

# Innkalling til SAMEIERMØTE 1993

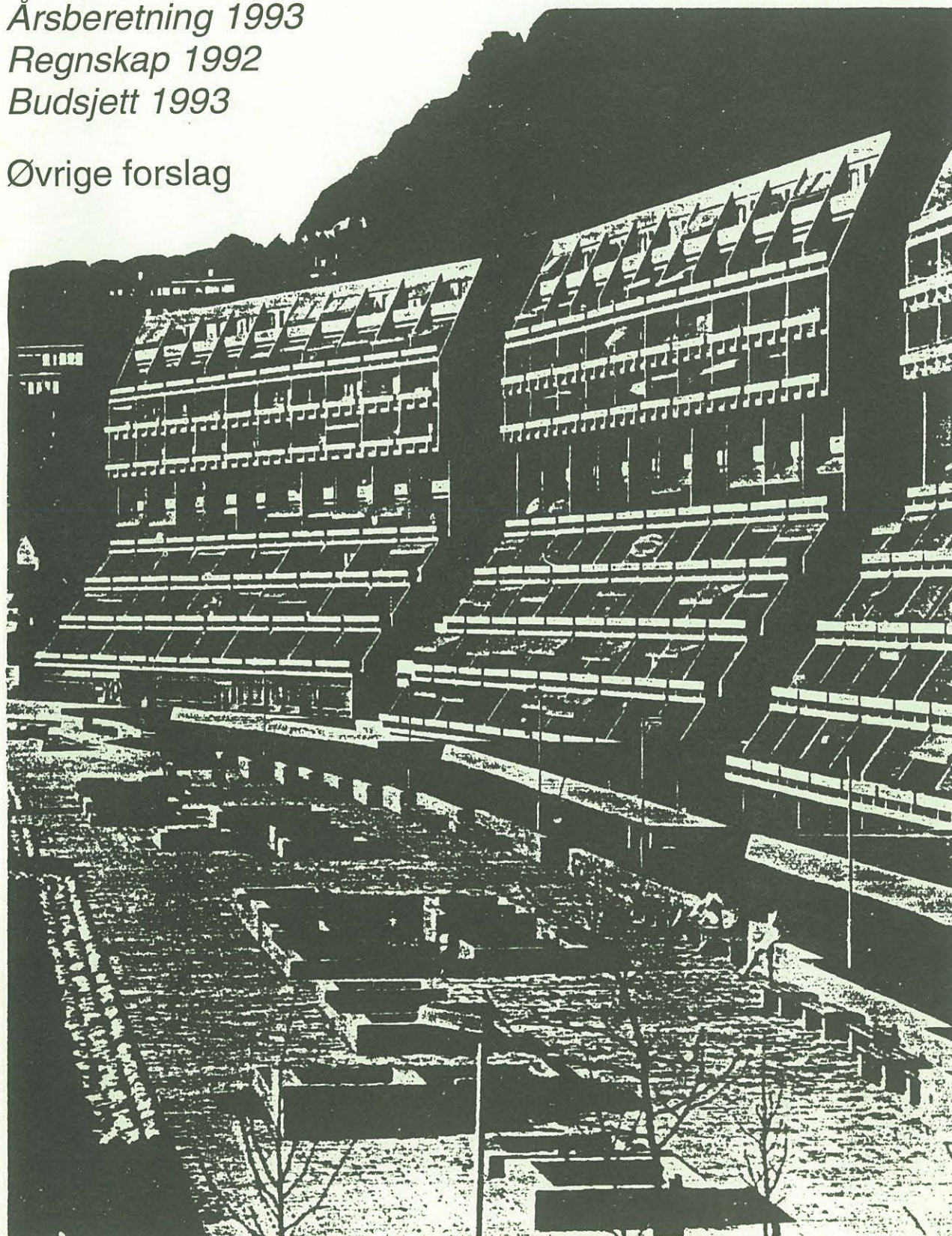
MED DAGSORDEN

*Årsberetning 1993*

*Regnskap 1992*

*Budsjett 1993*

Øvrige forslag



**Sameiet Greffen Terrasehus**

Grefsenkollveien 12 E, Oslo 4





Til sameierne i  
Grefsen Terrassehus

Grefsen 21.04.1993.

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1993.**

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

**Torsdag 29. april kl. 18.30**

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

Vedlagt følger:

Side

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 1992/93
- Regnskap 1992 og budsjett 1993
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Årsberetning fra forskjellige utvalg
- Forslag til ordinært sameiermøte 29. april 1993

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.

---

### **FULLMAKT**

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

.....fullmakt til å avgi stemme for meg ved  
sameiermøtet den 29. april 1993.

.....  
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....  
Eiers underskrift

**STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE  
29. APRIL 1993.**

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 1992/1993.
7. Årsregnskap 1992/revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 1993.
9. Årsberetning for barnehage og utvalg.
10. Valg i h.h.t. vedtekter.
11. Styrets forslag til vedlikeholdsplan.
12. Styrets forslag til endring av Sameiet Grefsen Terrassehus's vedtekter § 4.
13. Forslag fra styret til ordinært sameiermøte 29. april 1993.
14. Forslag fra sameiere til ordinært sameiermøte 29. april 1993.

## 6. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 1992/1993

### 1. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiestyret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Navn	Funksjonstid
Styreformann Ole Petter Haugen	1991 - 1993
Styremedlem Solveig Dahler	1991 - 1993
Styremedlem Knut Brenne	1992 - 1993
Styremedlem Berit Berg	1992 - 1993
Styremedlem Sissel Wahlstrøm	1992 - 1993
Varamedlem Gunhild Børtnes Ullestad	1992 - 1993
Varamedlem Kjell Huslid	1992 - 1993

### 2. GENERELT OM STYRETS ARBEID

#### 2.1 Ansvarsfordeling.

Som tidligere år har også varamedlemmene vært aktive i styrearbeidet på lik linje med de valgte styremedlemmer. Dette er med på å skape en bedre arbeidsfordeling for de som deltar i styret.

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreformann Ole Petter Haugen	Utvendig vedlikehold, vedlikeholdsplan bygninger og diverse prosjekter. Leder av alle møter.
Styremedlem Solveig Dahler	Kontaktperson for tennis- og trimutvalget.
Styremedlem Knut Brenne	Økonomi, forsikringer, renovasjon, kontaktperson for beredskapsgruppen og hagegruppen, dørtelefon.
Styremedlem Berit Berg	Barnehagestyret og diverse prosjekter.
Styremedlem Sissel Wahlstrøm	Økonomi, bilparkering og sameierstuen.
Varamedlem Gunhild Børtnes Ullestad	Barnehagestyret, sameierstuen og sosiale aktiviteter.
Varamedlem Kjell Huslid	Innvendig vedlikehold, informasjon til beboerne, antenneanlegget, heiser, bilparkering og referent.

## 2.2 **Styremøter.**

Det har i perioden vært avholdt 23 styremøter. Møtereferatene er blitt sendt forretningsfører Center Eiendom Oslo AS og revisor Deloitte Noraudit AS.

Dessuten har det vært avholdt ett ekstraordinært sameiermøte der oppussing av fellesarealene ble tatt opp og fastlagt.

## 2.3 **Styresekretærfunksjonen.**

Styresekretærordningen gir en viktig avlastning for styret og dekker mange av de daglige kontakter som er nødvendig for at sameiet av vår størrelse skal fungere på en effektiv måte. Dagny Sanness har ivaretatt denne funksjon på en meget tilfredsstillende måte i flere år, men ønsker nå å redusere sin funksjon. Styret vil takke Dagny Sanness for den betydelige innsats hun har gjort for sameiets beboere.

Styret har forhandlet med Center Eiendom Oslo AS om om overta en del av funksjonene.

## 3. **PERSONALE**

Sameiet har i dag følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Hugo Eriksson	(heltid)
Renhold	Elamrani Bouchta	(heltid)
Styresekretær	Dagny Sanness	(deltid)
Barnehagen	Barnehagens ansatte	(16 personer)

## 4. **ØKONOMI OG REGNSKAP**

### 4.1 **Regnskapsførsel.**

Center Eiendom Oslo AS har også i 1992 ivaretatt forretnings- og regnskapsførsel for vårt sameie, uten at styret har funnet grunn til å endre noe på dette.

### 4.2 **Felleskostnader.**

Fra 1.7.92 ble felleskostnadene økt med 10 prosent - til finansiering av oppussing av innvendige fellesarealer.

Styret har i samarbeid med forretningsfører drevet løpende oppfølging overfor sameiere med skyldige felleskostnader. Rutinene med purringer, gebyrer, inkassovarsel og varsel om nødvendig tvangsauksjon, har hatt positiv effekt.

### 4.3 **Likviditet.**

Sameiets likviditet har vært god i 1992, bl.a. fordi utvendig vedlikeholdsarbeid ikke kom i gang så tidlig som forutsatt.

#### **4.4    Budsjettavvik.**

De offentlige avgifter oversteg budsjett med kr. 25.848 som følge av avgiftsøkninger.

Vedlikehold yttervegger var i budsjettet oppført med kr. 5.500.000, mot et faktisk forbruk på kr. 1.028.334,- fordi arbeidet ikke startet opp så tidlig som forutsatt. Det meste av utgiftene vil derfor påløpe i 1993.

Posten "vedlikehold heiser" viser et positivt budsjettavvik på kr. 136.018, idet større vedlikeholdsarbeider på heisene ikke ble gjennomført i 1992.

Som følge av at vedlikeholdsutgifter ikke er påløpt i den utstrekning det var forutsatt, har sameiet hatt bedre likviditet enn planlagt. Dette har gitt renteinntekter på kr. 172.026 mer enn budsjettet.

#### **4.5    Årsresultat.**

Resultatet for 1992 er gjort opp med et overskudd på kr. 342.646. Overskuddet foreslås avsatt til vedlikehold. Dette beløp i tillegg til tidligere avsatte kr. 1.342.684 medfører et vedlikeholdsfond på totalt kr. 1.685.330.

#### **4.6    Styrehonorar.**

Styret honoreres ihht. budsjett for 1992 med kr. 56.000.

#### **4.7    Revisorhonorar.**

Revisor honoreres etter regning.

### **5.    INNVENDIG VEDLIKEHOLD**

Planlegging av den innvendige oppussingen har pågått i hele perioden. Beboerne er blitt holdt orientert om planleggingen gjennom **Styret Informerer** og gjennom innkallelsen til ekstraordinært sameiermøte. Først ble det foretatt en fargekombinasjonsanalyse av fargekonsulent. Fem alternative fargekombinasjoner ble utarbeidet, fremstilt for beboerne og avstemningen ble foretatt på slutten av 1992. Fargekombinasjoner ble valgt. Det ble foretatt en trinnlydmåling for å fastlegge lyddempingsfaktoren for den valgte gulvteppe-type. Et konsulentfirma utarbeidet anbudsdokumenter og ti firmaer ble anmodet om anbud. Anbudene er vurdert, og på ekstraordinært sameiermøte fremla styret flere oppussingsalternativer. Avstemningen gav et solid flertall for en full oppussing av alle fellesarealene, dvs. nye nålefilttepper skal legges og alle vegger, tak vinduer, dører etc. skal males. De nåværende lysarmaturer i korridorene vil bli skiftet til lavenergi lysarmaturer.

## **6. SIKKERHET I ANLEGGET**

### **6.1 Røykvarsler og slökkingsutstyr.**

Alle boliger/leiligheter skal ha minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den kan høres tydelig på soverom når dører er lukket.

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

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

### **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.**

Det har også i 1992 år vært en del vannskader. Vannskadene skriver seg fra både tilførselsrør, avløpsrør og utvendige lekkasjer.

Lekkasjene i tilførselsrør (trykkvannledninger) inne i leiligheten er sameierens ansvar fra stoppekran uansett om rørene er inne i veggen eller støpt ned i gulvet. Sameieren er ansvarlig for avløpet til sluk/overgang betong. Utbedringer av slike vannskader er sameierens ansvar. Deler av kostnadene dekkes imidlertid av sameiets forsikring.

Vannskader som skyldes lekkasjer utenfra dekkes ikke av forsikringen. Sameiet dekker kostnadene ved slike skader så fremt de ikke skyldes utbedringer/enderinger foretatt av sameieren eller tidligere eiere av seksjonen.

## **8. HEISER**

Det har siden siste årsmøte vært flere driftstanser på heisene. Vedlikeholdsfirmaet har vært tilkalt flere ganger for å reparere driftsskader. Fra tidligere årsberetninger vil beboerne være kjent med at heisene trenger overhaling, og da særlig heisene mellom blokk D og E. Heiskonsulenter som styret har rådført seg med, er enig om at tiden er inne for å begynne et rehabiliteringsprogram som vil gå over flere år. I forrige styreperiode ble det avgitt en tilstrandsrapport. Dette arbeidet er videreført og det er nå fastlagt hva som bør gjøres. Heismaskinene er tidligere overhaldt og vil holde i mange år. Det forestående rehabiliteringsarbeid vil føre til at ny automatikk blir installert. Det bestående kabel- og ledningsopplegg er meget slitt og bør skiftes. Dørmaskinene bør overhales eller skiftes. Der finnes mange trinser, ruller, sko, låser, dørkontakter, kortsluttere, lukkeanordninger, o.l. som er meget slitte og bør skiftes. Det er utarbeidet spesifikasjoner og tekniske krav som skal danne grunnlag for det som bør gjøres med heisene for å oppnå større driftssikkerhet og lengre levetid. (Se forslag).



Det eksisterende alarmanlegget i heisene har i alle år vært mangelfullt. Heisene har det enkleste system som finnes. En svak ringeklokke nederst i heisesjakten ringer så lenge alarmknappen holdes inne og så lenge lommelyktbatteriet holder ! De som har erfart å stå fast i heisen om natten kan bekrefte den usikkerhet det er å ikke vite om det er noen som hører den svake alarm. Styret ser alvorlig på dette problem og fremsetter forslag om å bedre situasjonen.  
(Se forslag).

## 9. GARASJEANLEGGET

Alle årsberetninger siden 1988 - med unntagelse av en - har beskrevet våre parkeringsproblemer. Gjennom tidene er saken blitt drøftet av flere styrer. Vi har fortsatt mye misbruk av gjesteparkeringsplassene. Langtidsparkerte biler skaper problemer for snøryddingen og rengjøring av parkeringsplassen. Heldigvis har det vært lite snø de siste vinterene. I tillegg opptar de sårt trengte gjesteparkeringsplasser. Parkeringsreglene for sameiet er tatt inn i Sameierboken rev: 1990 -08 Seksjon 7. Reglene er følgende:

1. Alle motorkjøretøy, som eies eller disponeres av sameiets beboere, skal ha parkeringsoblat for sameiets faste parkeringsplasser montert. Parkeringsoblatene skal være festet på innsiden av frontruten/venstre sidevindu eller godt synlig på dashbord. Det er ikke tillatt for sameiere å benytte gjesteparkering som fast oppstillingsplass (ikke ut over 4 timer). Oblatene nummereres med leilighetsnummer og løpenummer.
2. Sameiere med 2 eller flere biler kan gis adgang til å leie gjesteparkeringsplass for 1 år av gangen. Plassene fastsettes av styret. Utleide plasser vil få parkeringsoblat i en annen farge enn fastplassene.
3. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i anlegget. Alle beboere som har parkeringsplass under blokkene må vise særlige hensyn. Eksos herfra trekkes inn i leilighetene over.
4. Ved behov for bruk av gjesteparkeringsplasser i en uke eller lenger skal vaktmester ha beskjed. Vedkommende vil da få utlevert eget nummerert oblat som utleveres mot depositum.
5. Sameiere eventuelt utenforstående som bruker gjesteparkeringsplasser utover disse regler vil bli borttauet for eierens regning og risiko.  
-Sameierne oppfordres i tillegg å leie ledige fastplasser hvis behov. Dette må sameieren selv besørge.

I følge Sameierboken rev:1990 -08 Seksjon 2 siteres følgende:

### Parkering

Hver seksjon har en parkeringsplass under tak. Plassene under åpen himmel er gjesteparkering, og skal ikke brukes til oppstilling av tilhengere, campingvogner, båter, uregistrerte biler e.l. Det er nå utarbeidet egne parkeringsregler (se seksjon 7) hvor en del av parkeringsplassene reserveres for seksjoner som har mer enn en bil. Disse stilles til disposisjon mot en årlig avgift. Oslo Kommune har rett til 12 av gjesteplassene i nordenden av garasjeanlegget. Dagligvareforretningen har parkeringsplasser utenfor sperringen ved nordenden av blokk E.

Fra tidligere styremøtereferat kan det refereres:

*Det er håpløst å taue bort biler fra privat grunn.*

*Det er vanskelig å kontrollere at vedtektene følges. Ingen konkrete tiltak. Vi får ta opp konkrete tilfeller etter hvert.*

*Styrets oppgave er derfor i utgangspunktet å ta stilling til forvaltningen av gjeldende ordning.*

*Styret er i gang med å utarbeide utleieavtale og annonsering av leietilbud til de i sameiet som ønsker å leie ekstra parkeringsplass. Disse plassene ligger langs muren til tilfluktsrommet foran blokk C. Foreløpig er to plasser leid ut. Styret har fastsatt utleieprisen for parkeringsplass til å være kr. 600,- pr. halvår eller kr. 1000 pr. år.*

*Det har til tider vært problemer med biler som har stått feilparkert på gjesteparkeringsplasser.*

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

Også dette styret har flere ganger snakket om parkeringsbestemmelsene. I likhet med tidligere styre har heller ikke dette styret tatt stilling til forvaltning av ordningen. Styret kan ikke se at parkeringsreglene har vært fremlagt for tidligere sameiermøter til avstemning. Det kan se ut som forslag har vært anført i tidligere årsberetning, og årsmøtet har tatt forslag til etterretning. Det er et faktum at vi har skrevne parkeringsregler, men styret har ikke tatt i bruk lovlige virkemidler for å få beboerne til å etterleve reglene. Hvorfor maser vi så med "en løsning" på parkeringsproblemene? Mener beboerne generelt at vi har et parkeringsproblem i Grefsen Terrassehus ?. Dersom alle etterlever parkeringsreglene og benytter faste parkeringsplasser er det god grunn til å tro at mange gjesteparkeringsplasser blir ledige. (Se forslag).

## **10. RENOVASJON**

Mange sameiere slurver fortsatt med å pakke inn søppel, og å bruke søppelnedkastene på riktig måte. Dette skaper helt unødige problemer med tilstopping og tilgrising. Videre må det igjen pekes på at papiravfall ikke må blandes med annet søppel før det legges ned i søppelrommet. Papiravfall med innblandet søppel lar seg ikke selge, men må kjøres bort til ekstra kostnad for sameiet.

## **11. STRØM**

Styret har fått henvendelse fra beboere ang. kjøp av strøm til Sameiet Grefsen Terrassehus, da man nå kan kjøpe strøm av andre leverandører enn Oslo Energi. Dette er undersøkt og er stadig under vurdering. Styret har vært i kontakt med flere leverandører, og kommet frem til at det pr. dags dato ikke vil lønne seg å skifte leverandør.

## **12. TRIMROMMET**

Også i år har trimutvalget hatt sitt vanlige trimparti, både for barn og voksne. Barnehagen har også vært en flittig bruker av trimrommet. Ellers har det vært få forsøk på å organisere partier, noe styret håper blir bedre til neste sesong.

På grunn av begrensningen av trimrommet har ikke hærverk vært noe problem.

## **13. TENNIS**

Tennissesongen i fjor var bra. Det ble kjøpt 34 nøkkelkort for voksne og 10 for barn.

## **14. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD**

I perioden 92/93 har følgende saker blitt prioritert og arbeidet med i styret:

- Igangsetting og oppfølging av tradisjonell betongutbedring av gavlvegger og mellombygg.
- Lekkasjer i forbindelse med balkonger i 10. etasje.

### **14.1 Igangsetting og oppfølging av tradisjonell betongutbedring av gavlvegger og mellombygg.**

På ekstraordinært sameiermøte den 27.1.92 vedtok sameierne å foreta tradisjonell utbedring av gavlveggene. Ordinært sameiermøte 7.5.92 vedtok kostnadsrammen for gavlvegger og mellombygg i budsjettet for 1992 til kr. 5.500.000,-. Det ble i 1992 utført arbeider for kr. 1.028.334,-, de resterende kr. 4.500.000,- er overført til budsjettet for 1993.

### **14.2 Lekkasjer i forbindelse med balkonger i 10. etasje.**

Styret har som følge av vedtak i sameiermøtet 7.5.92 foretatt installasjon av nye renner og membran på halvparten av balkongene i 10. etg. Det har kommet enkelte klager på dimensjonen på og plasseringen av nedløsrøret og avrenningen fra balkongen mv. Den valgte løsningen er ikke estetisk optimal, men den vil forhåpentligvis avhjelpe problemet. Løsningen er teknisk sett god og den er kostnadsmessig fordelaktig.

## 15. BRÅK, HÆRVERK OG FORSØPLING I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

Det å bo i et godt fellesskap, slik Sameiet Grefsen Terrassehus burde være, forutsetter at beboerne viser hensyn til sine medbeboere. Normalt betyr dette at du ikke gjør noe mot din medbeboer som du ikke vil han/hun skal gjøre mot deg. Vi er alle med på å skape vårt bomiljø. Vi er alle med på å påføre fellesskapet driftsutgifter som blir reflektert i de månedlige fellesutgiftene. Det å bo i et fellesskap betyr store fordeler for mange, og det er en boform som er kommet for å bli. Selve innlæringen i å innrette seg etter andre mennesker finner sted i familielivet, på skole, i det militære, arbeidslivet, kirke, foreninger etc. Mange har dessverre mangelfull lærdom på disse områder. Andre har glemt sin lærdom ! Dette fører til at "takt og god tone" er ukjente begreper for flere individer - også i vårt sameie ! Sameiet Grefsen Terrassehus har skrevne regler og vedtekter (se Sameierboken) som har til hensikt å rettlede beboerne og regulere folks adferd i fellesarealene. Styret har i perioden registrert flere hendelser som viser den mangel på respekt personer har for hverandre og våre felles verdier. Det foreligger rapporter og observasjoner som sier at her finnes personer som:

- mister flasker på gulv og lar glasskårene ligge igjen etter seg i fellesarealene
  - tegner grafitti på vegger, dører i trappeoppganger og heiser
  - "kaster opp" og ikke vasker opp etter seg i fellesarealet
  - sparker fotball i reposene
  - ruller barnevogner med skitne hjul som setter spor etter seg i korridorene
  - stapper tyggegummi inn i dørlås til boder og inngangsdører
  - sykler i korridorene, etterlater seg bremsespor og parkerer sine sykler
  - knuser lysarmaturer og fjerner lysstoffrør fra heisene
  - ikke pakker inn husholdningssøppel før den kastes i søppelsjakten
  - sjikanerer vaktmester og rengjøringspersonell
  - river av hjørnebeslag i korridorene
  - bryter seg inn i boder, garasjer og leiligheter
  - spiller høy musikk da det ellers skal være stille
  - hamrer og borer i vegger når det ellers skal være stille
  - lar sin hund legge igjen "sitt visittkort" uten å fjerne det
  - leier Sameierstuen, knuser glass uten å si fra eller gjøre opp for seg
  - som utfører støyende lek i fellesarealene (stille lek er tillatt)
  - blander papir og vanlig søppel og plasserer dette i papirkassen i søppelrom
  - røyker og kaster fra seg sigarettstumper i innvendige fellesarealer
  - bruker gjesteparkeringsplasser som fast parkeringsplass
  - setter fra seg ting i bomberommet uten å merke varen med navn og leilighetsnummer
  - setter fra seg gjenstander i søppelrom som de selv burde levere på Grønmo
  - kjører for fort i garasjeanlegget
  - som lar oppvaskmaskiner og vaskemaskiner stå på om natten
  - som gjør sitt fornedende, spesielt i trappehuset
- hund på Terrassehus a. b. g.*

Det er styrets oppfatning at hendelsene skyldes både fastboende familier, inviterte gjester og ubudne gjester i sameiet. Det er både barn, ungdom og voksne som skaper vårt bomiljø. Styret er ikke politi som "arresterer" folk når det oppstår brudd på "takt og god tone", vedtekter og andre regler. Styret har meget begrenset fullmakt til å iverksette tiltak for å illegge bøter eller straffe personer som skader bomiljøet. Det er gitt både skriftlig og muntlig påtale til personer som er tatt på "fersken".

## 16. HAGEANLEGGET

Det var god oppslutning på dugnaden 8. - 9. mai 1992. Styret har hatt befaring av eiendommen sammen med hagegruppa, for å kartlegge aktuelle utbedringspunkter. Den gamle hagegruppas medlemmer konsentrerte sin aktivitet om de to brakklagte feltene på forsiden av blokkene, i påvente av fremtidig organisering av en ny hagegruppe. Styret arbeider med dette. (Se også årsberetningen fra hagegruppa.).

## 17. SOSIALE AKTIVITETER

8.5 og 9.5 1992.

Hagegruppa arrangerte dugnadsdager.  
Styret takker hagegruppa for initiativet.

18.6. 1992.

Tradisjonell St. Hansfest med grilling, barneleker, taffel- og dansemusikk. Grunnet sterk vind ble det ikke laget bål.

## 18. SLUTTKOMMENTARER

Vi er nå inne i en periode hvor mye vedlikehold skal gjennomføres i løpet av få år.

Når arbeidene som er budsjettet for 1993 er utført, vil det bli noen rolige år inntil lånet for denne fasen er nedbetalt.

Den totale økonomiske vedlikeholdsrammen for de nærmeste 10 - 15 år er på ca. kr. 15 mill. Arbeidene er planlagt oppdelt i tre faser. Fase I er vi midt inne i. Fase II vil bli iverksatt så fort lånet fra fase I er nedbetalt.

For å kunne planlegge fremover med størst mulig sikkerhet vil styret i årene som kommer arbeide videre med å forbedre vedlikeholdsplanen.

Også i år vil styret oppfordre den enkelte sameier til å bidra til å holde fellesutgiftene nede. Vi tenker da spesielt på det ansvar som påhviler den enkelte i henhold til våre vedtekter og regler.

Et godt bomiljø er vi alle tjent med.

*Fur elming / brikke ?*

Grefsen, den 16.april 1993

Ole Petter Haugen

Solveig Dahler

Knut Brenne

Berit Berg

Sissel Wahlstrøm

Kjell Huslid

Gunnhild Børtnes Ullestad

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**RESULTATREGNSKAP FOR 1992**

	NOTE	REGNSKAP 1 992	REGNSKAP 1 991	BUDSJETT 1 992	BUDSJETT 1 993
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Fellesomk. fra sameiere		-4 647 636	-4 226 676	-4 518 828	-5 200 000 5200
Inntekter fra forretninger		-74 214	-67 896	-67 896	0 0
Inntekter fra daginstitusjon <i>barnehage</i>		-240 612	-218 736	-218 736	0 0
Inntekter fra vaskeri		-38 060	-42 377	-40 000	-40 000 3500
Diverse inntekter	1	-57 302	-51 102	-33 500	-55 000 4500
		<u>-5 057 824</u>	<u>-4 606 787</u>	<u>-4 878 960</u>	<u>-5 295 000</u> 5320.00
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Lønninger og arb.g.avgift	2	718 863	704 285	747 785 705.460	780 093
Honorarer	3	372 690	267 160	357 500 386.400	370 000
Bidrag til daginstitusjon		0	18 300	8 300 10.000	9 000
Offentlige skatter og avgifter	4	951 498	865 249	925 650 1006.000	1 085 650
Forsikring		200 788	212 247	220 000 220.000	220 000
Reperasjon og vedlikehold	5	1 656 361	1 131 877	6 484 000	7 940 000
Strøm til felles lys og varme		367 731	292 626	400 000 450.000	410 000
Andre driftskostnader	6	94 468	97 607	112 000 120.000	123 000
Diverse adm. kostnader	7	119 673	130 889	146 000 131.600	140 500
Renter og avdrag pantelån	8	372 640	372 640	375 000	375 000
Avskrivinger på tennisanl.	13	0	0	0	0
Tap på fordringer		25 000	25 000	25 000 25.000	25 000
		<u>4 879 712</u>	<u>4 117 880</u>	<u>9 801 235</u>	<u>11 478 243</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>-178 112</u>	<u>-488 907</u>	<u>4 922 275</u>	<u>6 183 243</u>
<b>FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER</b>					
Renteinntekter bank m.m.		-165 630	-119 489	0	0
Renteinntekter annet		-6 396	-3 837	0	0
Rentekostnader		2 591	9 391	0	0
Diverse finanskostnader		4 901	3 119	10 000	10 000
		<u>-164 534</u>	<u>-110 816</u>	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<u>-342 646</u>	<u>-599 723</u>	<u>4 932 275</u>	<u>6 193 243</u> 5.



**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**BALANSE PR. 31. DESEMBER 1992**

<b>EIENDELER</b>	<b>NOTE</b>	<b>REGNSKAP 1 992</b>	<b>REGNSKAP 1 991</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kasse og bankinnskudd	9	1 883 934	1 109 471
Postgiro	10	247 539	181 887
Restanser felleskostnader	11	72 996	121 365
Andre kortsiktige fordringer	12	195 692	184 229
Utlagt strøm sameiere		138 182	162 463
		<u>2 538 343</u>	<u>1 759 415</u>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktig plassering Jøtun		0	250 000
Tennisanlegg	13	1	1
		<u>1</u>	<u>250 001</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>2 538 344</u>	<u>2 009 416</u>

**GJELD OG EGENKAPITAL**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskost.		211 181	86 368
Forskuddsbetalt strøm sameiere		342 070	300 307
Leverandørgjeld		99 412	75 648
Skyldig skattetrekk og arb.g.avg.	14	32 674	32 747
Påløpne feriepenger og arb.g.avg.	15	73 355	73 040
Påløpne honorarer	16	81 000	81 000
Påløpne kostnader		0	2 825
Annen kortsiktig gjeld		13 322	14 797
		<u>853 014</u>	<u>666 732</u>

**EGENKAPITAL**

Vedlikeholdsfond 01.01.		1 342 684	742 961
Overskudd/underskudd		342 646	599 723
Vedlikeholdsfond 31.12.		<u>1 685 330</u>	<u>1 342 684</u>

<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<u>2 538 344</u>	<u>2 009 416</u>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Oslo 31. desember 1992 / 16. april 1993

I styret for Sameiet Grefsen Terrassehus

Ole Petter Haugen	Solveig Dahler	Knut Brenne	Berit Berg	Sissel Wahlstrøm
	Kjell Huslid	Gunnhild Børtnes Ullestad		

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1992**

	REGNSKAP 1 992	REGNSKAP 1 991	BUDSJETT 1 992	BUDSJETT 1 993	
<b>NOTE 1 - DIVERSE INNTEKTER</b>					1994
Inntekter tennisbane	-10 050	-8 400	-10 000	-10 000	20 000
Inntekter trimrom	-6 100	-4 850	-3 500	-5 000	5 000
Utleie av sameiestuen	-22 800	-17 100	-10 000	-25 000	25 000
Andre driftsinntekter	-18 352	-20 752	-10 000	-15 000	25 000
	<u>-57 302</u>	<u>-51 102</u>	<u>-33 500</u>	<u>-55 000</u>	85 000

**NOTE 2 - LØNN OG ARB.G.AVG.**

				1994	
Vaktmester	190 496	194 402	200 000	360 000	200 000
Renhold	150 379	147 741	155 000		160 000
Styresekretær	124 079	121 644	140 000	140 000	140 000
Feriepenger	54 650	54 574	50 500	36 720	51 000
Styrehonorarer	56 000	49 000	56 000	63 000	63 000
Byggsstyrehonorar	0	0	0	0	30 000
Arbeidsg. avg./koll. ulykke	101 025	99 855	106 285	65 740	96 093
Sommervikarer	38 238	37 069	40 000	40 000	40 000
Diverse sosiale kostnader	3 996	0	0	0	0
	<u>718 863</u>	<u>704 285</u>	<u>747 785</u>	<u>780 093</u>	
				705 460	

**NOTE 3 - HONORARER**

Beredskap og -hagegruppe	12 139	0	10 000	10 000	20 000
Revisjonshonorarer	25 000	25 000	37 500	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar	159 864	152 244	160 000	166 400	160 000
Konsulenthonorarer	122 397	89 916	140 000	140 000	140 000
Byggeledelse	53 290	0	0	0	0
Advokathonorarer	0	0	0	40 000	20 000
Andre honorarer	0	0	10 000	0	0
	<u>372 690</u>	<u>267 160</u>	<u>357 500</u>	<u>370 000</u>	
				386 400	

**NOTE 4 - OFF. SKATTER OG AVG.**

Eiendomsskatt	369 982	246 656	270 000	400 000	350 000
Containerleie/renovasjon	114 270	105 376	100 000	100 000	130 000
Vann- og avløpsavgift	453 121	513 217	550 000	500 000	600 000
Festeavgift	14 125	0	5 650	6 000	5 650
	<u>951 498</u>	<u>865 249</u>	<u>925 650</u>	<u>1 085 650</u>	
				1 006 000	

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1992**

	REGNSKAP 1 992	REGNSKAP 1 991	BUDSJETT 1 992	BUDSJETT 1 993
<b>NOTE 5 - REPERASJON OG VEDLIKEHOLD</b>				
Vedlikehold yttertak	0	0	0	400 000
Vedlikehold yttervegger	1 028 334	15 267	5 500 000	4 500 000
Vedlikehold innervegger	4 350	0	0	720 000
Vedlikehold branndører	0	12 000	0	0
Vedlikehold mur og teknisk anlegg	0	8 390	10 000	0
Vedlikehold inngangspartier	40 482	155 111	5 000	5 000
Vedlikehold dørtelefon	5 811	1 572	10 000	10 000
Vedlikehold tepper og trapper	6 000	0	0	650 000
Utbedring av følgeskader	74 388	26 323	50 000	100 000
Vedlikehold vvs-anlegg	96 640	31 573	150 000	50 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	45 137	47 215	50 000	125 000
Vedlikehold heiser	163 982	591 336	300 000	160 000
Rehabilitering av heiser	0	0	100 000	750 000
Alarm heiser	0	0	0	100 000
Serviceavg. m.m. antenneanlegg	91 967	76 530	100 000	100 000
Vedlikehold vaskeri	16 371	28 190	30 000	35 000
Vedlikehold sameiestuen	0	0	10 000	30 000
Vedlikehold barnehagen	22 611	27 146	20 000	25 000
Vedlikehold egne leiligheter	0	13 414	5 000	5 000
Vedlikehold trimrom	2 859	3 823	10 000	10 000
Vedlikehold grøntanlegg	3 106	28 841	30 000	70 000
Vedlikehold veier og uteplasser	31 564	3 917	40 000	50 000
Vedlikehold tennisbaner	4 980	1 571	4 000	5 000
Diverse vedlikehold	17 779	59 658	60 000	40 000
	<u>1 656 361</u>	<u>1 131 877</u>	<u>6 484 000</u>	<u>7 940 000</u>

**NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskap	51 027	9 817	15 000	40 000
Drift arbeidsmaskiner	10 219	24 013	20 000	15 000
Snemåking og sandstrøing	270	0	0	0
Skilting	2 947	1 673	5 000	10 000
Nøkler	9 159	15 654	15 000	10 000
Lyspærer og sikringer	12 553	11 920	15 000	15 000
Søppelsekker	0	27 067	30 000	15 000
Renhold	7 209	6 978	7 000	8 000
Diverse driftsutgifter	1 084	485	5 000	10 000
	<u>94 468</u>	<u>97 607</u>	<u>112 000</u>	<u>123 000</u>

**NOTE 7 - DIVERSE ADM. KOSTNADER**

Kontorrekvisita	18 740	13 913	15 000	25 000
EDB/giro/utsendelser	30 576	30 668	30 000	30 000
Terrasseposten, informasjon	31 115	40 110	50 000	35 000
Aviser, fag.litteratur m.m.	986	856	1 000	3 000
Telefon	9 976	21 798	10 000	10 000
Porto	1 636	3 944	6 000	2 000
Møtekostnader	2 416	4 269	3 000	3 500
Transport	934	1 607	1 000	1 000
Utgifter til dugnad	744	5 474	5 000	5 000
Utgifter til sameiefester	13 694	1 926	20 000	20 000
Kilometergodtgjørelse	2 526	3 344	2 000	3 000
Gaver	2 555	2 980	3 000	3 000
Andre adm. kostnader	3 775	0	0	0
	<u>119 673</u>	<u>130 889</u>	<u>146 000</u>	<u>140 500</u>

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1992**

	REGNSKAP 1 992	REGNSKAP 1 991
<b>NOTE 8 - LÅN I SAMVIRKEBANKEN</b>		
Gjeld 01.01.	2 343 948	2 452 484
Betalte terminer i år	-372 640	-465 800
Belastede renter i år	364 455	357 264
Gjeld pr. 31.12.	<u>2 335 763</u>	<u>2 343 948</u>

**NOTE 9 - KASSE OG BANKINNSKUDD**

Kassebeholdning	1 792	3 353
Skattetrekkskonto	18 813	20 677
Husleiekonto	90 895	67 845
Driftskonto	1 478 619	738 067
Sjekkonto	8 962	14 733
Kassekreditt (kredit 250.000)	4 160	8 474
Særvilkårskonto	280 693	256 322
	<u>1 883 934</u>	<u>1 109 471</u>

**NOTE 10 - POSTGIROKONTO**

Postgiro husleie 0803 51 24870	5 155	15 856
Postgiro skilt 0806 25 39179	152 458	95 194
Postgiro trim 0823 01 08987	18 818	12 955
Postgiro tennis 0823 05 38256	70 533	57 307
Postgiro foto	575	575
	<u>247 539</u>	<u>181 887</u>

**NOTE 11 - RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser felleskostnader	99 162	177 681
Avsatt 01.01.	56 316	
Årets avsetning	25 000	
Bokført tap	-55 150	
Avsatt tap på krav 31.12.	<u>-26 166</u>	<u>-56 316</u>
Sum restanser felleskostnader	<u>72 996</u>	<u>121 365</u>

**NOTE 12 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Uoppgjorde forsikringssaker	0	58 149
Forskudd lønn o.l.	1 288	0
Diverse kortsiktige fordringer	349	17 545
Forskuddsbetalte kostander	194 055	97 337
Påløpne renteinntekter	0	11 198
	<u>195 692</u>	<u>184 229</u>

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1992**

	REGNSKAP 1 992	REGNSKAP 1 991
<b>NOTE 13 - TENNISANLEGGET</b>		
Anskaffelsespris 1984	390 971	390 971
Tidligere avskrevet	-390 970	-390 970
Årets avskrivning	0	0
Bokført verdi 31.12.	<u>1</u>	<u>1</u>

**NOTE 14 - SKYLDIG SKATTETREKK/ARB.G.AVG.**

Forskuddstrekk	18 063	18 051
Skyldig arbeidsgiveravgift	14 611	14 696
	<u>32 674</u>	<u>32 747</u>

**NOTE 15 - PÅL FERIEPENGER/ARB.G.AVG.**

Påløpne feriepenger	54 843	54 574
Påløpet arbeidsgiveravgift	18 512	18 466
	<u>73 355</u>	<u>73 040</u>

**NOTE 16 - PÅLØPNE HONORARER**

Påløpne styrehonorarer	56 000	56 000
Påløpne revisjonshonorarer	25 000	25 000
	<u>81 000</u>	<u>81 000</u>

**NOTE 17 - SAMEIETS EGNE LEILIGHETER OG LOKALER**

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

**REVISORS BERETNING**  
**BLIR UTLEVERT PÅ**  
**SAMEIERMØTET 29.04.93**



## 9. ÅRSBERETNING FOR 1992 FRA HAGEGRUPPA

Det ble igjen rekordoppslutning omkring dugnadsdagene som fant sted fredag 8. mai og lørdag 9. mai - fortsatt takket være dugnadsgebyret. Noe uheldig er det nok at andre grupper innen sameiet velger å holde dugnad på de samme dager.

Etter årsmøtet i mai 1992 fant Hagegruppa det korrekt å trekke seg tilbake. Melding om dette ble sendt for inntak i Terrasseposten. Ved en glipp kom denne ikke inn, og den ble istedet satt opp på oppslagstavlene under Terrassepostens logo. Som det fremgikk av denne meldingen, vil Hagegruppa fullføre arbeidet med rehabiliteringen av de to brakklagte områder foran C og D blokkene. For å få en myk overgang til en ny hagegruppe erklærte den gamle Hagegruppa seg likeledes villig til å bistå med vanning, gjødsling mv i overgangstiden.

I samsvar med dette ble Hagegruppas arbeid i 1992 i første rekke konsentrert om de to brakklagte feltene. Her ble ugrasbekjempelsen foretatt med håndredskaper samt sprøyting både vår og høst - den siste ved anleggsgartner. Videre foretok Hagegruppa avgrensing av feltene mot vei og særlig plener med bl.a. barkgrøfter. Kontakt med anleggsgartner ble tatt i september 1992 med tanke på slutføringen, men pga. tidlig tele og snøfall må dette arbeidet utstå til 93-sesongen. Følgelig er lite av bevilgningen for 1992 blitt brukt og kan vel overføres 1993.

For øvrig er i noen utstrekning de faste årlige vedlikeholdsoppgaver gjennomført. Her må nevnes at de tidligere kvinnelige medlemmer av Hagegruppa som trakk seg for et par år siden, har følt seg forpliktet til å fortsette sine vedlikeholdsoppgaver i påvente av en ny hagegruppe.

Mange av sameierne har sikkert lagt merke til at skogskjeggplantene foran blokkene ikke som vanlig er blitt skåret ned høsten 1992. Dette skyldes at motorljåen har vært i ustand. Hagegruppa har arbeidet med å få den reparert og overhald. Nå synes den å være i orden, og dermed vil plantene bli skåret ned så snart forholdene tillater det.

Hagegruppa

21.3.93

ÅRSBERETNING  
FOR  
GREFSSEN TERRASSE BARNEHAGE  
BARNEHAGEÅRET 1992/93

1. BARNEHAGEN

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

BLÅ AVDELING - 2 til 4 år : 12

GUL AVDELING - 1 til 2 år : 8

GRØNN AVDELING - 4 til 7 år : 17

RØD AVDELING - 4 til 7 år : 17

Sameiet Grefsen Terrassehus disponerer 36 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.

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

Av disse arbeider 5 deltid.

2. BARNEHAGESTYRET

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

Sameiererepresentant	: Gunhild Børtnes Ullestad
" "	: Berit Berg
Foreldrerepresentant	: Unn - Mari Gullien (formann)
" "	: Sissel Grefsrud
Vararepresentant	: Trygve Kolstad
" "	: Torger Bjørnstad
Ansattes representant	: Morten Bakke Røed
" "	: Jorund Narmo
Vararepresentant	: Ann - Kristin Greenberg
" "	: Janne Torill Klepp
Styrer	: Helle Marstrander

### 3. SAKER BEHANDLET I BARNEHAGEÅRET 92/93

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

#### - ØKONOMI

Økonomisk oppfølging har vært en gjennomgående sak for styret. Barnehagen kjøpte i 1992 en regnskapspakke som ble lagt inn på PC på styrers kontor. (PC'en er lånt av foreldre i barnehagen.) Styret har registrert bilag og har kunnet levere månedlige resultatregnskap, men uten budsjett-tall i 1992. Barnehagestyret har sett dette som mangelfullt og vurderer i disse dager å engasjere ekstern regnskapsfører.

#### - REGNSKAP 1992

Regnskapet vil bli ettersendt og vil sannsynligvis gå i null, eventuelt med et lite overskudd som vi etter samråd med revisor kan sette av til fond.

#### - BUDSJETT 1993

Det faste kommunale tilskuddet fra Bydelen ble endret til kr. 4.000,- pr. barn pr. år fra 1992. Dette beløpet ble også budsjettet for 1993. Statstilskuddet har økt tilsvarende prisstigningen i forhold til 1992, mens det er kommet en ny betalingssats for foreldrene, dvs. for de som tjener mer enn 350.000,- pr. år. Budsjettet viser at vi kan holde tilsvarende utgiftsnivå som 1992.

#### - STRAFFEGEBYR

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

#### - PERSONALET

Grefsen Terrasse Barnehage har fortsatt en god, dyktig og stabil bemanning, selv om vi de siste årene har hatt problem med å få førskolelærer til Gul avdeling med alder 1 - 2 år. Personalet mestrer utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement.

#### - JUBILEUMSFEIRING

Barnehagen feiret høsten 92 sitt 15 års jubileum. I den forbindelse mottok barnehagen kr. 500,- fra Sameiestyret til feiringen, noe vi er glade for.

#### - DUGNAD

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene. Det er satt opp et nytt lekeapparat og pusset opp med maling de gamle apparatene, noe vi håper beboerne er fornøyde med.

- INNEKLIMA

Barnehagen har etterhvert blitt klar over det dårlige inneklimaet, og styret har derfor vedtatt å gjøre noe. Det er engasjert et rådgivende ingeniørfirma som lager en kravsspesifikasjon, som deretter vil bli sendt rundt til ca. 5 firmaer for å få sammenlignbare anbud.

Vi håper at innstalleringen vil kunne foretas i juli når barnehagen er stengt.

- SOMMERSTENGING

Barnehagen vil også i år være stengt 4 uker i juli måned.

I teorien skal det være fullt tilgjengelig barnehage resten av sommeren, men det er i praksis umulig å gi et fullverdig barnehage-tilbud fordi personalet skal ta ut fem/seks uker ferie.

Oslo, 22.03.93

*Helle Marstrander*

Helle Marstrander  
styrer

*Unn-Mari Gullien*

Unn - Mari Gullien  
formann GTB

# SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

SAMMENDRAG FOR PERIODEN 1993 - 1998		Kostnader angitt i 1000 kr.					
		1993	1994	1995	1996	1997	1998
A :	FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LÖPENDE VEDLIKEHOLD	848	850	850	850	850	850
B :	PERIODISK VEDLIKEHOLD	7235	20	240	2340	350	750
	SUM VEDLIKEHOLDSPLAN : 1993 = Budsjett, 1994 - 1998 = Prognose	8083	870	1090	3190	1200	1600

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPPLAN

A : FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LÖPENDE VEDLIKEHOLD : 1993

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1993	1994	1995	1996	1997	1998
a6501	Yttertak	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6502	Yttervegger	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6503	Innervegger	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6504	Branndører	Vedlikehold						0					
a6505	Inngangspartier	Vedlikehold						5					
a6506	Dörtelefon	Vedlikehold						10					
a6507	Tepper / oppganger	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6509	Følgeskader	Utbedring						100					
a6511	VVS-anlegg	Vedlikehold						50					
a6512	EL-anlegg	Vedlikehold						50					
a6513	Heiser	Serviceavtale	8					160					
a6514	Antenneanlegg	Serviceavtale						100					
a6520	Vaskerier	Vedlikehold	3					10					
a6531	Sameiestuen	Vedlikehold	1					30					
a6532	Barnehagen	Vedlikehold	1					25					
a6533	Egne leiligheter	Vedlikehold	2					5					
a6534	Trimrom, badstue	Vedlikehold	1					10					
a6541	Grøntanlegg	Vedlikehold						70					
a6542	Veier, plasser	Vedlikehold						50					
a6543	Tennisbaner	Vedlikehold	2					5					
a6599	Diverse	Vedlikehold						40					
a6610	Verktøy, redskap	Anskaffelse						40					
a6620	Arbeidsmaskiner	Drift						15					
a6630	Skilting	Vedlikehold						15					
a6640	Nøkler							10					
a6650	Lyspærer, sikringer	Forbruk						15					
a6660	Søppelsekker	Forbruk						15					
a6681	Renhold							8					
a6690	Uforutsett	Drift						10					

A: SUM POST A = Budsjett 1993

848



SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1993 - 1998

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1993	1994	1995	1996	1997	1998
b6501	Yttertak												
b6501	Taktekking, Blokker	Utskifting	5	120000	20	8	600						
	Taktekking, Gangbr.	Utskifting	4	100000	20	93	400	400					
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	Gavivegger	Betong utbedr.	9	550000	17	92	5500	4500					
b6502	Mellombygg / reposer	Overflatebeh.	4	0	17	92	0	0					
b6502	Trappe- & heishus	Overflatebeh.	4	132500	20	96	530				530		
b6502	Vestf, balkongbesl.	Vedlikehold			20	97	280					280	
b6502	Renner/besl. 10.etg.	Utskifting	50	7000	20	92	350						
b6532	Reposer, vinduer	Utskifting				92							
b6532	Trepaneler	Utskifting	30	500	40	14	15						
b6532	Ytterdører	Utskifting	10	20000	20	89	200	20	20	20	20	20	
b6503	Innervegger		13	55385	15	93	720	720					
b6507	Dekker, trapper og oppganger												
b6507	Betongtr. innganger	Vedlikehold	4	50000	10	1	200						
b6507	Tepper, korridorer	Vedlikehold	13	50000	17	93	650	650					

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

B : PERIODISK VEDLIKEHOLD : 1993 - 1998

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1993	1994	1995	1996	1997	1998
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						
								75					
b6512	EL - installasjoner												
b6512	EL-varmeanlegg	Alarmanlegg											
b6512	Kuldebroer	Utbedring	7000	50	20		350						
b6513	Heiser	Vedlikehold	1	100000		92	100	100					
b6513	Heiser	Rehabilitering	8	375000	25	97	3000	750					750
b6520	Vaskerier		3										
b6520	Vaskemaskin	Utskifting	4	25000	15	95	100			50		50	
b6520	Sentrifuge	Utskifting	2	20000	15	96	40	20			20		
b6520	Tørketrommel	Utskifting	2	20000	15	92	40			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 : 1993 - 1998

Kostnader angitt i 1000 kr.

KONTO	BYGNINGSDEL	BEHANDLING	Enhet mengde	Enhets pris kr.	Fre- kvens	Start år	Total kostnad	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
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	Utskifting												
b6580	Vannledninger	Utskifting	500	3000	45	20	1500							
b6580	Stoppekraner	Utskifting	10	1500	45	20	15							
b6580	Avløpsledninger	Utskifting												
b6580	Drensledninger	Vedlikehold	500	40	10		20							
b6610	Maskinelt utstyr													
b6610	Traktor	Utskifting	1	150000	15	96	150				150			
b6610	Gressklipper	Utskifting	1	30000	10	95	30			30				
b6610	Snøfreser	Utskifting	1	20000	10	95	20			20				
b6610	Jordfreser	Utskifting	1	10000	5	95	10			10				
b6610	Feiemaskin	Utskifting	1	120000	15	0	120							
b6681	Søppelkomprimator	Utskifting	1											
B :	SUM POST B ; 1993 = Budsjett, 1994 - 1998 = Prognose.							23510	7235	20	240	2340	350	750

## **12. STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS'S VEDTEKTER § 4.**

Nedenfor gjengis hele § 4 inkludert tilføyselsen:

### **VEDLIKEHOLD O.L.**

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den etter delingsbegjæringen er oppgitt å skulle ha (for leilighetene: bolig) og kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte eller omgående utbedre.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3.persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer.

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Sameiestyret eller dets representant har adgang til å foreta inspeksjon og ettersyn av installasjoner og vedlikehold innen den enkelte bruksenhet.

Sameiet v/styret har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren ville kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tilligende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

### SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSANSVAR OMFATTER:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

#### Østfasaden:

- Vedlikehold og - om nødvendig - utskifting av vinduene.
- I forbindelse med vinduene i korridoren vil den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig.

#### Terrasse/vestfasade:

- Utfyllingsveggene dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak eventuelt gulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong.
- Utskifting av slitebelegg. De eksisterende flisene må ikke fjernes uten at tettesjikt for vann (membran) må skiftes samtidig. Skjer utskiftingen på eget initiativ, må hele arbeidet bekostes av seksjonseieren. Utskiftningen må skje i hht styrets anvisninger.

#### Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m sluk/overgang til betong.
- Elektriske anlegg f.o.m seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder evt. garasjeport og lettvegger i garasjen.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper er seksjonseierens ansvar.
- Dørtelefon med tilhørende ledninger.
- Seksjonseieren plikter å vedlikeholde i henhold til beskrivelse fra styret.

### SAMEIETS VEDLIKEHOLDSANSVAR OMFATTER:

- Sameiet er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Merkestnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.

#### Terrassene i vestfasade:

- Betongarbeider på skiver og dekke mellom leiligheten eksklusiv maling.
- Skifting av membran hvis styret finner det nødvendig, eller hvis det er påvist lekkasje som ikke kan tilskrives seksjonseierens handlemåte.
- Utarbeidelse av alle kontrakter for skifting av tettesjikt med beslag på terrasse.

Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet.

Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

### **13. FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1993 I SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

#### **13.1. Rehabilitering av to heiser.**

De siste års årsberetninger har behandlet problemene vedr. heisene. Det har vært avlevert tilstandsrapport, og det foreligger uttalelser fra Norheis - som har vedlikeholdsansvaret for heisene - og fra rådgivende heiskonsulent Ø. Kjensli. Det er enighet om at noe må gjøres. Det har siden siste sameiermøte vært flere driftsstanser på heisene. Norheis har vært tilkalt flere ganger for å reparere driftskader.

Styret har engasjert Ø. Kjensli som har utarbeidet en PROSJEKTBESKRIVELSE FOR OPPRUSTING AV BESTÅENDE HEISANLEGG. En anbudsinnbydelse ble sendt ut til 13 firmaer og det foreligger 7 anbud. Denne rehabilitering gjelder bl.a. ny automatikk/styresystem, nytt kabelopplegg, nye tablåer (knapper), nye dørmaskiner.

Styret foreslår at begge heisene mellom blokk D og E blir overhålt. Rehabiliteringen vil koste ca. kr 700.000 for begge heisene.

#### **13.2. Alarmanlegg for alle heiser.**

Det eksisterende alarmanlegget i heisene har i alle år vært mangelfullt. Heisene har det enkleste system som finnes, og det er alltid stor uvisshet om det er noen som hører at alarmen går. En svak ringeklokke nederst i heisesjakten ringer så lenge alarmknappen holdes inne og så lenge lommelyktbatteriet holder.

Det foreligger 6 tilbud på alarmanlegg. Prisene varierer mellom kr. 8.000 til over kr. 100.000 alt avhengig av operative krav. Det billigste alarmanlegg er en kraftig alarmklokke som bare høres i nærområdet og som gir et vedvarende varsel. Det mest avanserte system sender melding til en vaktentral eller personsøker med innlagt kode for heisalarm i tillegg til en kraftig ringeklokke i heisesjakten.

Styret foreslår at alle heisene får installert et alarmanlegg. Styret ber om fullmakt til å iverksette installeringen for en kostnad på inntil kr. 100.000.

#### **13.3. Parkeringsreglene i Sameiet Grefsen Terrassehus.**

Sameiet har vedtekter og regler for bruk av gjesteparkeringsplassene. Reglene sier at plassene bare skal brukes som gjesteparkeringsplasser, og *ikke* av beboerne med faste parkeringsplasser. Reglene sier likeledes at et antall gjesteparkeringsplasser kan avsettes som faste parkeringsplasser for beboere med mer enn en bil.

Regelverket er ikke i samsvar med virkeligheten. Gjesteparkeringsplasser blir brukt som faste parkeringsplasser uten omkostning for beboerne. Det er et faktum at mange beboere disponerer mer enn en bil. Dersom sameiet mener at disse beboerne kan parkere sine biler gratis på gjesteparkeringsplasser, er det behov for å endre våre parkeringsbestemmelser som er tatt inn i Sameierboken.



Dersom sameiet mener at disse beboere må betale for å disponere gjesteparkeringsplasser som faste parkeringsplasser har vi et regelverk som må etterleves. Parkeringsgebyret er fastsatt. Brudd på vedtektene må følges opp. Styret må ha fullmakt til å iverksette tiltak for å få alle som har flere enn en bil til å betale.

Styret foreslår at sameiermøtet tar stilling til følgende:

- Skal beboere betale noe for å disponere en gjesteparkeringsplass?

Dersom svaret er NEI må styret utarbeide nye vedtekter for bruk av gjesteparkeringsplassene.

Dersom svaret er JA, er våre parkeringsregler tilfredsstillende ?.

Utleieprisen for parkeringsplass er kr. 600,- pr. halvår eller kr. 1000,- pr. år.

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner disse leiebeløp.

#### **13.4. Reduksjon av støy, bråk og hærverk i Sameiet Grefsen Terrassehus.**

Det er et faktum at flere beboere i Sameiet Grefsen Terrassehus er plaget av støy og bråk. Alle beboere bør være oppmerksom på at vårt nærmiljø har personer som påfører sameiet ekstra driftsutgifter. Tendensen tilsier at denne utgift vil øke. Det er indikasjoner på at skriftlig og muntlig oppfordring til beboerne om å etterleve sameiets vedtekter ikke fører frem. Det er derfor nødvendig å gå til andre tiltak for å redusere støy, bråk og hærverk. Et hvert tiltak vil koste penger eller redusere beboernes, beboernes gjester og ubudne gjesters bevegelsesfrihet i vårt sameie.

Noe er allerede gjort. Utgangsdører er låst til alle tider. Utgangsdørene ved rehabiliteringssenteret har vært ulåst på dagtid, men etter divers innbrudd er også disse dører nå låst døgnet rundt. De nye gulvteppene som skal legges vil redusere trinnlyden vesentlig, og dette koster ekstra! Dette kommer alle som har soveværelse under 4. og 8. etasje til gode.

Beboerne med inngang i 4. og 8. etasje er privilegerte med store og romslige fellesarealer. Arealene innbyr til gjennomgang og barns lek; dvs. støyende aktivitet. Det er ikke en selvfølge at beboere i en blokk skal ha fri adgang til en annen blokk. De åpne korridorer og reposer er lukseriøse fasiliteter som koster. En begrenset adgang til blokker og korridorer vil redusere sansynligheten for støy, bråk og hærverk. Hver korridor kan utrustes med låsbar port (dør) ved reposit. Adgang gis bare til de beboere som tilhører en korridor.

Besøkende må hentes ved inngangen. Porttelefonsystemet må tilpasses. Det er fullt mulig å gjennomføre dette og alternativet kan kostnadsberegnes.

En avstenging av alle korridorer vil gjøre slutt på all gjennomfart fra blokk til blokk, men det hindrer ikke at barn kan leke i reposene. Støyende lek er generende for de som bor vegg-i-vegg til disse fellesarealer. Støyplagen kan reduseres ved at veggene tildekkes med støyabsorberende materialer. Dette koster penger, men det er fullt mulig å gjøre og kan kostnadsberegnes.

Et annet alternativ er å etablere et overvåkningssystem i garasjeanlegg, reposer og korridorer. Det kan være videokamera tilsluttet en sentral, eller en vaktordning der uniformert personell er synelig.

Alle alternativer er drastiske tiltak som koster penger. Det er opp til beboerne å passe på sitt eget bomiljø og ta vare på sine egne fellesverdier. Forslaget har til hensikt å fokusere på problemet og antyde mulige løsninger når ikke vedtekter og regler blir overholdt og når det mangler fullmakter til å iverksette "straffetiltak" overfor de som har tilpasningsvanskeligheter.

## **14. FORSLAG FRA L. BYE TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1993 I GREFSEN TERRASSEHUS.**

### **14.1 Utskifting av utgangsdører**

Samtlige dører på forsiden av blokken samt de to gjenværende dører på baksiden, skiftes ut med moderne innbruddssikre dører av beste kvalitet.

#### **Begrunnelse:**

Gamle, svake og utslitte dører er en økende tyverifrekvens i Oslo generelt og sameiet spesielt.

### **14.2 Polett-pris**

Prisen for poletter til vaskerien forhøyes til kr. 3,-.

#### **Begrunnelse:**

Både den tekniske og økonomiske levetid for de fleste vaskemaskiner er snart passert, og nytt utstyr må finansieres.

I de første år dekker <sup>1</sup>prisen knapt strømutfgiftene.

### **14.3 Kontroll av kloakkavløp**

Med utgangspunkt i et innlegg i siste nummer av Terrasseposten (juni 1992) side 11, 2. spalte, igangsettes snarest mulig kontroll av hovedkloakkavløpene - særlig av hensyn til leiligheter i 1. etasje.

#### **Begrunnelse:**

Rapport av 7. januar 1989 fra Beredsskapsgruppen v/Knut Brenne samt flere lignede tilfeller og økende risiko med årene.

### **14.4 Forbedre plass for flyttebiler ved plenkutt.**

Punkt 3 i den gamle Hagegruppas forslag til sameiets årsmøte i 1990, datert 9. april 1990, og innsatt på side 42 i innkallelsen til dette årsmøtet gjennomføres så snart arbeidet med gavlveggene er fullført.

#### **Begrunnelse:**

Arbeidet ved gavlveggene fører med seg at nettopp de deler av plene på baksiden av blokkene som dette punktet i Hagegruppas forslag omhandler, blir totalt ødelagt. Dermed ligger forholdene til rette for den foreslåtte asfaltering.



