

# Innkalling til **SAMEIERMØTE 1994**

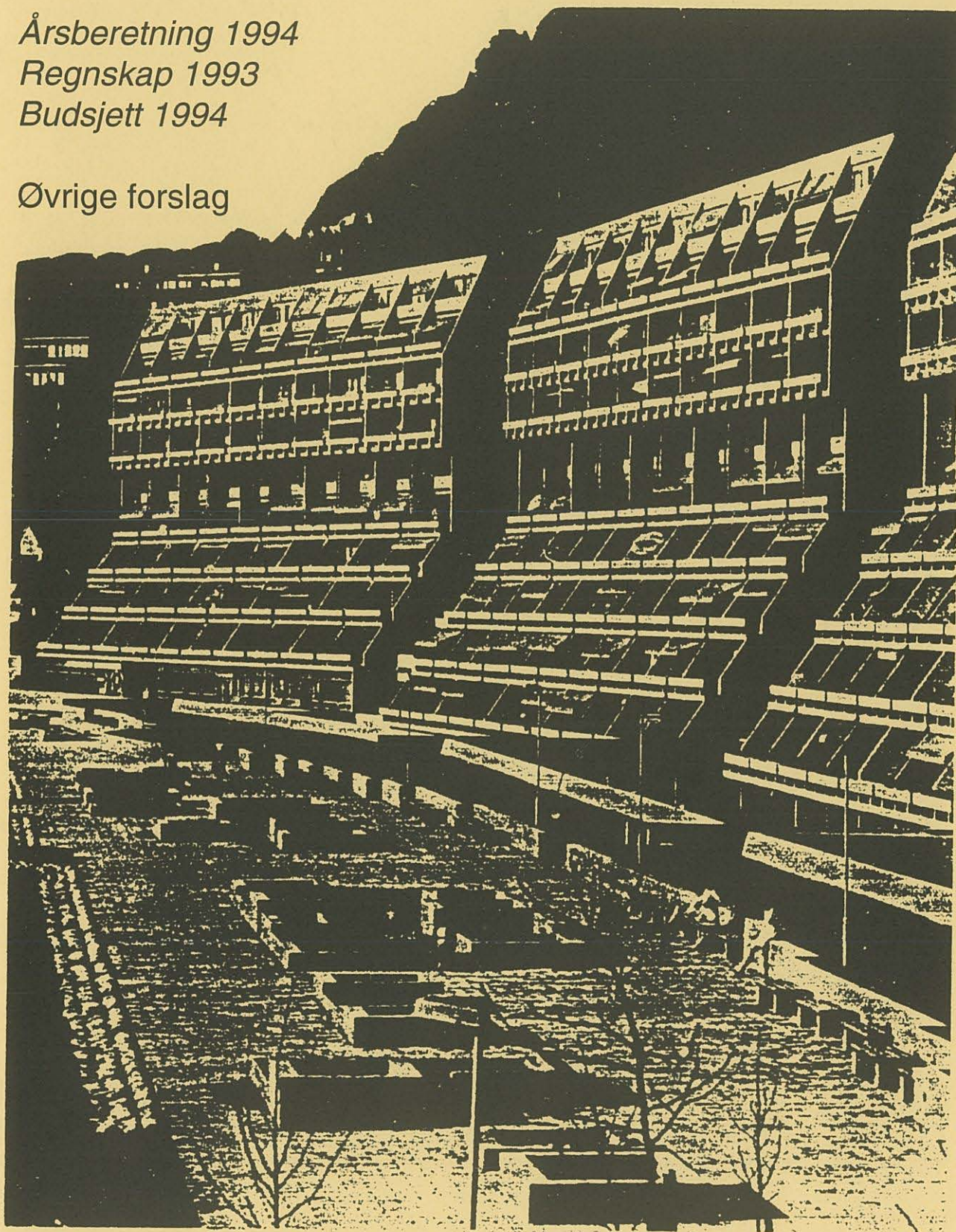
MED DAGSORDEN

*Årsberetning 1994*

*Regnskap 1993*

*Budsjett 1994*

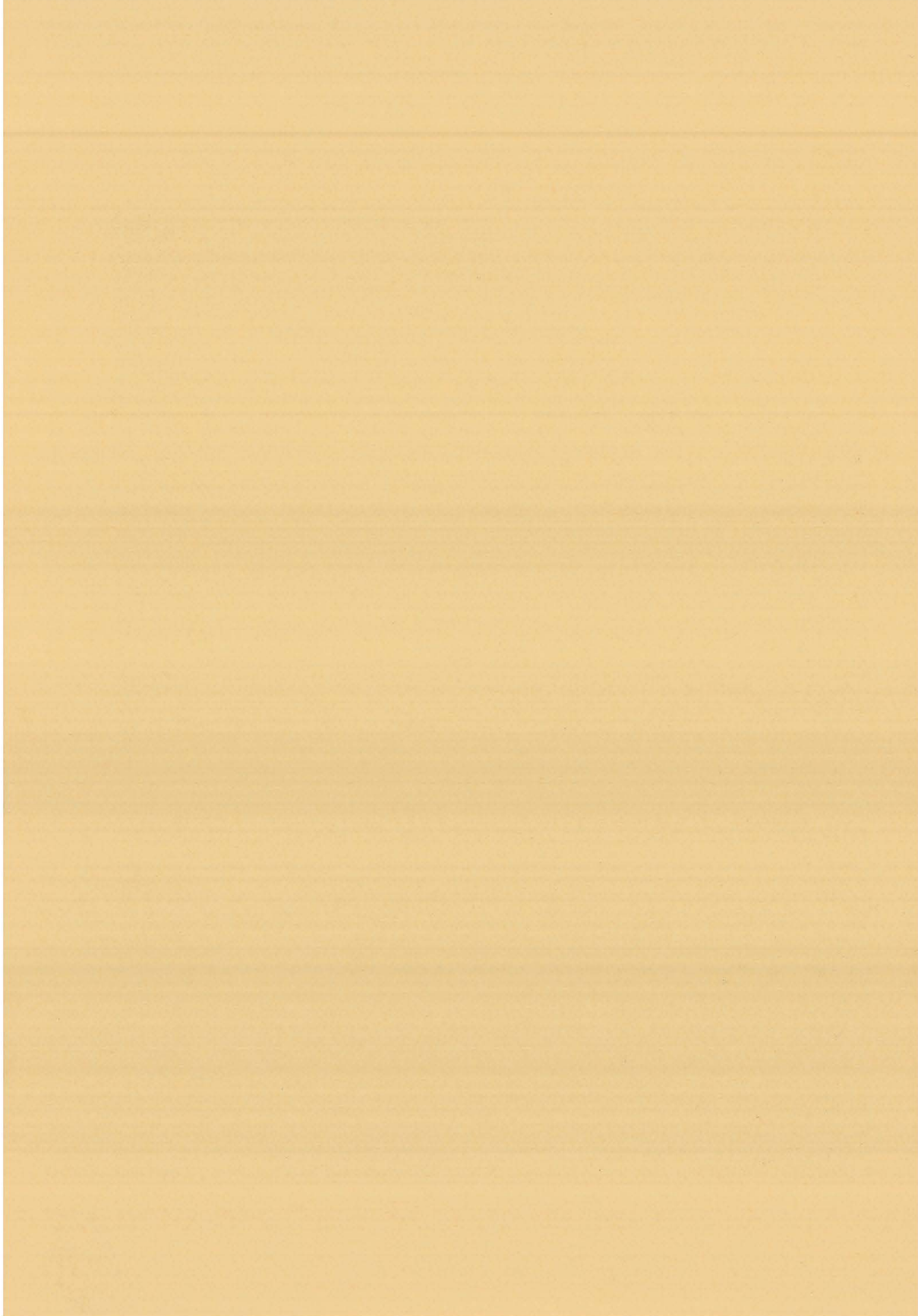
Øvrige forslag



**Sameiet Greffen Terrassehus**

Greffenkollveien 12 E, Oslo 4





Til sameierne i  
Grefsen Terrassehus

Grefsen 06.04.94

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1994.**

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

**Torsdag 28. april 1994 kl. 18.30**

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

Vedlagt følger:

- Styrets forslag til dagsorden
- Styrets årsberetning 1993/94
- Regnskap 1993 og budsjett 1994
- Vedlikeholdsplan
- Barnehagens årsberetning og regnskap
- Årsberetning fra forskjellige utvalg
- Forslag til ordinært sameiermøte 28. april 1994.

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

---

### **FULLMAKT**

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

.....fullmakt til å avgi stemme for meg ved

sameiermøtet den 28. april 1994.

.....  
Eiers navn (trykte bokstaver)

.....  
Eiers underskrift

**STYRETS FORSLAG TIL DAGSORDEN PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE  
28. APRIL 1994.**

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 1993/1994.
7. Årsregnskap 1993/revisors beretning.
8. Styrets budsjettforslag for 1994.
9. Årsberetning for barnehage og utvalg.
10. Asvarsfrihet for styret.
11. Valg i h.t. vedtektene.
12. Styrets forslag til vedlikeholdsplan.
13. Forslag fra styret til ordinært sameiermøte 28. april 1994.

## 6. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 1993/1994

### 1. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiestyret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Navn	Funksjonstid
Styreformann Ole Petter Haugen	1991 - 1994
Styremedlem Berit Berg	1992 - 1994
Styremedlem Sissel Wahlstrøm	1992 - 1994
Styremedlem Gunhild Børtnes Ullestad	1992 - 1994
Styremedlem Kjell Huslid	1992 - 1994
Varamann Per Storsveen	1993 - 1994
Varamann Andreas Øveraasen	1993 - 1994

### 2. GENERELT OM STYRETS ARBEID

#### 2.1 Ansvarsfordeling.

Som tidligere år har også varamedlemmene vært aktive i styrearbeidet på lik linje med styremedlemmene. Dette er med på å skape en bedre arbeidsfordeling.

Arbeidsområdene har vært som følger:

Styreformann Ole Petter Haugen	Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold, heis rehab., vedlikeholdsplan bygninger og diverse prosjekter. Leder av alle møter, barnehagestyret fra 01.01.94
Styremedlem Berit Berg	Barnehagestyret, låneopptak/finansiering, utvendig vedlikehold, hagegruppen, forsikring.
Styremedlem Sissel Wahlstrøm	Økonomi, bilparkering, innvendig vedlikehold.
Styremedlem Gunhild Børtnes Ullestad	Sameiestuen, kontaktperson hagegruppa, sosiale aktiviteter, innvendig vedlikehold.
Styremedlem Kjell Huslid	Innvendig vedlikehold, informasjon til beboerne, antenneanlegget, heiser og bilparkering.
Varamann Andreas Øveraasen	Kontaktperson for tennis- og trimutvalg, barnehagestyret.
Varamann Per Storsveen	Økonomi, renovasjon, dørtelefon og kontaktperson for beredsskapsgruppen.

Berit Berg fratrådte styret pr. 1. januar 1994 pga. fraflytting.

## **2.2 Styremøter.**

Det har i perioden vært avholdt 15 refererte styremøter. Representant for Center Eiendom Oslo AS har ført referatene. Etter godkjenning har møtereferatene blitt sendt til regnskapskontoret Center Eiendom Oslo AS og revisor Erfa Revisjon AS.

## **2.3 Andre arbeidsoppgaver**

Center Eiendom Oslo AS har overtatt styresekretærfunksjonen og har hatt kontortid to dager pr. uke.

## **3. PERSONALE**

Sameiet har i dag følgende personer ansatt:

Servicetekniker	Hugo Eriksson	(heltid)
Renhold	Elamrani Bouchta	(heltid)
Barnehagen	Barnehagens ansatte	(16 personer)

## **4. ØKONOMI OG REGNSKAP**

### **4.1 Regnskapsførsel.**

Center Eiendom Oslo AS har også i 1993 ivaretatt forretnings- og regnskapsførsel for vårt sameie, uten at styret har funnet grunn til å endre noe på dette.

### **4.2 Felleskostnader.**

Felleskostnadene ble ikke økt i 1993.

Styret har i samarbeid med forretningsfører drevet løpende oppfølging overfor sameiere med skyldige felleskostnader. Rutiner med purringer, gebyr, innkassovarsel og varsel om tvangssalg, har hatt positiv effekt.

### **4.3 Likviditet.**

Sameiets likviditet har i 1993 blitt opprettholdt ved fortløpende å belaste lånet i Sparebanken NOR etterhvert som vedlikeholdsarbeidene har blitt fakturert.

### **4.4 Budsjettavvik.**

Lønninger og arbeidsgiveravgift; det er brukt kr. 117.954,40 mindre enn budsjettet. Reduksjonen skyldes omlegging av styresekretærordningen og redusert bruk av sommervikarer.

Honorarer; overføringen av styresekretærordningen til CEO har bl.a. bidratt til merforbruket på kr. 57.321,-.

Reparasjoner og vedlikehold.

Vedlikehold yttertak; posten er overskredet med kr. 120.726,-. Overskridelsen skriver seg fra utbedring av 2 terrasser med lekkasje og utskifting av isolasjon på mellombygget DE.

Vedlikehold yttervegger; posten er overskredet med kr. 122.126,-.

Vedlikehold innervegger; beslutningen om å skifte listene på inngangsdørene medførte en merkostnad på kr. 112.874,40.

De totale vedlikeholdskostnadene er ca kr. 100.000,- mindre enn budsjettet. Dette er oppnådd ved at enkelte vedlikeholdsoppgaver er forskjøvet.

**4.5 Årsresultat.**

Resultatet for 1993 er gjort opp med et underskudd på kr. 6.027.942,-. Underskuddet er dekket av vedlikeholdsfondet pr. 31.12.92 med kr. 1.685.330,- og ved å belaste lånet i Sparebanken NOR.

**4.6 Styrehonorar.**

Styret honoreres i h.t. budsjett for 1993 med kr. 63.000.

**4.7. Byggestyrehonorar.**

Byggestyrene i forbindelse med utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold og heisrehabilitering, honoreres i h.t. budsjett for 1993 med kr. 30.000,-.

Kr. 19.000,- er utbetalt for styreperioden 1992-93. De resterende kr. 11.000,- utbetales for perioden 1993-94.

**4.8. Revisorhonorar.**

Revisor honoreres etter regning.

**5. INNVENDIG VEDLIKEHOLD**

**5.1 Oppussing**

Oppussing av innvendige fellesarealer begynte høsten 1993 og var stort sett ferdige like før jul. Det gjenstående arbeidet - legging av teppe i reposene - måtte utsettes til mars/april pga kulde.

Det er lagt nye matter i alle heiser og foran inngangsdørene.

**5.2 Rengjøring**

Etter at alle fellesarealene er pusset opp er styret i gang med å utarbeide nye rutiner for renholdet av fellesarealene.

**6. SIKKERHET I ANLEGGET**

**6.1 Røykvarsler og slukkingsutstyr.**

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

Alle boliger/leiligheter skal ha manuelt slukkingsutstyr 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 BRANNFOREBYGGENDE TILTAK OG BRANNSYN. Den enkelte seksjonseier plikter å følge opp dette samt 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 er blitt hjemsoekt. Styret må igjen oppfordre alle til å påse at ALLE dører og porter er låst til enhver tid.

For å begrense innbruddsaktiviteten i garasjeanlegget vurderer styret å installere TV-overvåkning i innkjøringsveien, ved gitterporten, ved inngangdørene, og inne i sykkelbodene. Blir dette aktuelt, vil det bli fremmet forslag om dette på et sameiermøte.

## **6.3. Reduksjon av tilgrising i Grefsen Terrassehus.**

Det har på siste årsmøtet samt korridormøtene vært diskutert tiltak i sameiet for å redusere mulighetene for å hindre tilgrising av fellesarealene. Slike tiltak som:

avstengning av korridorene,  
videoovervåking,  
vaktordning

har vært drøftet. Alle slike tiltak er drastiske tiltak som koster penger og styret har ikke funnet å foreslå noen av disse tiltak på det nåværende tidspunkt. Takket være tiltakslystne beboere er den "myke linje" blitt valgt. En barne- og ungdomsgruppe er dannet og miljøgrupper/kontakter er etablert. Styret har tro på at disse tiltak vil virke positivt på miljøet i sameiet. Et tilfelle av grafitti er politianmeldt i 1993.

# **7. FORSIKRINGSSAKER OG VANNSKADER UTENFRA**

## **7.1 Forsikringsskader**

I 1992 har det også vært en del skader som dekkes av sameiets huseierforsikring. Skadene har i hovedsak vært brudd på/lekkasje fra tilførselsrør og avløpsrør. Skadenes omfang har vært begrenset. Forøvrig har det vært noe mindre brannskader. Det må nevnes at lekkasjer i tilførselsrør (trykkvannledninger) i leiligheten er seksjonseierens ansvar fra stoppekran. Uansett om rørene er inne i veggen eller støpt ned i gulvet. Seksjonseieren er også ansvarlig for avløp til sluk/overgang betong. Deler av utbedringskostnader dekkes imidlertid av sameiets forsikring.

## **7.2. Vannskader utenfra**

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

Det har i inneværende periode oppstått lekkasjer fra flere terrasser hvor seksjonseiere har foretatt utskifting av fliser og membran. Dette er lekkasjer som skyldes mangelfullt arbeid av utførende firma. Firmaet som i sin tid utførte disse arbeidene eksisterer dessverre ikke lenger, slik at det er umulig å få utbedret skadene for deres regning.



## **8. HEISER**

### **8.1. Serviceavtale**

Styret har etter priskonkurranse valgt å overføre serviceavtalen for heisene til Storm Elektro AS.

### **8.2. Heiser mellom DE**

I samsvar med vedtaket på ordinært sameiermøte 29.4.93 er begge heisene mellom blokk D og E rehabilitert. Rehabiliteringen er gjort innenfor budsjetterammen på kr. 700.000,-. Etter tilbudskonkurranse ble Storm Elektro AS valgt til å gjennomføre arbeidene. Rådgivende ingeniør i heisteknikk Øivind Kjensli har vært engasjert til å følge opp arbeidene.

### **8.2. Alarmanlegg for alle heiser.**

I samsvar med vedtaket på ordinært sameiermøte 29.4.93 er installasjon av nytt alarmanlegg bestilt. Installasjonen vil skje i løpet av våren 1994 samt utførelsen av enkelte pålegg fra Oslo Kommunale Heiskontroll. Installatør og rådgiver er som for rehabiliteringen.

## **9. GARASJEANLEGGET**

### **9.1. Parkering**

Det siste sameiermøtet vedtok å innføre parkeringsleie. Leien ble satt til kr. 600 for et halvt år, og kr. 1.000 pr. år. Styret oppfordret alle som hadde behov for ekstra parkeringsplass om å si fra om sitt behov. Styret mottok få tilbakemeldinger og styret fant det formålstjenelig å registrere alle parkerte biler på gjesteparkeringsplassen. Pr. 1. oktober ble det innført parkeringsleie for de som bruker gjesteparkeringsplass som fast parkeringsplass. For perioden 1. oktober til 31. desember 1993 ble leien satt til kr. 300,-. 24 bileiere betalte leie i 1993. For 1994 er det 20 bileiere som har betalt parkeringsleie. Styret foretar stikkprøveregistrering av alle biler på gjesteparkeringsplassen. Det er styrets oppfatning at gjesteparkeringsplassen er blitt mer tilgjengelig for gjesteparkering. Krav på parkeringsleie som ikke betales inndrives ved inkasso.

### **9.2. Rotteplage**

Da det i løpet av sommeren ble påvist rotter i garasjeanlegget, inngikk styret kontrakt med firmaet Rentokil AS for utrydding av rottene. Kontrakten gjelder for ett år og vil bli fornyet for ytterligere ett år. I garasjeanlegget er det satt opp 10 stk. åtekasser, og disse blir regelmessig kontrollert av firmaet.

## **10. UTVIDELSE AV TV-TILBUDET**

Styret sendte ut en spørreundersøkelse med prisliste for å kartlegge interessen for flere TV-kanaler i sameiet. Forslaget omfatter et tillegg på 2, 3 eller 4 nye kanaler. For at prosjektet kunne gjennomføres måtte minst halvparten av alle seksjonene - dvs. 180 seksjoner - registrere sin interesse for prosjektet. 140 husstander besvarte undersøkelsen og bare 91 husstander ønsket flere TV-kanaler. Det ble derfor ikke utvidelse av TV-tilbudet denne gang.

## **11. STRØM**

Styret har vært i kontakt med alternative kraftleverandører, og kommet frem til at det pr. d.d. ikke vil lønne seg å skifte leverandør.

## **12. TRIMROMMET/BADSTUEN**

Trimutvalget har også siste år arrangert trimpartier på tirsdagskvelder i trimrommet. Dette er et flott tiltak som mange i sameiet setter pris på og det har vært delt inn i ett kvinne- og ett herreparti. Ellers er barnehagen fortsatt en flittig bruker av trimrommet.

For å lette administreringen rundt bruken av trimrom/badstue ble det fra og med 1.1.94 innført ett årlig gebyr på kr. 150,- for bruk av disse fellesarealene i ett kalenderår. Ett nøkkelkort gir adgang til begge fasiliteter og kode vil bli skiftet etter hvert årsskifte.

## **13. TENNIS**

Det var god aktivitet på tennisbanene sist sommer. Det ble solgt kort for kr. 10.400,-.

## **14. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD**

I perioden 93/94 har følgende saker blitt prioritert av styret:

- Gjennomføring og oppfølging av tradisjonell betongutbedring av gavlvegger og mellombygg.
- Lekkasje i gavlvegg syd blokk A.

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

På ekstraordinært sameiermøte den 27.1.92 vedtok sameierne å foreta tradisjonell utbedring av gavlvegger og mellombygg. Ordinært sameiermøte 7.5.92 vedtok kostnadsrammen for gavlvegger og mellombygg for 1992 til kr. 5.500.000,-. Det ble i 1992 utført arbeider for kr. 924.825,60, ikke kr. 1.028.334,- som referert i årsberetningen 1993, da denne regnskapsposten også inneholder en feilføring på kr. 101.400,- for rensing av ventilasjonskanaler.

Det skulle derfor vært budsjettert med kr. 4.600.000 for 1993. Utbedringskostnadene for 1993 beløper seg til kr. 4.697.300,-.

### **14.2 Lekkasjer i gavlvegg syd blokk A**

Styret engasjerte firmaet Byggkjemisk Bygg AS til å foreta utbedring av gavlvegg syd blokk A. Det ble avdekket mangelfullt arbeid både fra den opprinnelige bygging og fra utbedringen i 1990.

Arbeidene ble iverksatt pga. lekkasje til leil. 360 og 380. Etter utbedringen er lekkasjen til leil. 380 stoppet. Det lakk imidlertid fortsatt til leil. 360. Styret arbeidet derfor videre med å finne årsaken til lekkasjen. Det var mistanke om at lekkasjen kom fra overgangen mellom trappehuset og gavlveggen. Spaltene i trappehuset ble tettet igjen for å stadfeste om lekkasjen har sammenheng med gulvene i trappehuset.

Det meldes om fortsatt lekkasje inn til leilighet 360, selv etter tettingen i trappehuset. Styret vil igjen ta kontak med Norges Byggforskningsinstitutt (NBI), og engasjere de for å arbeide videre for å avdekke årsaken til lekkasjen. Styret vil prioritere denne lekkasjen og vil arbeide for at lekkasjen i leilighet 360 skal opphøre. Det er uklart hvilke økonomiske konsekvenser denne saken har. Styret antar imidlertid at deler av budsjettposten konsulentonorar på kr. 140.000,- vil bli benyttet i denne anledning. Til utbedring er det i 1994 avsatt kr. 100.000,- på budsjettposten, vedlikehold yttervegger.

#### **14.3. Lekkasjer fra utbedrede terrasser.**

Vinteren 1993 oppsto det lekkasje fra to terrasser som var utbedret av seksjonseierene.

I løpet av inneværende vinter har det oppstått ytterligere sju slike lekkasjer. Det er ikke på det rene om sameiet eller den enkelte seksjonseier har ansvaret for å bære kostnaden for utbedring av disse terrasser med tilhørende følgeskader. Det vil bli utarbeidet en juridisk betenkning for å få avklart ansvarsforholdet i forbindelse med lekkasjene.

#### **15. RENOVASJON**

Det er svært viktig at papiravfallet som blir anbrakt i søppelrommene, ikke er blandet med husholdningsavfall. Det vil da ikke bli mottatt som papiravfall, og må kjøres bort til ekstra kostnader. Søppel skal være skikkelig innpakket før det kastes i søppelnedkastene, slik at problemene med tilstopping og tilgrising unngås.

#### **16. HAGEGRUPPA**

Som styret i SGT har informert om tidligere, ble det i juni 1993 dannet en ny hagegruppe.

Etter eget ønske fikk medlemmene i hagegruppa sine spesielle ansvar - og arbeidsområder i uteanlegget og trådte til litt sent, men godt. Nå er vi klare til å ta fatt på en ny sesong. Det er mye å ta vare på og hagegruppa vil gjerne at vi blir flere som kan dele på oppgavene.

Vet du noe om kalking og gjødsling av plener og beplantninger eller beskjæring av busker og trær, vil du passe en av blomsterkassene foran blokkene - har hagegruppa bruk for deg ! Meld i så fall fra til hagegruppas kontakt: Liv Bang-Larsen, leil. 283, tlf. 22 15 56 58.

I løpet av mai måned blir det også i år en dugnadsdag, det vil styret komme tilbake til når det blir aktuelt.

#### **17. SAMEIESTUA**

Sameiestua har vært utleid 32 ganger, 27 ganger til beboere og fem ganger til ikke beboere.

Gjennomsnittlig leies sameiestua ut tre ganger pr. mnd. I tillegg har sameiestua vært brukt til styremøter og diverse beboermøter.

Det er innkjøpt supplerende servise m.m. for kr. 5.000,-. Det er utarbeidet inventarliste og erstatningsliste. Erstatningsliste henger på kjøkkenet.

## **18. SOSIALE AKTIVITETER**

Vårens dugnad i grøntanlegget ble arrangert av styret. Det var mange som deltok, og styret takker for innsatsen.

Den tradisjonelle St. Hansfesten ble arrangert med grilling og taffel-dansemusikk. Til tross for at varmegradene uteble, var det mange som bidro til at det ble et vellykket arrangement. I inneværende periode har styret gjennomført tre korridormøter i forbindelse med vedlikeholdet av innvendige korridorer. Som et resultat av korridormøtene, er barne- og ungdomsutvalg etablert. Gruppen består av fem voksne. Formålet med barne- og ungdomsgruppe er å gi barn og ungdom et aktivitetstilbud. I tillegg til barne- og ungdomsgruppe er det etablert miljøgruppe under ledelse av Per Grøholt.

## **19. SLUTTKOMMENTARER**

Vi er i ferd med å avslutte en periode der mye vedlikehold er gjennomført. I året som kommer vil styret sammen med eksterne rådgivere arbeide med å videreutvikle og forbedre sameiets vedlikeholdsplan. Det er viktig at vedlikeholdet i sameiet blir riktig prioritert slik at tilgjengelige midler blir best mulig utnyttet. 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 h.t. vedtekter og husordensregler. ET GODT BOMILJØ ER VI ALLE TJENT MED !

Grefsen, den 6.april 1994

Ole Petter Haugen /s/

Kjell Huslid /s/

Sissel Wahlstrøm /s/

Gunhild Børtnes Ullestad /s/

Andreas Øveraasen /s/

Per Storsveen /s/

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**RESULTATREGNSKAP FOR 1993**

	NOTE	REGNSKAP 1993	REGNSKAP 1992	BUDSJETT 1993	BUDSJETT 1994
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Fellesomk. fra sameiere		-5 199 060	-4 647 636	-5 200 000	-5 382 000
Inntekter fra forretninger		0	-74 214	0	0
Inntekter fra daginstitusjon		0	-240 612	0	0
Inntekter fra vaskeri		-35 686	-38 060	-40 000	-35 000
Inntekter parkering/garasje		-7 200		0	-20 000
Diverse inntekter	1	-58 452	-57 302	-55 000	-65 000
		<u>-5 300 398</u>	<u>-5 057 824</u>	<u>-5 295 000</u>	<u>-5 502 000</u>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Lønninger og arb.g.avgift	2	669 204	718 863	780 093	602 460
Honorarer	3	427 320	372 690	370 000	526 400
Bidrag barnehagen		0	0	9 000	10 000
Offentlige skatter og avgifter	4	944 729	951 498	1 085 650	1 006 000
Forsikring		219 234	200 788	220 000	220 000
Reparasjon og vedlikehold	5	7 890 763	1 656 361	7 940 000	2 219 000
Strøm til felles lys og varme		519 976	367 731	410 000	500 000
Andre driftskostnader	6	112 093	94 468	123 000	120 000
Diverse adm. kostnader	7	129 358	119 673	140 500	135 000
Pantegjeldsrenter og avdrag	8	372 640	372 640	375 000	196 026
Tap på fordringer		21 706	25 000	25 000	25 000
		<u>11 307 023</u>	<u>4 879 712</u>	<u>11 478 243</u>	<u>5 559 886</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<u>6 006 625</u>	<u>-178 112</u>	<u>6 183 243</u>	<u>57 886</u>
<b>FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER</b>					
Renteinntekter bank m.m.		-113 793	-165 630	0	0
Renteinntekter annet		-3 060	-6 396	0	0
Rentekostnad Sparebanken NOR	8	117 746	0	0	315 000
Rentekostnader		7 734	2 591	0	0
Diverse finanskostnader		12 690	4 901	10 000	10 000
		<u>21 317</u>	<u>-164 534</u>	<u>10 000</u>	<u>325 000</u>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<u>6 027 942</u>	<u>-342 646</u>	<u>6 193 243</u>	<u>382 886</u>
<b>OVERFØRINGER:</b>					
Fra vedlikeholdsfond		1 685 330			
Overført i ny regning		4 342 612			
		<u>6 027 942</u>			



**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**BALANSE PR. 31. DESEMBER 1993**

<b>EIENDELER</b>	<b>NOTE</b>	<b>REGNSKAP 1993</b>	<b>REGNSKAP 1992</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kasse og bankinnskudd	9	699 703	1 883 934
Postgiro	10	68 479	247 539
Restanser felleskostnader	11	51 277	72 996
Andre kortsiktige fordringer	12	726 470	195 692
Utlagt strøm sameiere		106 967	138 182
		<u>1 652 896</u>	<u>2 538 343</u>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tennisanlegg	13	<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>1 652 897</u>	<u>2 538 344</u>

**GJELD OG EGENKAPITAL**

**KORTSIKTIG GJELD**

Kassekreditt (limit 250.000)		3 329	0
Forskuddsbetalte felleskost.		277 499	211 181
Forskuddsbetalt strøm sameiere		380 550	342 070
Leverandørgjeld		1 284 972	99 412
Skyldig skattetrekk og arb.g.avg.	14	21 299	32 674
Påløpte feriepenge og arb.g.avg.	15	66 094	73 355
Påløpte honorarer	16	93 000	81 000
Påløpte renter	8	92 746	0
Annen kortsiktig gjeld		1 020	13 322
		<u>2 220 509</u>	<u>853 014</u>

**LANGSIKTIG GJELD**

Lån Sparebanken NOR	8	<u>3 775 000</u>	<u>0</u>
---------------------	---	------------------	----------

**EGENKAPITAL**

Vedlikeholdsfond 01.01.		1 685 330	1 342 684
Overskudd/underskudd		-6 027 942	342 646
Underbalanse/Vedlikeholdsfond 31.12.		<u>-4 342 612</u>	<u>1 685 330</u>

<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<u>1 652 897</u>	<u>2 538 344</u>
---------------------------------	--	------------------	------------------

**PANTSTILLELSER**

18

Oslo 31. desember 1993 /6. april 1994

I styret for Sameiet Grefsen Terrassehus

Ole Petter Haugen

Berit Berg

Sissel Wahlstrøm

Gunhild Ullestad

Kjell Huslid

Per Storsveen

Andreas Øvreåsen

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1993**

	REGNSKAP 1993	REGNSKAP 1992	BUDSJETT 1993	BUDSJETT 1994
<b><u>NOTE 1 - DIVERSE INNTEKTER</u></b>				
Inntekter tennisbane	-10 400	-10 050	-10 000	-10 000
Inntekter trimrom	-3 000	-6 100	-5 000	-5 000
Utleie av sameiestuen	-22 170	-22 800	-25 000	-25 000
Andre driftsinntekter	-22 882	-18 352	-15 000	-25 000
	<u>-58 452</u>	<u>-57 302</u>	<u>-55 000</u>	<u>-65 000</u>

**NOTE 2 - LØNN OG ARB.G.AVG.**

Vaktmester	199 562	190 496	200 000	200 000
Renhold	149 933	150 379	160 000	160 000
Styresekretær	77 655	124 079	140 000	0
Feriepenger	49 698	54 650	51 000	36 720
Styrehonorarer	63 000	56 000	63 000	85 000
Byggsstyrehonorar	19 000	0	30 000	11 000
Arbeidsg.avg./koll. ulykke	82 689	101 025	96 093	69 740
Vikarer	27 667	38 238	40 000	40 000
Diverse sosiale kostnader	0	3 996	0	0
	<u>669 204</u>	<u>718 863</u>	<u>780 093</u>	<u>602 460</u>

**NOTE 3 - HONORARER**

Beredskap og -hagegruppe	0	12 139	20 000	10 000
Revisjonshonorarer	39 000	25 000	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar	159 864	159 864	160 000	166 400
Styresekretærfunksjon	74 250	0	0	140 000
Konsulenthonorar	45 225	122 397	40 000	140 000
Byggeledelse	108 981	53 290	100 000	0
Advokathonorarer	0	0	20 000	40 000
Andre honorarer	0	0	0	0
	<u>427 320</u>	<u>372 690</u>	<u>370 000</u>	<u>526 400</u>

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

Eiendomsskatt	382 191	369 982	350 000	400 000
Containerleie/renovasjon	90 128	114 270	130 000	100 000
Vann- og avløpsavgift	469 585	453 121	600 000	500 000
Festeavgift	2 825	14 125	5 650	6 000
	<u>944 729</u>	<u>951 498</u>	<u>1 085 650</u>	<u>1 006 000</u>

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1993**

	REGNSKAP 1993	REGNSKAP 1992	BUDSJETT 1993	BUDSJETT 1994
<b>NOTE 5 - REPARASJON OG VEDLIKEHOLD</b>				
Vedlikehold yttertak	520 727	0	400 000	550 000
Vedlikehold yttervegger	4 746 643	1 028 334	4 500 000	100 000
Vedlikehold innervegger	700 121	4 350	720 000	200 000
Vedlikehold branndører	0	0	0	10 000
Vedlikehold inngangspartier	30 440	40 482	5 000	30 000
Vedlikehold dørtelefon	7 413	5 811	10 000	10 000
Vedlikehold teppe og trapper	610 000	6 000	650 000	50 000
Utbedring følgeskader	205 997	74 388	100 000	200 000
Vedlikehold vvs-anlegg	10 567	96 640	50 000	30 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	110 527	45 137	125 000	50 000
Vedlikehold heiser	215 188	163 982	160 000	150 000
Rehabilitering av heiser	447 460	0	750 000	350 000
Alarm heiser	0	0	100 000	30 000
Serviceavg. m.m. antenneanlegg	173 673	91 967	100 000	159 000
Vedlikehold vaskeri	16 631	16 371	35 000	35 000
Vedlikehold sameiestuen	731	0	30 000	50 000
Vedlikehold barnehagen	0	22 611	25 000	25 000
Vedlikehold egne leiligheter	0	0	5 000	0
Vedlikehold trimrom	0	2 859	10 000	5 000
Vedlikehold grøntanlegg	56 610	3 106	70 000	30 000
Vedlikehold veier og uteplasser	12 330	31 564	50 000	50 000
Vedlikehold tennisbaner	2 282	4 980	5 000	5 000
Diverse vedlikehold	23 423	17 779	40 000	100 000
	<u>7 890 763</u>	<u>1 656 361</u>	<u>7 940 000</u>	<u>2 219 000</u>
<b>NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>				
Verktøy og redskap	9 448	51 027	40 000	10 000
Drift arbeidsmaskiner	33 775	10 219	15 000	25 000
Snemåking og sandstrøing	0	270	0	
Skilting	2 303	2 947	10 000	10 000
Nøkler	7 366	9 159	10 000	10 000
Lyspærer og sikringer	7 609	12 553	15 000	10 000
Søppelsekker	20 600	0	15 000	25 000
Renhold	21 593	7 209	8 000	20 000
Diverse driftsutgifter	9 399	1 084	10 000	10 000
	<u>112 093</u>	<u>94 468</u>	<u>123 000</u>	<u>120 000</u>
<b>NOTE 7 - DIVERSE ADM. KOSTNADER</b>				
Kontorrekvisita	43 185	18 740	25 000	15 000
EDB/giro/utsendelser	30 576	30 576	30 000	31 000
Terrasseposten, informasjon	16 431	31 115	35 000	20 000
Aviser, fag.litteratur m.m.	450	986	3 000	3 000
Telefon	12 957	9 976	10 000	12 000
Porto	1 119	1 636	2 000	2 000
Møtekostnader - kurs	12 799	2 416	3 500	15 000
Transport	2 059	934	1 000	2 000
Utgifter til dugnad	608	744	5 000	5 000
Utgifter til sameiefester	823	13 694	20 000	20 000
Kilometergodtgjørelse	143	2 526	3 000	2 000
Gaver	6 395	2 555	3 000	7 000
Andre adm. kostnader	1 813	3 775	0	1 000
	<u>129 358</u>	<u>119 673</u>	<u>140 500</u>	<u>135 000</u>

# SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1993

	REGNSKAP 1993	REGNSKAP 1992
<b>NOTE 8 - LANGSIKTIG GJELD</b>		
<b>Lån FOKUS BANK (Tidl. SAMVIRKEBANKEN)</b>		
Gjeld 01.01.	2 335 763	2 343 948
Betalte terminer i år	-372 640	-372 640
Belastede renter i år	288 997	364 455
Gjeld pr. 31.12.	<u>2 252 120</u>	<u>2 335 763</u>

Lånet er pantesikret i den enkelte sameiers seksjon. Sameiet hefter således ikke for lånet. Det er derfor ikke oppført som gjeld i balansen.

### Lån SPAREBANKEN NOR

Lånetilsagn	5 000 000	0
Benyttet pr 31.12.	-3 775 000	0
Rest disponibelt pr. 31.12.	<u>1 225 000</u>	<u>0</u>
Betalt provisjon	25 000	0
Påløpne ikke kapitaliserte renter pr 31.12.93	92 746	0
Rentekostnad pr. 31.12.	<u>117 746</u>	<u>0</u>

### NOTE 9 - KASSE OG BANKINNSKUDD

Kassebeholdning	2 000	1 792
Skattetrekkskonto	12 345	18 813
Husleiekonto	190 765	90 895
Driftskonto	479 142	1 478 619
Sjekkonto (AVSLUTTET)	0	8 962
Kassekreditt (Limit 250.000)		4 160
Særvilkårskonto	15 451	280 693
	<u>699 703</u>	<u>1 883 934</u>

### NOTE 10 - POSTGIROKONTO

Postgiro husleie 0803 51 24870	7 951	5 155
Postgiro skilt 0806 25 39179	36 468	152 458
Postgiro trim 0823 01 08987	21 425	18 818
Postgiro tennis 0823 05 38256	2 060	70 533
Postgiro foto	575	575
	<u>68 479</u>	<u>247 539</u>

### NOTE 11 - RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser felleskostnader	<u>76 277</u>	<u>99 162</u>
Avsatt 01.01.	26 166	56 316
Årets avsetning	20 540	25 000
Bokført tap	-21 706	-55 150
Avsatt tap på krav 31.12.	<u>25 000</u>	<u>26 166</u>
Sum restanser felleskostnader	<u>51 277</u>	<u>72 996</u>

### NOTE 12 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskudd lønn o.l.	0	1 288
Diverse kortsiktige fordringer	90 692	349
Forskuddsbetalte kostnader	635 778	194 055
	<u>726 470</u>	<u>195 692</u>

**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 1993**

	REGNSKAP 1993	REGNSKAP 1992
<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	11 804	18 063
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 495	14 611
	<u>21 299</u>	<u>32 674</u>

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

Påløpte feriepenger	49 943	54 843
Påløpt arbeidsgiveravgift	16 151	18 512
	<u>66 094</u>	<u>73 355</u>

**NOTE 16 - PÅLØPTE HONORARER**

Påløpte styrehonorarer	63 000	56 000
Påløpte revisjonshonorarer	30 000	25 000
	<u>93 000</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.

**NOTE 18 - PANTSTILLELSER**

Som sikkerhet for lånet i Sparebanken NOR er gitt pant i sameiets to leiligheter.

Pantobligasjonenes pålydende	<u>2 000 000</u>
Bokført pantesikret gjeld	<u>3 775 000</u>
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	<u>0</u>



## SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

### Prosjektrekskap b6502 - Gavlvegger i h.h.t. vedlikeholdsplan. Startår 1992.

Budsjettert totalkostnad 5 500 000

19.03.1992	Brann og feievesenet	101 400 *
28.08.1992	Byggkjemisk Bygg	72 468
01.10.1992	Byggkjemisk Bygg	535 595
26.10.1992	Byggkjemisk Bygg	2 108 *
19.11.1992	Byggkjemisk Bygg	316 763
Totalt belastet 1992		<u>1 028 334</u>

**Virkelig kostnad 1992** 924 826

07.05.1993	Byggkjemisk Bygg	274 500
07.05.1993	Byggkjemisk Bygg	10 980
07.06.1993	Byggkjemisk Bygg	735 660
07.07.1993	Byggkjemisk Bygg	612 440
02.08.1993	Byggkjemisk Bygg	1 072 746
01.09.1993	Byggkjemisk Bygg	1 290 394
22.11.1993	Byggkjemisk Bygg	693 930
22.11.1993	Byggkjemisk Bygg (Gavl blokk A)	49 344 *
Aktiv Elektro - rep av rør og kuldebroer		6 650
Totalt belastet 1993		<u>4 746 644</u>

**Virkelig kostnad 1993** 4 697 300

**Total virkelig kostnad** 5 622 126

**Avvik i h.h.t. budsjett** 122 126

Poster merket \* vedrører ikke dette prosjektet og er derfor trukket ut. Postene er tatt med for at summene skal stemme med vedlikehold yttervegger i regnskapene.

Betalt honorar byggleidelse 1992	53 290
Betalt honorar byggleidelse 1993	108 982
Sum honorar byggleidelse	<u>162 272</u>

Honorar byggleidelse er budsjettert som særskilt post og er ikke inkludert i ovennevnte budsjettpost.

**ERFA REVISJON AS**

Adresse:  
Masteveien 3  
Postboks 58  
1481 Hagan

Telefon:  
67 06 10 90  
Telefax:  
67 06 02 09

Bankgiro:  
1295.05.04887  
Postgiro:  
0806 4510798

Revisornummer:  
939 017 658



Til Sameiermøtet i  
**SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS**

**REVISJONSBERETNING FOR 1993**

Vi har revidert årsoppgjøret for Sameiet Grefsen Terrassehus for 1993, som viser et årsunderskudd på kr. 6.027.942. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av sameiets styre.

Vår oppgave er å granske sameiets årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender forøvrig.

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

Etter vår mening er årsoppgjøret gjort opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og det gir etter vår mening et forsvarlig uttrykk for sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.1993 og for resultatet av virksomheten i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk.

Ifølge kontoutskrift fra Fokus Bank påhviler det sameiet et gjeldsbrevlån som pr. 31.12.1993 sto til rest med kr. 2.252.120. Denne gjelden er ikke bokført som forpliktelse i sameiets regnskap, da den påhviler den enkelte seksjon. Renter og avdrag på lånet er utgiftsført som driftskostnad i regnskapet.

Oslo, 12. april 1994

**ERFA REVISJON AS**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Ola Eriksen".  
Ola Eriksen



OLA ERIKSEN  
PER FOSSUM  
Medlem Norges Registrerte  
Revisorers Forening  
ELIN RØNNING  
Medlem Norges Statsautoriserte  
Revisorers Forening

I samarbeid med



AVDELINGSKONTOR ØSTFOLD

Adresse:  
Gml. Tindlundv. 2 c  
Postboks 70  
1720 Greåker  
Telefon: 69 14 41 99  
Telefax: 69 14 41 04

ÅRSBERETNING  
FOR  
GREFSEN TERRASSE BARNEHAGE  
BARNEHAGEÅRET 1993/94

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
  - 3 stk. førskolelærere
  - 1 stk. barnepleier
  - 10 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:

Sameierepresentant	: Andreas Øveraasen
" "	: Berit Berg/Ole Petter Haugen

Foreldrerepresentant	: Unn - Mari Gullien
" "	: Ole Bjørn Bringa
Vararepresentant	: Lisbeth Bakken
" "	: Ole Ystgaard

Ansattes representant	: Janne Torill Klepp
" "	: Jorund Narmo
Vararepresentant	: Grete Bakken
" "	: Gerd Bråthen
Styrer/sekretær	: Helle Marstrander
Kommunal representant	: Eva Waaler

Styret har dette året hatt en flat struktur, der hvert styremedlem har hatt ansvar for sitt møte.

Ole Petter Haugen og Helle Marstrander har hatt ansvaret for forhandlinger med Bydelsadministrasjonen.

### 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 overtok i 1993 en PC etter Sameiet, men den har foreløpig ikke vært brukt til regnskap i og med at barnehagen har engasjert Center Eiendom som regnskapsfører. Barnehagestyret har fått regnskapsrapport hver måned.

Barnehagen har hatt en sak gående med Bydelsadministrasjonen angående avsatte midler etter tidligere års overskudd.

Bydelsadm. hevdet at de kunne kreve pengene tilbakeført, mens barnehagen mente de tilhørte oss.

Vi hadde god hjelp av Center Eiendom ved adv.fullm. Brimi i denne saken.

Bydelsadmninstrasjonen sendte saken til kommuneadvokaten, og det kom svar i begynnelsen av mars. Kravene er foreldet ifølge kommuneadvokaten, slik at barnehagen får beholde midlene,

Disse avsatte midlene vil bli investert i nytt ventilasjonsanlegg i barnehagen.

#### - REGNSKAP 1993

Regnskapet vil bli ettersendt, med et lite overskudd som vi ønsker å investere i ventilasjonsanlegget.

#### - BUDSJETT 1994

Det faste kommunale tilskuddet fra Bydelen ble endret til kr. 4.000,- pr. barn pr. år fra 1992.

Dette beløpet ble også gitt for 1993.

Statstilskuddet har økt for plasser under 3 år, mens det er uforandret for barn over 3 år.

Budsjettet viser at vi kan holde tilsvarende utgiftsnivå som 1993. I budsjettet er det også lagt inn utgifter til lån i forbindelse med ventilasjonsanlegget.

#### - AVTALE MED KOMMUNEN OM DRIFTSTILSKUDD

Avtalen om kommunalt tilskudd ble på nytt tatt opp i forbindelse med budsjettbehandlingen for 1994.

Bydelsadministrasjonen foreslo å si opp avtalen, men Bydelsutvalget (BU) vedtok noe annet:

Avtalen sies opp med virkning fra 1.01.95.

Det skal forhandles frem en ny avtale som sikrer drift av minimum 18 kommunale plasser innen 1.04.94.

Disse forhandlingene pågår fortsatt i skrivende stund.

Barnehagens utgangspunkt i forhandlingene har vært følgende: Barnehagen ønsker å fortsette driften på dagens nivå, men med en bemanning på 3 hele stillinger pr. avdeling slik de kommunale barnehagene har.

Dette er en økning på 0,67 årsverk.

Vi vil bli nødt til å legge oppholdsbetalingen for barna flatt på høyeste kommunale sats.

Hvorvidt vi kan fortsette med søskenmoderasjon, vil vi komme tilbake til.

Ut ifra budsjettet for 1995 vil vi da være avhengig av en kostnad pr. kommunal plass (fordelt på 18 plasser) på 16 - 18.000.

#### - STRAFFEGEBYR

Gebyrordningen ved for sen betaling av oppholdsavgift reguleres årlig i.h.t. inkassoloven. For 1993 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 de minste avdelingene.

Dette året har det gått hardt ut over Blå avdeling, der en erfaren assistent påtok seg avdelingslederansvaret.

Hun ble nokså raskt sykmeldt pga. alvorlig sykdom, slik at avdelingen har slitt litt i forhold til vikarer osv.

Året har i det hele vært tungt for personalet i forbindelse med dette sykdomstilfellet, spesielt også da vi fikk vite at vår kjære medarbeider døde i februar.

Personalet mestrer forøvrig utfordringer i barnegruppene og viser fleksibilitet og engasjement.

#### - DUGNAD

Det har vært stor oppslutning fra foreldrene.

Det har foregått oppussing både utendørs og innendørs.

#### - INNEKLIMA

Vårt rådgivende ingeniørfirma Hjellnes Cowi A/S innhentet anbud og valgte ut firma til innstallering av nytt ventilasjonsanlegg våren 1993.

Dette ble utsatt fordi vi måtte ha en avklaring på de avsatte midlene i forhold til kommunen.

Hjellnes Cowi er nå engasjert på nytt til bistand for gjennomføring av prosjektet.

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

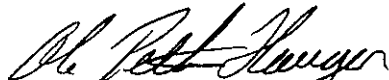


- SOMMERSTENGING

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, 23.03.94

  
Helle Marstrander  
styrer

  
Ole Petter Haugen  
Eierrepresentant

# SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

SAMMENDRAG FOR PERIODEN 1994 - 1999

Kostnader angitt i 1000 kr.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
A : FASTE DRIFTSKOSTNADER OG LÖPENDE VEDLIKEHOLD	974	974	974	974	974	974
B : PERIODISK VEDLIKEHOLD	1365	445	2345	355	775	200
SUM VEDLIKEHOLDSPLAN :	2339	1419	3319	1329	1749	1174

1994 = budsjettpostene;      Reparasjon og vedlikehold  
    Andre driftskostnader  
    Sum:

2219  
 120  
 2339

1995 - 1999 = Prognose.

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS - VEDLIKEHOLDSPLAN

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	1994	1995	1996	1997	1998	1999
a6501	Yttertak	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					50					
a6502	Yttervegger	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6503	Innervegger	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6504	Branndører	Vedlikehold						10					
a6505	Inngangspartier	Vedlikehold						5					
a6506	Dørtelefon	Vedlikehold						10					
a6507	Tepper/opp ganger	Vedlikehold	Se b6502 periodisk vedlikehold					0					
a6509	Følgeskader	Utbedring						200					
a6511	VVS-anlegg	Vedlikehold						30					
a6512	EL-anlegg	Vedlikehold						50					
a6513	Heiser	Serviceavtale	8					150					
a6514	Antenneanlegg	Serviceavtale						159					
a6520	Vaskerier	Vedlikehold	3					10					
a6531	Sameiestuen	Vedlikehold	1					5					
a6532	Barnehagen	Vedlikehold	1					25					
a6534	Trimrom, badstue	Vedlikehold	1					5					
a6541	Grøntanlegg	Vedlikehold						30					
a6542	Veier, plasser	Vedlikehold						10					
a6543	Tennisbaner	Vedlikehold	2					5					
a6599	Diverse	Vedlikehold						100					
a6610	Verktøy, redskap	Anskaffelse						10					
a6620	Arbeidsmaskiner	Drift						25					
a6630	Skilting	Vedlikehold						10					
a6640	Nökler							10					
a6650	Lyspærer, sikringer	Forbruk						10					
a6660	Søppelsekker	Forbruk						25					
a6681	Renhold							20					
a6690	Uforutsett	Drift						10					
A:	SUM POST A = Budsjett 1993							974					

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	1994	1995	1996	1997	1998	1999
b6501	Yttertak												
b6501	Taktekking, Blokker	Utskifting	5	120000	20	8	600						
	Taktekking, Gangbr.	Utskifting	4	100000	20	13	400						
b6501	Beslag ventilasjon	Utskifting											
b6501	Rörgjennomføringer	Utskifting											
	Tekking av terrasser	Utbedr. lekkasjer	270	30000	25	94	8100	500					
b6502	Yttervegger												
b6502	Östfasade, betong	Overflatebeh.	4500	100	20	6	450						
b6502	Östf, vinduer&fuger	Utbedr./maling	5	194000	10	96	970			970			
b6502	Gavlvegger	Betong utbedr.	10	300000	17	10	3000	100					
b6502	Mellombygg / reposer	Overflatebeh.	4	250000	17	10	1000						
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		200				
b6532	Reposer, vinduer	Utskifting				30							
b6532	Trepaneler	Utskifting	30	500	40	14	15						
b6532	Ytterdører	Utskifting	10	20000	20	89	200	25	25	25	25	25	
b6503	Innervegger		13	55385	15	93	720	200					
b6507	Dekker, trapper og oppganger												
b6507	Betongtr. innganger	Vedlikehold	4	50000	10	1	200						
b6507	Tepper, korridorer	Vedlikehold	13	50000	17	93	650	50					

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	1994	1995	1996	1997	1998	1999
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						200
b6511	Vertikale kanaler	Rensing	25	6000	15	7	150						
b6512	EL - installasjoner												
b6512	EL-varmeanlegg	Alarmanlegg											
b6512	Kuldebroer	Utbedring	7000	50	20		350						
b6513	Heiser	Vedlikehold	1	100000		92	100	140					
b6513	Heiser	Rehabilitering	8	375000	25	97	3000	240				750	
b6520	Vaskerier		3										
b6520	Vaskemaskin	Utskifting	4	25000	15	95	100		50		50		
b6520	Sentrifuge	Utskifting	2	20000	15	96	40	25		20			
b6520	Törketrommel	Utskifting	2	20000	15	92	40		20				
b6520	Rulle	Utskifting	2	20000	15	96	40			20			
b6531	Sameiestuen	Oppussing	1	45000	10	94	45	45					
b6540	Veier og plasser												
b6541	Grøntanlegg												
b6542	Kjøreveier	Ny asfalt	1500	60	15	94	90	40	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	1994	1995	1996	1997	1998	1999
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.

30155	1365	445	2345	355	775	200
-------	------	-----	------	-----	-----	-----

### **13. FORSLAG FRA STYRET TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 1994 I SAMEIET GREFSSEN TERRASSEHUS**

#### **13.1 Bruk av tilfluktsrom, merking, kassering.**

I fredstid kan tilfluktsrommet brukes som lagerrom i overensstemmelse med retningslinjer fra Direktoratet for Sivilt Beredskap. Alt som lagres i tilfluktsrom, skal merkes med dato og seksjon. Umerkede gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

Styret har ved flere anledninger oppfordret beboerne om å merke sine gjenstander i tilfluktsrommet. Oppfordringen har vært gitt i "STYRET INFORMERER" og ved oppslag. Alle umerkede gjenstander vil bli gitt bort til loppemarkedet og/eller kassert. Styret finner det overraskende at så mange verdifulle gjenstander ikke er merket med eier, og gir herved en siste mulighet for å redde sine gjenstander.

**Tidsfristen er 8. mai 1994**

Styret ber sameiermøtet om fullmakt til å fjerne alle umerkede gjenstander fra tilfluktsrommet.

#### **13.2. Felleskostnader; økning med 10%**

Felleskostnadene foreslås øket med 10% fra 1.7.94. Økningen foreslås slik at deler av driftsunderskuddet for 1994 kan bli dekket.

#### **13.3. Rentebinding lån kr. 5.000.000,- i Sparebanken NOR.**

Styret har valgt å ikke gå inn på rentebinding av lånet. Styret ønsker at sameiermøte tar stilling til om sameiet skal gå inn på rentebindingen for hele eller deler av lånet i ett eller flere år. Lånet har pr. dato 7,25% nominell rente. Ved rentebinding inntil 3 år vil renten bli tilnærmet den samme som dagens flytende rente. Rentebinding i 5 år dvs. frem til 16. juni 1999 gir effektiv rente 7,4% p.a. Rentebinding ut lånets løpetid på 7 år gir effektiv rente på 7,8% p.a.

#### **13.4. Rentebinding lån i Fokus Bank (tidligere Samvirkebanken) Restgjeld pr. 14.2.94 kr. 2.282.084.**

Styret har valgt å ikke gå inn på rentebinding av lånet. Styret ønsker at sameiermøte tar stilling til om sameiet skal gå inn på rentebindingen for hele eller deler av lånet i ett eller flere år. Lånet har pr. d.d. nominell rente 7,4% p.a., effektiv rente 7,416% p.a. Ved rentebinding i 3 år tilbys tilnærmet samme nominelle rente, som dagens flytende rente.

Rentebinding i 5 år vil gi ca. 0,2% høyere rente enn dagens flytende rente.

For begge lånene tas det forbehold vedr. differansen mellom den flytende renten og fastrenten ved de forskjellige bindingstidene. Sammenhengen mellom fast og flytende rente var gyldig pr. februar 1994 og kan forandre seg til mai 1994.

#### **13.5 Luftbehandlingsanlegg i barnehagen**

Det foreslås å installere nytt luftbehandlingsanlegg i Grefsen Terrasse Barnehage. Anlegget gis et budsjettak på kr. 400.000,-.

Luftbehandlingsanlegget finansieres ved å disponere akkumulert overskudd i GTB ca kr. 210.000,-, Enøk-tilskudd kr. 20.000,-, Enøk-lån ca kr. 145.000,-, og tilskudd fra SGT kr. 25.000,-.

### **13.6 Forslag fra styret om leie/salg av fellesarealer i Grefsenkollveien 12 E til Oslo Kommune**

Styret har blitt kontaktet av Oslo Kommune i anledning ønske om kjøp/leie av inngangspartiet/fellesarealer foran seksjon 4 som eies av Oslo Kommune. Fellesarealene skal brukes i forbindelse med Oslo Kommunes drift av eldresenteret. Pr. idag foreligger det ingen leiekontrakt for dette arealet, slik at det er sameiet selv som dekker påløpte fellesutgifter. Som følge av at arealet er relativt lite (ca. 40 m2) og for øvrig er uegnet til beboelse, forretningsdrift eller annet, har styret ansett Oslo Kommunes tilbud som attraktivt for sameiet, idet sameiet på denne måten kan forhindre å ha direkte utgifter for dette arealet.

For seksjon 1, 2 og 3 (tidligere brukt som butikklokale) har AS Veidekke blitt tilbudt kr. 850.000,- for samtlige lokaler. Dette basert på en kvadratmeterpris på kr. 2.000,-. Samme tilbud pr. kvadratmeter er også tilbudt sameiet for fellesarealet foran seksjon 4 (eldresenteret). Angjeldende tilbud som pr. idag foreligger fra Oslo Kommune er gitt med forbehold om senere, politisk godkjenning i bydelsforvaltningen, såvel lokalt som i kommunen sentralt.

Det er styrets holdning at det ved et eventuelt salg ikke er tale om å selge lokalet for under den pris som AS Veidekke er tilbudt.

Imidlertid er det nødvendig å foreta reseksjonering av lokalene for å få solgt fellesarealene, idet arealet ikke er en egen seksjon. Hvorvidt dette skal gjøres eller om sameiet i stedet skal foreta utleie er ikke avklart, idet dette må undersøkes og vurderes nærmere etter videre samtaler med kommunen. På bakgrunn av ovennevnte forestår styret følgende:

***"Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus får fullmakt til å fremforhandle leiekontrakt eller kjøpekontrakt med Oslo Kommune for en omforenet pris, herunder å foreta reseksjonering eller andre nødvendige tiltak for å få solgt fellesarealet".***

### **13.7 Forslag fra styret om endring av parkeringsregler for Sameiet Grefsen Terrassehus**

Styret foreslår følgende tillegg i pkt. 2 i parkeringsreglene for sameiet Grefsen Terrassehus:

"Sameiere som parkerer på gjesteparkering risikerer borttauing".

### **13.8 Forslag fra styret om endring av husordensreglene for Sameiet Grefsen Terrassehus**

Styret foreslår følgende endring (ny tekst) i pkt. 12 i husordensreglene:

"Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes".









135