som er pent innredet med møbler og tekstiler for en rimelig penge.

Le Club er det forfinede navnet på lokalene (gjerne Klubben hvis dere ønsker) og på aktiviteten som styret ønsker en gang annen hver måned; sameierne møtes i hyggelig omgivelser til enkel bevertning og kanskje en dans.

12. OPPTAKSREGLER FOR BARNEHAGEN - ENDRINGER

Tidligere opptaksregler for barnehagen er blitt utdypet ved at spesielt bo-ansiennitetsprinsippet er presisert. Det nye punkt 5.2 i opptaksreglementet er vedlagt årsrapporten.

13. TERRASSEPOSTEN

Terrasseposten er kommet ut med 4 numre i 1985.

Redaksjonen har bestått av følgende:

Redaktør: Alfred Kvalheim
Gudmund Hummelvold
Per Holtmann
Kari Hvistendahl
Lisbeth Svanlund
Olaf Braathen

14. INFORMASJONSKATALOG

De nye informasjonskatalogene (1 til hver seksjon) er ferdig utarbeidet og vil ganske snart bli delt ut. Disse mappene skal følge seksjonen. Så vennligst la dem ligge igjen ved flytting.

15. SLUTTKOMMENTARER

Driften siste år har bestått av nokså normale oppgaver og uten spesielt store prosjekter. Styremedlemmenes arbeid består mer av å gjennomføre tiltak enn å beslutte om disse, noe som innebærer vesentlig større innsats enn bare å delta på styremøter. Dette er også bakgrunnen for at styrehonoraret er hevet fra kr 30.000,- til kr 49.000,- dvs. fra kr 4.286,- til kr 7.000,- pr medlem fra 1/5-86.

Avhengig av generalforsamlingens beslutninger vil det i inneværende år muligens igangsettes større tiltak, så som dørtelefoner og opplegg til motorvarmere. Videre vil blokk E og D få ny takpapp og nye beslag, og inngangspartiet C/D skal pusses opp og få en skikkelig ansiktsløfting. Senere følger også de øvrige inngangspartiene. Dessuten bør også inngangspartiene i garasjen få en standardheving. I tillegg til arbeidene i følge vedlikeholdsplanen dukker det med ujevne mellomrom også opp presserende vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres uten hensyn til budsjetteringen.

Sameiet har heldigvis bygget opp et vedlikeholdsfond for å kunne møte store oppgaver.

Grefsen, 15. april 1986

Tore Sørli
formann
(sign)

Gunnar Mørk
(sign)

Frank Lilleng
(sign)

Kjell O. Nateid
(sign)

John Sund
(sign)

Ingeborg Holtmann
(sign)

Yngvar Thomassen
(sign)

II REGNSKAP 1985 - BUDSJETT 1986

1.1. Regnskap 1985

Regnskapet for 1985 er gjort opp med et årsresultat på kr 112.594,-. Av årsoverskuddet foreslås kr 100.000,- avsatt til vedlikehold av bygningene.

Nedenstående tabell gir et sammendrag av hovedtallene i budsjettet og regnskapet for 1985.

Tabell 1

	Regnskap 1985	Budsjett 1985	Indeks- budsjett = 100	Budsjett 1986
Driftsinntekter	3.164.273	3.126.700	101,2	3.374.100
Lønn og arb.giveravgift	353.320	338.000	104,5	473.100
Honorarer	147.116	156.000	94,3	150.000
Bidrag barnehagen	5.739	0	-	17.000
Offentlige avgifter	654.866	660.000	99,2	724.500
Vedlikehold/service	918.206	912.250	100,7	1.026.000
Andre driftskostn. inkl.mask	832.005	812.400	102,4	787.300
Utlagte renter og avdrag for sameierne	343.320	345.000	99,5	355.000
Avskrivning tennisbanen	58.645	58.800	99,7	60.000
Tap på fordringer	7.316	0	-	5.000
Sum driftskostnader	3.320.532	3.282.450	101,2	3.597.900
Driftsresultat	(156.259)	(155.750)		(223.800)
Finansposter	93.954	58.000	162,0	78.000
Årsresultat	112.594	62.250	180,9	(145.800)
Foreslås disponert slik:				
Til vedlikehold bygninger	100.000			
Til egenkapital	12.594			
	112.594			

1.2. Disponering av årsresultat

Den foreslåtte avsetningen på kr 100.000,- til vedlikehold av bygningene vil øke vedlikeholdsfondet til kr 750.000,-. Resten av årsresultatet kr 12.594,- foreslås avsatt til egenkapital.

Total (fri) egenkapital vil da være kr 159.265,-

De viktigste årsakene til avvik er:

- Lønn renhold. Høyere enn forutsatt pga ansettelse av fast renholder. (Se også utg. til renhold).
- Fast innredning/inventar. Oppussing av inngangspartiet D/E ble noe dyrere enn forutsatt.
- Utbedring følgeskader. Skader som må repareres hvor forsikring ikke dekker. Ca 30.000,- høyere enn budsjettert.
- Brannører: Lavere kostnader enn budsjett. Dette fordi arbeidet ikke ble ferdig i 1985.
- Yttertak: Det var forutsatt tekking av tak på blokk E. Dette ble ikke foretatt. Avvik ca 96.000,- Blokk D og E vil bli tekket i 1986.
- Veier/uteplasser: På denne posten er det en betydelig overskridelse på hele kr 124.000,- Dette har sammenheng med at avstegning av garasjeanlegget ble betydelig dyrere enn budsjettert, samt oppsetting av nye gjerder ved barnehage og ved skrent ned mot kjørebane ved berberishekken.
- Renholdskostnader er betydelig lavere enn budsjettert pga ansettelse av renholder.
- Renovasjon er også lavere enn budsjettert. Disse utgiftene er nå faktisk halvert i forhold til den ordningen vi hadde tidligere (1983).
- Netto renteinntekter ble ca 36.000,- bedre enn budsjett. Skyldes bl.a. noe bedre likviditet enn forutsatt samt at lån til tennisbaner ble tatt opp noe senere enn forutsatt.
- I alt mottok vi ca kr 175.000,- fra Oslo Renholdsverk pga for mye innbetalt i 1983 og 1984. Dette var kr 15.000,- mer enn budsjettert.
- El. installasjoner: Denne posten ble ca kr 66.000,- høyere enn budsjett. Dette har sammenheng med opplegg på vaskeplassen samt varmekabler i trapp ved enden av blokk E.
- Totalt oppnådde vi et årsresultat som var ca kr 50.000,- høyere enn budsjettert.

2. Budsjett 1986

Råutkast til budsjettet for 1986 ble behandlet i styret i desember 1985 for bl.a. å fastsette fellesomkostninger for 1986.

Tabell 1 på foregående side viser det endelige forslag fra styret vedrørende budsjett 1986.

Budsjettet for 1986 bygger på følgende forutsetninger:

- Fellesomkostningene fra sameierne er økt med 7 % fra 1985 til 1986.
- Lønninger viser en relativt sterk økning bl.a. som følge av omlegging av renholdsrutiner i 1986.
- Offentlige skatter og avgifter øker sterkere enn prisstigningen.
- Vedlikehold og service.
Posten øker relativt moderat, men enkeltposter viser store endringer. Dette gjelder bl.a. yttertakene som øker med ca 200.000,-. Utgifter til veier og uteplasser blir imidlertid redusert med ca kr 130.000,-. Dette bl.a. som følge av høyt forbruk i 1985 (rulleport).
- Reduksjon vedrørende el.installasjoner på ca 70.000,- som følge av høyt forbruk i 1985. (Vaskeplass, varmekable i trapp, rulleport).
- Fellesrom (Le Club) hadde et lavere forbruk enn budsjettet i 1985. Budsjettet økning på 65.000,- i 1986 for å få rommet opp til ønsket standard.
- Andre driftskostnader viser en reduksjon fra 1985 på ca 45.000,-. Enkeltposter kan allikevel vise større økninger.

Felles strøm til lys og varme øker med ca kr 50.000,-.
Renholdsutgifter reduseres med ca kr 65.000,-

RESULTATREGNSKAP 1984, 1985 OG BUDSJETT 1986

Driftsinntekter

		Regnskap 1985	Regnskap 1984	Budsjett 1986
Fellesomkostninger for seksjonseieren		2.863.756	2.864.592	3.065.000
Inntekter forretning		46.944	46.224	49.500
Inntekter fra daginstitusjon		145.200	132.000	155.400
Inntekter vaskeriautomatene		28.555	28.120	40.000
Diverse inntekter	(1)	79.818	45.264	64.200
Sum driftsinntekter		<u>3.164.273</u>	<u>3.116.200</u>	<u>3.374.100</u>

Driftskostnader

Lønninger og arb.giveravgift	(2)	353.320	303.311	473.100
Honorarer	(3)	147.116	167.153	150.000
Bidrag barnehagen		5.739	13.101	17.000
Offentlige skatter og avg.	(4)	654.866	710.098	724.500
Reparasjoner og vedlikehold	(5)	918.206	509.261	1.026.000
Andre driftskostnader	(6)	832.005	917.839	787.300
Utlagte renter og avdrag for sameierne		343.320	343.320	355.000
Avskrivning på tennisanlegg		58.645	58.646	60.000
Tap på fordringer		7.316	949	5.000
Sum driftskostnader		<u>3.320.523</u>	<u>3.023.678</u>	<u>3.597.900</u>
Driftsresultat		<u>(156.259)</u>	<u>92.522</u>	<u>(223.800)</u>

Finansinntekter og finanskostnader

Renteinntekter bank		119.792	108.012	120.000
Rentekostnader	(7)	(25.298)	(1.663)	(42.000)
Finanskostnader		(538)	(13.160)	0
Resultat av finansinntekter og finanskostnader		<u>93.954</u>	<u>93.189</u>	<u>78.000</u>
Ekstraordinære inntekter		<u>174.899</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>112.594</u>	<u>185.711</u>	<u>(145.800)</u>

Som foreslås disponert slik:

Til vedlikehold bygninger	100.000	50.000
Overført til egenkapital	<u>12.594</u>	<u>135.711</u>
Disponert i alt	<u>112.594</u>	<u>185.711</u>

Sameiet Grefsen Terrassehus

BALANSE PR 31. DESEMBER

<u>Eiendeler</u>	<u>1985</u>	<u>1984</u>

Omløpsmidler:		
Bankinnskudd (8)	676.114	492.057
Postgiro	4.304	6.447
Restanser felleskostnader	50.822	75.277
Andre kortsiktige fordringer (9)	70.802	61.124
Utlagt strøm for sameierne	841.760	376.718
	<u>1.643.802</u>	<u>1.011.623</u>
Sum omløpsmidler		
Anleggsmidler:		
Langsiktig plassering Jøtun A/S	315.000	315.000
Tennisanlegg	273.680	332.325
	<u>588.680</u>	<u>647.325</u>
Sum anleggsmidler		
Sum eiendeler	<u>2.232.482</u>	<u>1.658.948</u>
	=====	=====
<u>Gjeld og egenkapital</u>		

Kortsiktig gjeld:		
Forskuddsbetalte felleskostnader	5.028	0
Forskudd strøm fra seksjonseierne	719.446	612.990
Skyldig skattetrekk og folketrygdavg (10)	24.245	15.063
Påløpne omkostninger (11)	73.071	54.452
Annen kortsiktig gjeld (12)	186.427	179.771
Lån Storebrand-Norden	315.000	0
	<u>1.445.531</u>	<u>862.276</u>
Sum kortsiktig gjeld		
Avsetninger:		
Avsetning vedlikehold bygningene	750.000	650.000
Egenkapital:		
Egenkapital pr 1.1.	146.671	94.157
Overført til avsetn. vedlikeh.bygn.	0	(83.196)
Tilført fra årets resultat	12.594	135.711
	<u>159.265</u>	<u>146.672</u>
Sum egenkapital		
Sum gjeld og egenkapital	<u>2.232.482</u>	<u>1.658.948</u>
	=====	=====

Grefsen, 31. mars 1986

Tore Sørli
formann
(sign)

Gunnar Mørk
(sign)

Frank Lilleng
(sign)

Kjell O. Nateid
(sign)

John Sund
(sign)

Ingeborg Holtmann
(sign)

Yngvar Thomassen
(sign)

Sameiet Grefsen Terrassehus

Note 1

	<u>1985</u>	<u>Budsj. 1986</u>
--	-------------	------------------------

Diverse inntekter

Utleie av vaktmesterleilighet	9.549	19.200
Motorvarmeravgift	2.700	0
Mottatte erstatninger	40.584	10.000
Utleie av lokaler	0	5.000
Tennisbanen	26.985	30.000
	<u>79.818</u>	<u>64.200</u>

Note 2

Lønninger og arbeidsgiveravgift

Lønn servicetekniker	124.423	145.000
Lønn renhold	86.597	130.000
Lønn styresekretær	28.122	35.000
Lønn vedlikehold, grøntanlegg	4.115	20.000
Styrehonorar	30.100	30.100
Feriepenger	19.859	28.000
Arbeidsgiveravgift	49.746	69.000
Feriepenger og styrehonorar avsatt som følge av årlig økning	10.358	16.000
	<u>353.320</u>	<u>473.100</u>

Note 3

Honorarer

Arkitekt, utredninger	13.521	15.000
Revisjon	21.000	20.000
Regnskapsføring	92.255	100.000
Advokathonorar	1.263	5.000
Konsulenthonorar	19.078	10.000
	<u>147.117</u>	<u>150.000</u>

Note 4

Offentlige skatter og avgifter

Eiendomsskatt	220.444	247.500
Renovasjonsavgift	0	0
Containerleie/renovasjon	55.687	70.000
Vann og avløpsavgift	378.735	407.000
	<u>654.866</u>	<u>724.500</u>

Sameiet Grefsen Terrassehus

Note 5	<u>1985</u>	<u>Budsj.-86</u>
<u>Vedlikehold-service</u>		
Yttervegger - terrasse	29.783	40.000
Innervegger - maling korr.	17.463	11.000
Fast innred./innvendig	108.368	120.000
Utbedring følgeskader	79.421	40.000
Dekker(tepper)/trappeoppgang	0	20.000
Brannører	78.912	100.000
Yttertak	6.204	205.000
Fellesrom C/D	20.444	85.000
VVS-installasjon	10.651	8.000
Vaskeri	13.268	40.000
El-installasjoner	96.352	25.000
Antenneanlegg	31.686	65.000
Heiser	119.104	120.000
Veier uteplasser	182.677	50.000
Tennisanlegg	38.463	4.000
Grøntanlegg	49.246	65.000
Rep. av mur	17.829	8.000
Div. service/vedlikehold	18.334	20.000
	<u>918.206</u>	<u>1.026.000</u>

Note 6

Andre driftskostnader

Felles strøm til lys og varme	381.621	430.000
Kjøretøyer og større anl.mask.	0	0
Div. småanskaffelser	20.309	20.000
Søppelsekker	18.536	15.000
Forråd og forbruksmateriell	38.267	40.000
ENØK	0	10.000
Renhold	79.713	15.000
Matteservice	12.713	8.000
Vinduspuss	6.797	0
Nøkler	4.735	2.000
Forsikringsskader	7.766	0
Forsikringspremie	124.749	125.000
Informasjon	29.687	40.000
Telefon	6.473	8.000
Porto	930	1.000
EDB-kostnader	31.874	30.000
Div. kostnader	15.531	10.000
Bygslingsavgift	2.990	3.500
Km.godtgjørelse	958	1.800
Møtekostnader	1.424	5.000
Gaver	1.544	3.000
Gitte erstatninger (skader)	43.940	15.000
Selvassurans	1.450	5.000
	<u>832.005</u>	<u>787.300</u>

Sameiet Grefsen Terrassehus

Note 7	<u>1985</u>	<u>Budsj-86</u>
<u>Rentekostnader</u>		
Lån tennisanlegg	24.500	40.000
Andre rentekostnader	798	2.000
	<u>25.298</u>	<u>42.000</u>

Utlagte renter og avdrag for sameierne i forbindelse med lån på tomte bak blokkene er utgiftsført under driftskostnader i regnskapet og budsjettet.

Balanseposter

Note 8	<u>31.12.85</u>	<u>31.12.84</u>
<u>Bankinnskudd</u>		
Kto. 6001.06.77168	239	718
Kto. 1600.40.11272 (sjekk)	4.221	1.320
Kto. 1609.50.22662 (fellesutgifter)	123.099	490.019
Kto. 1609.51.13609 (særvilkår)	548.555	0
	<u>676.114</u>	<u>492.057</u>

Note 9

Andre kortsiktige fordringer

Skattetrekk Malmgren	68.235	68.235
Lennart Malmgren - utlagt arb.g.avgift	30.233	30.233
Skattetrekk (innbet. for Malmgren i 1980- kreves ref. fra kemneren)	27.918	27.918
	<u>126.386</u>	<u>126.386</u>
Forskuddsbetalt forsikring	47.445	57.873
Forskuddsbetalt service heis	0	0
Fordring eldresenter/barnehage	2.852	3.400
Div. fordringer	17.316	2.828
Utlagt for sameiere div. rekv.	7.843	3.112
Forskuddsbet. Janco vedlikehold	12.960	11.525
Delkredereavsetning	(144.000)	(144.000)
	<u>70.802</u>	<u>61.124</u>

Note 10

Skyldig skattetrekk og folketrygdavgift

Forskuddstrekk	14.878	8.723
Påløpt skyldig arbeidsgiveravgift	<u>9.367</u>	<u>6.340</u>
Skyldig skattetrekk/folketrygdavgift	<u>24.245</u>	<u>15.063</u>

Note 11

Påløpne kostnader

Avsatt styrehonorar	35.000	30.000
Avsatt revisjonshonorar	3.400	5.000
Avsatt regnskapshonorar	13.860	4.000
Avsatt feriepenger	<u>20.811</u>	<u>15.452</u>
	<u>73.071</u>	<u>54.452</u>

Note 12

Annen kortsiktig gjeld

Kreditorer	161.927	166.771
Skyldig erstatninger	0	13.000
Skyldig ikke forf.renter lån tennisanlegg	<u>24.500</u>	<u>0</u>
	<u>186.427</u>	<u>179.771</u>

PROSJEKT GREFSEN TERASSEHUS								5.02				
INVESTERINGSPLAN - detaljert for perioden 1986 - 90.												
KODE	BYGNINGSDEL	BEHANDLING Konto	Enhet meng.	Prosjekt enhets- pris	fre- kvens	Utfør år	Total - kostnad	år 86 kr.	år 87 kr.	år 88 kr.	år 89 kr.	år 90 kr.
20 201 202	<u>Tillrigging</u> Stillaser Brakkeleie	Dersom entreprenøren trenger rom ut over det som kan disponeres i bygget legges 5% til den aktuelle utgift.	m ²	50								
23 231 232 232.1	<u>Yttervegger</u> Råbygg Kompletteringer Trevinduer og fuger fasade øst	Ikke medtatt Vinduer skrapes og males to strøk. samtidig kontrolleres og fornyes fuger rundt vinduer og mellom elementer. Utgiftene deles forholdsvis mellom Sameiet og seksjonstype 2.3 og 5. Sameiets utgifter			15	90	240000					48000
232.2	Dører	Utskifting av tredører. Lakking, maling og løpende vedlikehold utføres av servicetekniker.	12	5000	20	92	60000					
232.3	Trevinduer vestfasade	Skrapes og males to strøk. Bekostes av den enkelte seksjonseier										
232.4	Balkongrørkverk	Balkongrørkverk leilighetstype 5. Styret vil sende ut tilbud på forsterkningen. Kostnadene betales av seksjonseierne.										
232.5	Diverse. Fasade øst. Fuger ved gavler	6230 Uspesifiserte småreparasjoner " Utskifting av gummipakninger						5000 35000	20000	30000	30000	30000

PROSJEKT GREFSEN TERASSEHUS								5.02				
INVESTERINGSPLAN - detaljert for perioden 1986 - 90.												
KODE	BYGNINGSDEL	BEHANDLING Konto	Enhet meng.	Prosjekt enhets- pris	fre- kvens	Utfør år	Total - kostnad	år 86 kr.	år 87 kr.	år 88 kr.	år 89 kr.	år 90 kr.
233	<u>Utvendige flater.</u>											
233.1	Trepanel	Trepanel i inngangspartier skiftes Beising gjøres av servicetekniker når det er nødvendig	30	420	40	2014	12600					
233.2	Betongflater uten puss.	Skrapes og males.	11670	40	8	1992	466800					
233.3	Diverse småreparasjoner								20000	20000	20000	20000
24	<u>Innervegger</u>											
24.2	Kompletteringer											
242.8	Listverk	Lister i korridorer skiftes	2000	20	20	1994	40000					
244	<u>Innvendige flater</u>											
244.1	Betongflater	Innvendig trappehus.Vaskes flekkes og males to strøk.	750	45	12	1994	33750					
244.2	Korridorer	Vegger og tak i korridorer flekkes, sparkles og males to strøk.	14500	15	10	1993	21250					
244.3	Diverse.	6240 Diverse						11000				
		6244 Oppussing av inngangspart C/D 1.etg				1986	120000	120000				
		" " " " B/C 1. "				1987	120000		120000			
		" " " " A/B 1. "				1988	120000			120000		
		6245 Følgeskader av lekkasjer. 8.9.og 10.etg.						30000	30000	30000	30000	30000
	Innervegger	6240 Diverse småreparasjoner						10000	10000	10000	10000	10000
		6265 Innredning fellesrom 2.etg. C/D				1986		85000				
25	<u>Dekker, trapper.</u>											
253.2	Betongtrapper	6250 Trapp fra 0.etg. til 2.etg.males med epoxylakk. 2			6	1986		20000				
253.3	Tepper.Korridorer.	Utskifting 275m ² pr.etg. og 60m ² pr. repos.	4000	130	17	1989	520000				104000	104000

PROSJEKT GREFSEN TERASSEHUS								5.02				
INVESTERINGSPLAN - detaljert for perioden 1986 - 90.												
KODE	BYGNINGSDEL	BEHANDLING Konto.	Enhet meng.	Prosjekt enhets- pris	fre- kvens	Utfør år	Total - kostnad	år 86 kr.	år 87 kr.	år 88 kr.	år 89 kr.	år 90 kr.
26	Yttertak.	6260 Beslag Ventilasjonsoppbygg, nørgjennomføringer Ny taktekkning Diverse reparasjoner	pr.bl " " "	20000 5000 75000	20 20 20	86/89 " " "	100000 25000 375000	40000 10000 150000 5000	20000 5000 75000 5000	20000 5000 75000 5000	20000 5000 75000 5000	5000
3	WS-installasjoner											
311	Vannledninger											
311.2	Kaltvannsledninger	Utskifting	650	760	50	2025	495000					
312.2	Frittliggende ledninger	"	800	760	40	2015	608000					
312.3	Sluk	"	20	7500	50	2025	150000					
	Diverse vedlikehold	6300						8000	10000	10000	10000	10000
36	Luftbehandlingsanlegg.											
361	Ventilasjonsanlegg	Utskifting vifter	29	5500	25	1997	160500					
39	Diverse											
	Vaskemaskin	6391 Utskifting	4	21000	15	88/89	84000			42000	42000	
	Sentrifuge	"	2	15000	15	86/88	30000	15000		15000		
	Tørketrommel	"	2	16000	15	88/89	32000			16000	16000	
	Rulle	"	2	16000	15	88/89	32000			16000	16000	
	Ombygging B/C							25000				
4	El. installasjoner.											
442	Kuldebruer	6400 Utskifting, ca.1400 lm pr. blokk	7000	45	20	1992	310000					
442.1	Diverse	Diverse småreparasjoner Varmekabel utenfor inngang D/E og C/D " " " A/B og B/C						25000 15000	25000 15000	25000	25000	25000
5	Teleinstallasjoner											
58	Antenneanlegg	6580 Serviceavtale						65000	65000	65000	65000	65000

PROSJEKT GREFSEN TERASSEHUS								5.02				
INVESTERINGSPLAN - detaljert for perioden 1986 - 90.												
KODE	BYGNINGSDEL	BEHANDLING Konto	Enhet meng.	Prosjekt enhets- pris	fre- kvens	Utfør år	Total - kostnad	år 86 kr.	år 87 kr.	år 88 kr.	år 89 kr.	år 90 kr.
6	<u>Andre installasjoner.</u>											
62	Heiser Diverse	6620 Serviceavtale " Diverse reparasjoner Utskifting	8	250000	40	2010	2000000	90000 30000	90000 30000	90000 30000	90000 30000	90000 30000
7	<u>Utendørs.</u>											
72	Tekn. anlegg											
721	Sanitæranlegg											
721.1	Vannledninger	Utskifting inkl. graving Utvendige stoppekraner	500 10	3000 1500	45 45	2020 2020	1500000 15000					
721.2	Avløpsledninger	Sandfang og overvannskummer. Inspeksjon foretas av servicetekniker										
721.3	Drensledninger	Spyling	500	35	10	1987	17500		7500	5000	5000	5000
721.9	Diverse								5000	5000	5000	5000
75	<u>Veier og plasser.</u>											
751	Kjøreveier og P-plasser											
751.1	asfalt	6750 Huller fylles og dekket rettes opp Nytt dekke 70 kg/m ² .	11000	48	15	1987 1988	528000		528000			
752.1	Kjørbar gangveg asfalt. (Veg øst for blokkene)	Nytt dekke 70 kg/m ²	1025	48	15		50000			50000	5000	5000
752.2	Gangveier	Komplettering med grus, div. vedlikehold						5000	5000	5000	5000	5000
752.3	Diverse	Merking garasje, rekkverk rampe nord Byggningsmessige arbeider i forbindelse med rist og varmekabler ved D/E og C/D A/B og B/C						10000 20000				
76	<u>Grøntanlegg</u>	6760 Årlig vedlikehold 6765 Reparasjon av mur utenfor blokk D " Diverse vedlikehold						65000 8000 15000	65000 8000 15000	65000 8000 15000	65000 8000 15000	65000 8000 15000
77	Tennisbaner	6755 Drift 6265 Brannrør						4000 100000	4000	4000	4000	4000
								1021000	1189500	773000	692000	561000

ÅRSBERETNING FOR GREFSSEN TERRASSE BARNEHAGE

Barnehagen har i inneværende barnehageår hatt plass til 48 barn hvorav 2 er halvdagsbarn. 2/3 av plassene disponeres av beboerne i Grefsen Terrassehus. Opptak til disse plassene skjer etter boansiennitet.

De øvrige plassene disponeres av Oslo Kommune. Kommunen dekker barnehagens driftsunderskudd.

Daglig leder for barnehagen har vært Helle Marstrander som rapporterer til barnehagestyret.

Det er nå 14 ansatte inkludert kjøkkenhjelp og rengjøringsassistent. Noen av de ansatte arbeider deltid.

Årets barnehagestyre har bestått av følgende personer:

Sameiererepresentant : Yngvar Thomassen

_____ " _____ : Roar Gärtner

Foreldrerepresentant: Bengt Haarstad (formann)

_____ " _____ : Eva Waaler

Ansattes representant: Hilde Tangen Amundsen

_____ " _____ : Anne Grete Møhle

Kommunal representant: Bjørg Svensgam

Vararepresentanter : Kari Hvistendahl (Foreldre)

Erik Telle (Foreldre)

Astrid Helene Steen (Ansatte)

Kristin Haave (Ansatte)

Styreren har møterett, men ikke stemmerett.

Barnehagestyret har behandlet og vedtatt en rekke store og mindre saker. Av viktige saker kan nevnes:

- Planleggingsdager - Styret vedtok først å gi 2 planleggingsdager i året, første dag etter nyttår og første dag etter sommerferien.

Senere har kommunen vedtatt en forsøksordning med 3 dager pr. barnehageår, og dette vil bli fulgt her også med 3. pinse-dag som 3. planleggingsdag.

Endring av opptaksreglene pkt.5.2 - Denne endringen gjelder opparbeidelse av boansiennitet og hvordan man beholder eller mister den.

Innføring av straffegebyr - Foreldrene belastes med kr.30,- pr.påbegynt kvarter barna er i barnehagen utover oppholdstiden.

Ombygging på Grønn avd. - Høsten 85 ble garderoben på Grønn bygget om slik at det ble en bedre utnyttelse av arealet.

Det har vært en del sykdom blant personalet i barnehagen dette året. En av årsakene kan være dårlig ventilasjon, og vi har fått pålegg fra arbeidstilsynet om bedring av de klimatiske forhold. Vi håper dette kan bli gjort slik at det blir bedre arbeidsmiljø i barnehagen. Dette kan igjen føre til mindre sykdom både blant barn og voksne.

Grefsen, 4.04.86

Bengt Haerstad

Bengt Haarstad

Formann

Helle Marstrander

Helle Marstrander

Styrer

DRIFTSREGNSKAPET 1985

	<u>Utrifter</u>	<u>Inntekter</u>
Foreldrebetaling		469.213,-
Komm. tilskudd		1.291.307,-
Tilskudd friplass - søskenmod.		74.185,-
Refusjon Trygdekontoet		155.139,-
Renter		22.822,-
Lønn sos. kostnader	1.671.093,96	
Driftskostnader	288.080,03	
Antatt godkjent overskudd 1985	53.492,01	
Overskudd på driften i		
61-82-83-84 tilbakef. O.K. i 1985		
se bilag nr. 16		
	<u>2.012.666,-</u>	<u>2.012.666,-</u>

	<u>Aktiva</u>	<u>Passiva</u>
Balanse pr. 31/12-85		
Kasse, bank	172.625,97	
Utestående foreldrebetaling	3.002,-	
Skyldig skatt		57.492,-
Skyldig arbeidsgiveravg.		39.419,43
Avsetning strøm		3.000,-
Påløpte kostnader, bank		6.249,48
Forskudd foreldrebetaling		1.783,-
Refusjon friplass		10.185,-
Diverse avsetninger		1.368,70
Til disp. for GTB		2.638,35
Antatt godkjent overskudd i 1985		53.492,01
	<u>175.627,97</u>	<u>175.627,97</u>

GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE 14/2-86

Bengt Hærstad
Selle Hærstrander

OMBYGNINGSREGNSKAP FORGREFSEN TERRASSE BARNEHAGEDRIFTSRESULTAT 1985

	<u>UTGIFTER</u>	<u>INNTEKTER</u>
Renteinntekter		2 031,00
Overskudd	<u>2 031,00</u>	
	<u>2 031,00</u>	<u>2 031,00</u>

BALANSE PR. 31.12.1985

Bankkonto 1609 44 61999	51 284,79	
Fond		49 253,79
Overskudd -85		<u>2 031,00</u>
	<u>51 284,79</u>	<u>51 284,79</u>

Grefsen, 19.2.1986

Bengt Hærstad
 Bengt Hærstad

A/s Revision

Statsautoriserte revisorer
Medlemmer av Norges Statsautoriserte
Revisorers Forening
Internasjonalt representert gjennom
Deloitte Haskins + Sells A/S

L.nr. 6053
IAP/ÅS

Til årsmøte i
Grefsen Terrasse Barnehage

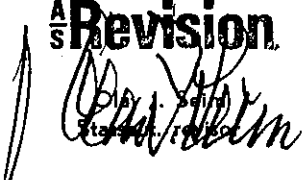
Revisjonsberetning for regnskapsåret 1985

Vi bekrefter at vi har utført revisjonen for regnskapsåret 1985 i henhold til god revisjonsskikk.

Årsoppgjøret for 1985 gir etter vår mening et uttrykk for barnehagens årsresultat og stilling som stemmer med god regnskapsskikk.

Det fremlagte resultatregnskap og balansen kan fastsettes som barnehagens regnskap for 1985.

Oslo, den 8. mars 1986

A/s Revision



Ivar Arne Pedersen
Statsaut. revisor

5.2 Ansiennitetsprinsippet

Opptaksrekkefølgen ordnes etter de foresattes boansienitet regnet fra den dato de flyttet inn i Sameiet, dog tidligst fra 01.07.74.

Boansienitet regnes fra innflyttingsdato innmeldt til Folkeregisteret. Det forutsettes at lovens frist for inn - rapportering er fulgt. Hvis så åpenbart ikke er tilfelle, vil Barnehagen beregne boansienitet fra 31.12. innflyttingsåret.

Boansienitet for leietaker beregnes på samme måte som for eier.

Kun de som bebor leiligheten kan opptjene boansienitet.

Boansienitet for sameiere opphører ved salg og fraflytting av seksjon i Sameiet. Tidligere opparbeidet boansienitet opprettholdes hvis sameier flytter tilbake til Sameiet innen ett år etter fraflytting.

Leietakere mister opparbeidet boansienitet ved fraflytting fra Sameiet.

Ved midlertidig fraflytting opprettholder sameier tidligere opparbeidet boansienitet.

Ved lik boansienitet går eldre barn foran yngre. Ved lik boansienitet og alder avgjøres rekkefølgen ved loddtrekking.

Det tas forbehold om avvik fra ansienitetsregelen dersom det er nødvendig for å opprettholde en rimelig balanse mellom hel - og halvdagsplasser. Slike avvik vil kunne finne sted dersom man ellers ville få en dårlig utnyttelse av barnehagens kapasitet. De som eventuelt ville bli berørt av en forbigåelse etter denne regelen, har krav på å bli informert om dette før opptak er endelig avgjort, og vil få anledning til å endre sin søknad om ønskelig.

ÅRSBERETNING FOR TRIMUTVALGET 1985.

Trimutvalget består av Vigdis Tråsdahl, Eva Haug og Cecilie L. Ianke.

Trimrommet har i år vært i flittig bruk, med både dametrim, herretrim, barnetrim, jazzballett og aerobic partier, og oppslutningen har vært god, ca. 10 - 15 pers. pr. parti. Dessuten har barnehagen brukt trimrommet 4 formiddager i uken.

Det har ikke vært begått hærverk i trimrommet i år. Vi mener dette må skyldes den økte bruk av rommet. Et hyggelig år for trimutvalget!

Årets overskudd avsettes til innkjøp av utstyr og vedlikehold.

TRIMUTVALGET

Cecilie L. Ianke
Cecilie L. Ianke

BARNE OG UNGDOMSUTVALGET

Barne og ungdomsutvalget vil i løpet av våren bli nedlagt.

Det akkumulerte overskuddet pr 31.12.85 på kr 11.606,36 vil bli overført til Sameiets konto. Pengene vil bli benyttet til oppussing/vedlikehold av fellesrom C/D (Le Club).

VI FORSLAG TIL SAMEIEMØTET 5. MAI 1986

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Sameiestyret | Endring av Sameiets vedtekter |
| 2. Sameiestyret | Dørtelefon |
| 3. Sameiestyret | Motorvarmere |
| 4. H.J. Jensen | Forsikring |
| 5. R. Brettås | Husordensregler |
| 6. S. Omang | Stenging av garasjeanlegget |
| 7. G. Thorsholt | Ventilasjonsanlegg |
| 8. J.U.Hanssen | Brannører og reparasjons-/vedlikeholds-
ombyggingsarbeider |
| 9. J.U.Hanssen | Uteanlegget |

Vedr. VEDTEKTSENDRING,- VEDLIKEHOLD.

Vedr. FORSLAG TIL ENDRING AV §4 I VEDTEKTENE.

For 3dje gang tas denne saken opp på generalforsamlingen. Endringen gjelder en nærmere presisering av den fysiske grensen mellom sameiets og den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar-

Endel uheldige byggtekniske løsninger som i praksis har vist seg å fungere dårlig, har gitt ekstraordinære problemer for vestfasaden i 10. etg. Flere av disse veggene er i ferd med å råtne opp, og på sikt må antagelig de fleste skiftes.

Vedtaket om presisering av vedlikeholdsansvaret har derfor blitt utsatt to ganger p.g.a. spørsmålet om slike spesielle vedlikeholdsproblemer er sameiets eller seksjonseierens ansvar.

Dette prinsippsspørsmål har vært utgangspunktet for styrets arbeid med saken i inneværende periode og for de følgende forslag ;

1. Vedlikehold av vestfasaden er den enkelte sameiers ansvar. I 10. etg. gjelder dette t.o.m- treveggs øvre avslutning mot betongelementene (se skisse). F.o.m. betongelementet er sameiets ansvar.
2. For å avdempe ulempene med regnvann på treveggen, og regnvann på terrassene i 9. etg. bekoster sameiet snarest et beslag på betongveggs nedre kant i 10.etg. og et plastrør som fører regnvann fra taknedløp i 10. etg. ut til sluk under blomsterkassene i 9. etg.

Nåværende § 4 lyder :

§ 4- VEDLIKEHOLD O.L.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellessanlegg som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

Vedlikehold av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. (Dette inkluderer f.eks- vinduer, inngangsdør, terrassedører, og terrasse (gulv, tak, vegger, blomsterkasse, sluk). Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan Sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. (Ved f.eks. skader i andres bruksenheter eller i fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller renhold av terrasser, uforsiktig bruk o.l., kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier).

Annet avsnitt foreslås endret til:

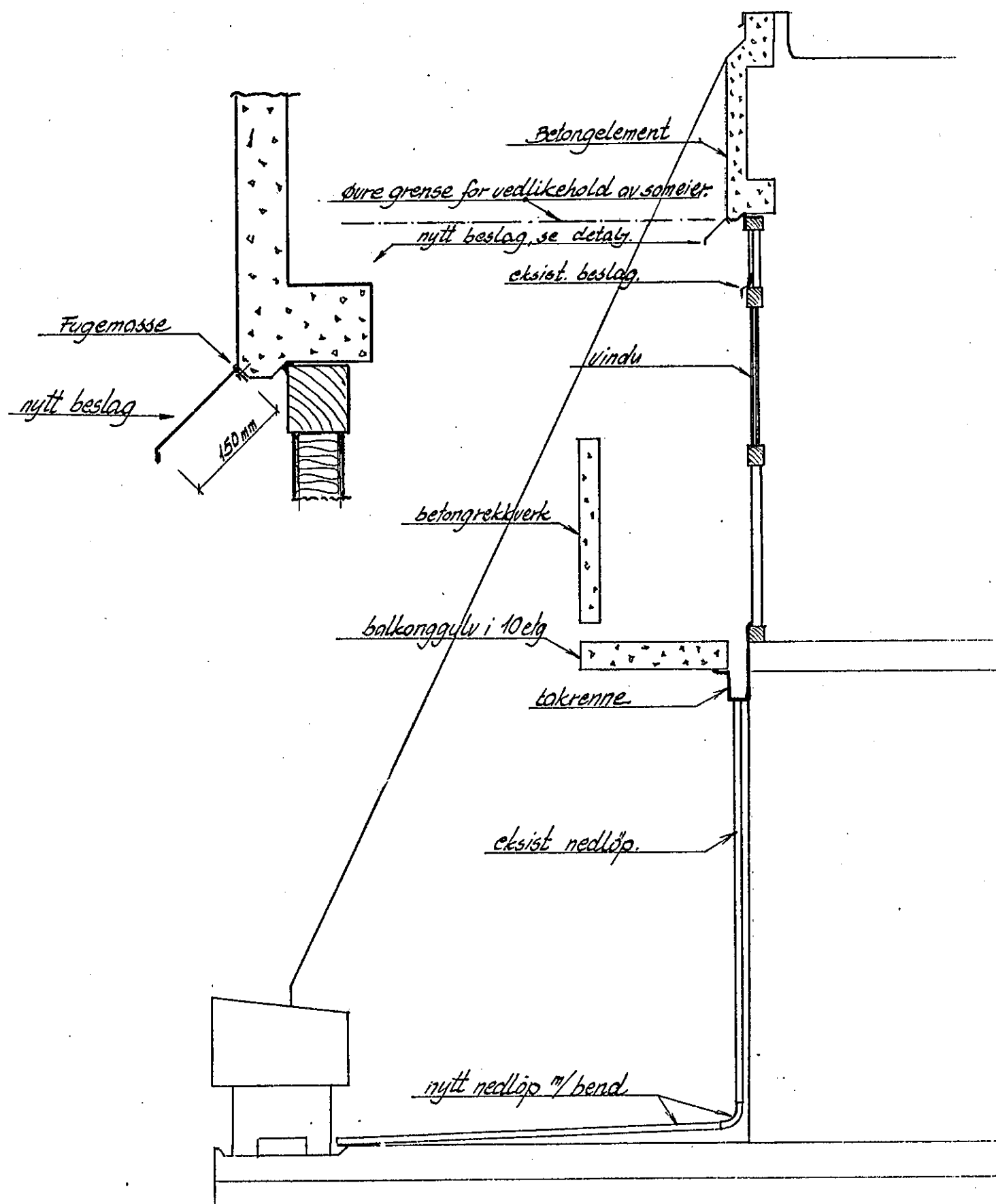
Vedlikehold av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommen eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Det samme gjelder skader som skyldes bygningsmessige eller andre tekniske endringer foretatt av den enkelte sameier.

Vedlikehold av bruksenheten gjelder:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.
- Vegger i vestfasaden, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etg.
- Teknisk anlegg: Vann fra stoppekran. Avløp t.o.m. sluk eller overgang i betong. El-anlegg fra og med tavle.
- Terrassefliser, terrassevegger, blomsterkasser og eventuelt rekkverk.
- Boder, eventuelt garasjeport og lettvegger i garasjen.

Øvrige bygningsdeler vedlikeholdes av sameiet. Helt spesielle skader i den enkelte seksjon som skyldes svakhet i bygningene innen sameiets ansvarsområde kan søkes dekket av sameiet. Slike søknader rettes skriftlig til styret.

Den sameiet v/styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Utvendige endringer på fasaden av vesentlig art er ikke tillatt uten at det er godkjent av styret.



Snitt gjennom 9 og 10 etg.

Forslag 2.

Styrets forslag vedr. DØRTELEFONER:

Det installeres digitalt dørtelefonsystem til ca kr 400.000,-.
Kostnadene deles likt på alle seksjoner.

Forslag 3.

Styrets forslag vedr. MOTORVARMERE:

Styret har utredet kostnadssiden ved opplegg til motorvarmere. Tre seriøse firmaer har angitt prisen til ca kr 750.000,-, men vil ikke gi bindende tilbud før beslutning om igangsettelse foreligger. Etter undersøkelser via Terrasseposten synes oppslutningen forholdsvis liten (ca 60 leiligheter), og styret kan på dette grunnlag ikke anbefale gjennomføring av prosjektet.

Styret overlater derfor til generalforsamlingen å ta stilling til følgende vedtak:

- A. Prosjektet skrinlegges.
- B. Arbeidet igangsettes under forutsetning av at anleggs- og driftskostnader fordeles likt på alle seksjoner.

Forslag 4.

Forslag fra H.-J. Jensen vedr. FORSIKRING:

Hvis det har oppstått en skade i den enkelte sameiers seksjon, en skade som har sin årsak i bygningens konstruksjon/byggemåte, og både gårdens bygningsforsikring og den enkelte sameiers hjemforsikring (innbo og løsøre) må trekkes inn for å få skaden utbedret, så skal sameiet dekke den ene selvassuransen. Dette for at den enkelte sameier skal slippe med en selvassurans på en skade.

Forslag 5.

Forslag fra Roar Brettås vedr. TILFØYELSE TIL HUSORDENSREGLENE:

Katter tilhørende beboere i terrassehuset må holdes i eierens leilighet, og luftes under eierens kontroll. Eierens må forhindre at katten kan komme fra egen terrasse og inn på tilstøtende terrasser og leiligheter.

Forslag 6.

TIL ÅRSMØTET I GREFSEN TERRASSEHUS 5.MAI 1986.

STENGNING AV GARASJEANLEGG.

Jeg foreslår at årsmøtet fatter følgende vedtak:

På grunn av ulempene ved stengt garasjeport i det tidsrom gjester vanligvis forlater Grefsen terrassehus, uro som følge av ekstra trafikkstøy samt støy fra garasjeporten, flyttes tidspunkt for stengning av garasjeanlegget tilbake til den opprinnelig fastsatte tid: Kl. 24.00.

Grefsen terrassehus,
14.april 1986.

Sigmund Omang.
Sigmund Omang.

Forslag fra G. Thorsholt vedr. VENTILASJONSANLEGGET

For noen år siden bestemte styret at ventilasjonsanlegget skulle settes ut av virksomhet om natten. Dette medførte at anlegget ble stengt ca kl 23.30 - kl 06.00. Det siste året er driftstiden ytterligere redusert slik at anlegget nå er avstengt i tiden kl 22.55 - kl 06.30. Dette har medført en betydelig nedsettelse av komfort og luft-sirkulasjon.

Så vidt jeg vet er dette aldri blitt behandlet i generalforsamling. At man skulle spare strøm er en ting (kfr. garasjeanlegg), men at komforten i leilighetene skulle nedsettes betydelig er noe helt annet.

I leilighetskontrakten med hver enkelt sameier står også oppført at det er mekanisk utlufting. Jeg vil påpeke at forholdene, særlig for oss som bor i øverste etasjer, nå er betydelig forverret. Her er det så godt som intet avtrekk når anlegget stanses. Dette er sikkert ikke så følbart for de som bor lenger nedover i etasjene, da trekken som kjent øker med pipelengden.

Det er også påtagelig reduksjon i vifteeffekten som gjør at vi nå får matlukt i leiligheten. Dessuten store problemer med toalett uten avtrekk etter kl 23.00.

Jeg fremsetter følgende forslag:

"Ventilasjonssystemet kjøres med redusert effekt i tidsrommet kl 24.00 til kl 06.00".

Styret vil her påpeke at vårt ventilasjonsanlegg ikke kan kjøres med redusert effekt, og foreslår derfor at anlegget kjøres med full effekt fra kl 6.00 til kl 24.00 og at det er avstengt på natten.

Forslag fra Jan U. Hanssen vedr. BRANNDØRER OG REPARASJONS-/VEDLIKEHOLDS-/OMBYGGINGSARBEIDER

Bakgrunn

Arbeidet med å installere automatiske dørlukkere på branndørene i reposene i 4. og 8. etasje har tatt utrolig lang tid. Muligens er de nå ferdig montert, men til jobben hører også istandsetting i form av snekker- og malerarbeid. Muligens finnes det gode forklaringer på dette langvarige og ennå ikke fullførte arbeidet, men jeg vil likevel fremme følgende forslag til vedtak:

1. Styret pålegges innen 1. juni 1986 å sette istand reposene etter arbeidet med branndørene.
 2. For fremtiden bør Styret ikke sette i gang vedlikeholds-, reparasjonsarbeider eller ombygging på bygningsmasse eller uteanlegg uten sikkerhet for at arbeidene kan fullføres innen rimelig tid.
-

Forslag fra Jan U. Hanssen vedr. UTEANLEGGET

Bakgrunn

Uteanlegget (og trærne) er en meget viktig del av bomiljøet og verdien av eiendommene våre. Muligens finnes det en skjøttselsplan for grøntdelen, gangveiene og lekeplassene, men jeg har liten tro på at den i så fall følges. F.eks. tror jeg ikke trærne er blitt beskåret eller stelt (på mange år/noen gang?) bortsett fra giftsprøyting, som kan ha vært for kraftig. "Hagegruppa" har gjort en mer enn utmerket innsats og skal berømmes for det og må helst fortsette virksomheten. Dette må likevel ikke frita Styret for ansvaret med å skjøtte anlegget tilfredsstillende.

Jeg har tatt opp behovet med styret både skriftlig og muntlig uten vesentlig respons. Idet jeg har registrert at gangveier gros igjen, Småland trenger en skikkelig gjennomgang, rosebusker fjernes foran C-blokka (for å dø ved tennisbanene?) uten at noen plan er presentert samt at de fleste av de fine trærne mot bebyggelsen mellom Kikutveien og Sandtakveien er syke og at mange busker trenger å skiftes ut i beddet mot Kikutveien, m.m. fremmer jeg følgende forslag:

1. Styret pålegges umiddelbart å ta kontakt med fagkyndige for om nødvendig å treffe tiltak for å stille (eventuelt redde) trærne på eiendommen.
2. Styret pålegges i løpet av våren 1986 å få utarbeidet og presentere for sameierne en skjøttselplan for uteanlegget.
3. Styret pålegges å sørge for at en slik skjøttselplan følges opp.
4. Styret pålegges å sette i stand igjen og skjøtte rosebeddene foran blokkene.
5. Ingen vesentlige endringer utføres i uteanlegget uten at planene først er presentert sameierne og behandlet på årsmøtet.

