

BERETNING OM STYRETS VIRKSOMHET 14.FEBRUAR - 30.MAI 1974

Den nåværende styre for selveierne i Grefsen Terrassehus ble valgt på selveiermøtet 14. februar 1974. Styret fikk følgende sammensetning:

Jens Bruvoll	Leil. 79	Blokk A
Jan U. Hanssen	" 292	" D
Olav Norem	" 190	" B
Sigmund Omang	" 355	" E
Ellen Røkholt	" 317	" D

Varamenn:

Ståle Eskeland	" 235	" C
Merete Poetzsch	" 119	" B

Som grunnlag for sitt arbeide har styret hatt den på selveiermøtet enstemmig vedtatte instruks oppsatt i 7 paragrafer som alle selveierne tidligere har fått oversendt. Vi skal her gjengi den første:

§1

Selveiernes styre har til oppgave:

- a) å treffe bestemmelser om og sikre driften av selveiernes felles anlegg,
- b) å ivareta selveiernes interesser overfor myndigheter, byggeselskap, forretningsfører m.v.
- c) å utarbeide forslag til vedtekter eller statutter som omfatter alt vedrørende den fremtidige drift og forvaltning av selveiernes felles eiendom og anliggender,
- d) å utarbeide husordensregler og medvirke til at disse overholdes,
- e) å utarbeide instruks for forretningsføreren og vaktmesteren
- f) forøvrig å ivareta selveiernes interesser i byggeperioden.

Styret øpptok sitt arbeide omgående og hadde sitt første møte den 21. februar 1974, hvor Olav Norem ble valgt til formann og Ellen Røkholt til nestformann.

Styret vurderte oppgavene slik at punktene a), b) og c) i instruksens §1 som går på de forvaltningsmessige forhold, var de absolutt viktigste og også de mest kompliserte. Ved siden av forvaltningssaken har styret arbeidet bl.a. med to reguleringsaker fra byplankontoret som gjelder trafikkforholdet i området og veivesenets rodetomt. Styret har videre arbeidet med å skaffe en oversikt over bygnings tekniske mangler, bodsspørsmålet, hotellsaken, byggeselskapets regnskap for driften i 1973, byggeselskapets budsjettforslag for 1974, daginstitutsjoner, husordensregler, utnyttelse av andre fellesarealer, søppelopplegget for anlegget m.m.

## 1. Forvaltning

Boliganlegg med selveierleiligheter organiseres normalt som sameie hvor selveierne gjennom et valgt styre blant selveierne selv administrerer og forvalter sin eiendom og dermed selv har fullt herredømme og råderett over sin eiendom og sine boutgifter.

Grefsenplatået Byggeselskap A/S, hvor A/S Ingeniørbygg og dets eiere tilsammen har 80% av aksjekapitalen, legger opp forvaltningen etter et helt annet prinsipp. Ifølge de kontrakter som Grefsenplatået Byggeselskap A/S har satt opp, skal Grefsenplatået Byggeselskap stå som forvalter og ansette forretningsfører for anlegget. Herunder vil Grefsenplatået Byggeselskap inngå avtaler og kontrakter med økonomiske konsekvenser for selveierne som ved dette blir stående uten råderett over egen eiendom og herredømme over egne utgifter. Under forvaltningen hører naturligvis også å påse at husordensregler overholdes, at renholdet utføres tilfredsstillende, samt arbeidsinstrukser for vaktmestre og eventuelle andre ansatte.

Grefsenplatået Byggeselskap fremla ifjor høst et forslag til vedtekter for en beboerforening. Av dette forslag fremgår at Grefsenplatået Byggeselskap ønsket hjelp av beboerne i det arbeidskrevende daglige arbeide, men man hadde ikke tenkt seg at selveierne skulle få noen innflytelse på de viktige økonomiske spørsmål. Styret for selveierne tok spørsmålet om den fremtidige forvaltning opp med Grefsenplatået Byggeselskap uten å få et tilstrekkelig klart svar om at forvaltningen snarest mulig skulle overføres til selveierne. Styret fant det derfor nødvendig å engasjere juridisk ekspertise i forbindelse med selveiernes forhold til Grefsenplatået Byggeselskap og offentlige organer.

Styret har engasjert h.r. advokat Per Sandborg som rådgiver i alle juridiske spørsmål.

Styret har gjennomgått oppdelingsbegjæringen for Grefsen Terrassehus hvor det fremgår at alle fellesarealer samt tomt er tinglyst som sameie. I konferanser mellom styreformannen i Grefsenplatået Byggeselskap, adv. Harald Strøm, og h.r. adv. Per Sandborg har Grefsenplatået Byggeselskap akseptert at selveierne overtar forvaltningen når byggeperioden er over.

Ivaretagelsen av alle fellesinteresser mellom selveierne, herunder forvaltningen av anlegget, må skje gjennom det sameiet som er opprettet i og med tinglysingen av delingsbegjæringen for Grefsen Terrassehus. Forvaltningen av sameiet må utøves i henhold til sameieloven og de vedtekter som selveierne blir enige om der hvor sameielovens bestemmelser vil virke uhensiktsmessige eller utilstrekkelige.

Styret har utarbeidet forslag til vedtekter som er vedlagt innkallelsen til konstituerende sameiemøte 13. juni 1974. Forvaltningen av anlegget kan sannsynligvis overtas av sameiet høsten 1974 eller senest ved utgangen av 1974.

## 2. Regnskap og budsjett

Allerede den 11.mars ba styret i brev til byggeselskapet/forretningsfører om å få tilsendt driftsregnskapet for 1973 samt budsjettforslag for 1974. Regnskapet var ennå ikke avsluttet og revidert, men vi ble lovet oversendelse så hurtig som mulig.

Den 15. mai mottok styret revidert regnskap. Regnskapet er vanskelig å vurdere slik det nå er satt opp, og styret er i ferd med å gå gjennom alle bilag.

Et foreløpig budsjettforslag for 1974 er også mottatt. Dette er ennå ikke behandlet av styret i Grefsenplatået Byggeselskap A/S. Styret for selveierne har ikke kunnet behandle budsjettforslaget, da byggeselskapet fortsatt kan komme til å foreta forandringer i det. Det er umiddelbart en rekke poster såsom forretningsførsel, styrehonorar i byggeselskapet, osv. som virker meget høye. Styret for selveierne vil så snart endelig budsjettforslag er oversendt, vurdere om disse poster er rimelige ved å innhente opplysninger om sammenlignbare forhold. For andre poster som vannavgift, felles strøm osv. er det foreløpig ikke gitt tilstrekkelig opplysninger om beregningsmåten. Budsjettforslaget inneholdt også en større post for servicetjenester gjennom Müllerhotell's resepsjon. Denne post vurderte styret for selveierne i forbindelse med kjøpeavtalen for hotellseksjonene. Det vises til pkt. 4 i beretningen.

## 3. Bygningstekniske mangler

Undersøkelsen som styret iverksatte viste at det er en del alvorlige mangler som er generelle, i tillegg til mange spesielle feil. De innkomne svar er bearbeidet og en kort rapport utsendes i nær framtid. Gjennom h.r. advokat Per Sandborg er det foreløpig avgitt en generell reklamasjon når det gjelder bl.a. skyvedører og med henvisning til at ytteligere spesifisering av reklamasjonspunktene blir sendt senere.

Styret har videre tatt kontakt med Norges Byggforskningsinstitutt for å drøfte et eventuelt engasjement om en gjennomgåelse av leiligheter og anlegget forøvrig for å fastslå hvilke mangler vi bør sende generell reklamasjon på. Det foreligger utkast til kontrakt med NBI som ventes ferdigbehandlet og undertegnet i midten av juni.

## 4. Müllerhotell

Styret tilskrev byggeselskapet i februar og ba om å få tilsendt alle eventuelle avtaler eller kontraktutkast. Den 18. mars mottok styret utkast til skjøte. Innholdet gikk på vesentlige punkter mot selveiernes interesser, og styret gjorde omgående innvendinger til disse punkter.

Byggeselskapet hadde f. eks. i forbindelse med at Müller-hotell skulle utføre servicetjenester nevnt under pkt. 1, side 11 i prospektet godtatt og foreslått inntatt i skjøtet for hotellseksjonene at dette betinget 2 1/2 personer i resepsjonen utenom hotellets eget behov. På det tidspunkt (19.mars-74) var kostnadene for 2 1/2 personer anslått til 100.000 kr. pr år og skjøteutkastet bestemte videre at det senere kunne skje endringer i samsvar med lønns-tariffene i bransjen. Med Grefsenplatået Byggeselskap som forvaltningsorgan ville dette være en vedvarende utgifts-post som måtte utlignes på selveierne gjennom drifts-regnskapet. Det foreløpige budsjettforslag for 1974 inneholdt da også en post på kr. 100.000 for resepsjons-tjeneste. Styret for selveierne vil i denne forbindelse bemerke at for Müllerhotell ville dette være en kontrakts-festet inntektspost, og at den må ha vært en del av vurd-eringsgrunnlaget ved forhandlingene om kjøpesummen for hotellseksjonene.

Byggeselskapet hadde videre disponært over arealer som er tinglyst som sameie. Styret har i forhandlinger og i brev gitt uttrykk for sitt syn.

Det er oppnådd enighet om at selveierne gjennom styret for sameiet skal drøfte opplegg og betaling for service-tjenester direkte med direktøren for hotellet.

Direktør Müller har forespurt styret om man har innvendinger mot at hotellet disponerer resepsjonslokalet med resepsjons-disk samt bakenforliggende lokale. Styret har svart at man ikke vil motsette seg dette, men at det må sees i forbindelse med øvrige økonomiske mellomværender mellom hotellet og sameiet.

## 5. Boder

Styret ble tidlig gjort oppmerksom på at flere selveiere hadde klaget til byggeselskapet over bodenes størrelse, og at fire av selveierne hadde innlevert en klage til bygningsmyndighetene. En gransking av byggeforskrifter, gjeldenderegler osv. klarla snart at ingen av leilighetene i Grefsen Terrassehus har fått boder som tilfredsstillende krav bygningsrådet fastsatte i sitt approbasjonsvedtak. I et møte med byggeselskapet og arkitekt Hille ble det klart at de ansvarlige ikke var villige til å forhandle om en utvidelse av bodarealet slik at det tilfredsstillende for-skriftene. Videre er det ved gjennomgåelse av tegningene for anlegget bragt på det rene at Byggeselskapet/A/S Ingeniørbygg også har disponert over sameiearealer til bygging av boder. Styret har funnet det nødvendig å forfølge saken på vegne av alle selveierne.

Styret har gjennom h.r. advokat Sandborg avgitt en uttalelse til bygningsmyndighetene som støtter kravet fra de fire selveiere og samtidig redegjør for at bodene ikke tilfreds-stiller forskriftene for noen av leilighetene. Saken er berammet behandlet i Bygningsrådet 12. juni, d.å.

## 6. Reguleringsplaner

Styret avga skriftlig uttalelse til de to foreliggende reguleringsplaner. Begge har vært oppslått til orientering for selveierne på tavlen i resepsjonslokalet. Beboere i blokk E som ikke har hatt anledning til å lese disse uttalelser og måtte ha interesse av det, kan ta kontakt med styret. Begge reguleringssaker skal behandles i Bygningsrådet **26.** juni, d.å.

## 7. Ettårsbefaring

Ifølge vanlige regler for byggevirkosomhet skal det foretas ettårsbefaring (garantibefaring). I blokkene A og B har ettårsbefaring allerede vært foretatt. Styret utarbeidet en orientering som gjenga de viktigste regler og den fremgangsmåte som burde følges under befaringen og sendte disse ut til beboerne/selveierne i blokk B. Selveierne i blokkene C,D og E vil senere få tilsendt det samme materiale.

## 8. Fellesrom/arealer- sameiet

I sameiet inngår alle fellesrom, fellesarealer, korridorer, reposer, heiser samt tomten. Alt som ikke inngår i den enkelte seksjon og er spesifisert på denne, er sameie som den enkelte seksjonseier har ideell andel i. Formell overlevering av sameiearealer har ikke skjedd. Styret vil ta skritt til å få foretatt en befaring av de fellesarealer som byggeselskapet/entreprenøren anser ferdig og avgi uttalelse om feil og mangler som må rettes. Styret vil der etter få undersøkt alternative bruk for de disponible fellesrom, og legge fram et forslag til selveierne.

## 9. Daginstitusjoner for barn

Styret nedsatte et eget utvalg til å utrede alle spørsmål i forbindelse med innredning og drift av daginstitusjonene. I mars måned ble det klarlagt at arkitekten/Byggeselskapet ikke hadde innsendt tegninger til Barnevernsnemnda til godkjenning. Dette har forsinket og vanskeliggjort utvalgets arbeid. Utvalget har fått opplyst at saken snart vil bli behandlet i Barnevernsnemnda og imellomtiden har det klarlagt de krav som stilles m.h.t. bemanning, utstyr, osv. for å få godkjent driften. Når det gjelder den økonomiske side av saken, har utvalget hatt kontakt med Barnevernskontoret om mulig kommunal støtte til driften. I slike tilfeller som Grefsen Terrassehus stiller kommunen seg negativt med mindre de får disponere samtlige plasser. Det viser seg<sup>a</sup> daghjem og barnehave for barn mellom 3-7 år kan drives på privat basis uten at det blir svært meget dyrere enn andre barnehaver/daghjem. Spebarnavdelingene blir derimot så kostbare uten kommunal støtte, at det neppe er realistisk å drive dem privat. Utvalget forbereder nå alternative måter å få finansiert driften av daginstitusjonene på. Styret for selveierne vil i alle tilfelle søke å få kommunal støtte slik at alle avdelinger kan tas i bruk.

#### 10. Badstue og mosjonsrom

Styret har nedsatt et utvalg til å utrede driftsomkostninger og fremlegge forslag til bruk av lokalene, samt forslag til utstyr og finansiering av dette. Forslagene vil bli drøftet i styret.

#### 11. Renovasjon

Søppelopplegget ved Grefsen Terrassehus er dessverre dårlig planlagt. Renovasjonsbilene kan ikke komme frem til søppelrommene p.g.a. de lave gangbroene over parkerings/kjøreområdet. Dette medfører utstrakt manuell behandling av søppelsekkene som medfører større avgifter til Renholdsverket. Ekstraarbeidet for Renholdsverket er anslått til minimum kr. 20.000 pr år i tillegg til normal avgift.

Videre er sekkestativene i søppelrommet så små at vaktmesteren må skifte sekker f. eks. i helger. Styret har hatt kontakt med Renholdsverket for å drøfte mulige besparelser og arbeider også med flere alternativer for om mulig å redusere utgiftene. Samtidig undersøkes mulighetene for å få oppstilt containere e.l. for flasker og papir.

#### 12. Husordensregler

Samtlige kjøpere av seksjoner fikk utlevert trykte husordensregler ved kjøp. Etter klager fra selveiere og fra styret for selveierne har byggeselskapet påny utsendt reglene og innskjerpet bruken og overholdelsen av dem. Etter oppfordring fra styret fulgte også Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

I ethvert boliganlegg er det nødvendig å utvise hensyn overfor de andre beboere skal det bli et godt bomiljø. Vi regner med at selveierne i egen interesse vil gjøre sitt ytterste for å overholde husordensreglene.

Styret legger på selveiermøtet 13. juni fram utkast til husordensregler som er tenkt innført fra det tidspunkt selveierne overtar forvaltningen av anlegget. Nye husordensregler kan også innføres tidligere ved at Grefsenplatået Byggeselskap vedtar dem for den tiden de har forvaltningen.

#### 13. Ansettelse av vaktmester og arbeidsinstruks.

Det er forvaltningsorganet, altså foreløpig Grefsenplatået Byggeselskap, som ansetter vaktmestre i Grefsen Terrassehus. Hittil har det ikke foreligget noen skriftlig instruks for vaktmestrene, men forretningsføreren arbeider med saken. Styret for selveierne er holdt orientert.

Når selveierne overtar forvaltningen er det grunnlag for en total revurdering av vaktmestertjenestens innhold. Hele opplegget for tjenester bør da gjennomgå ut fra erfaringene

i det første driftsår, og ny instruks utarbeides på grunnlag av denne gjennomgang. Det må også tas stilling til ansettelse av vaktmester(e), de(n) nuværende eller ny(e).

#### 14. Renhold av innvendige fellesarealer

Renholdet av de innvendige fellesarealer har ikke vært tilfredstillende. Forretningsføreren har gjennom en konsulent fått utarbeidet et nytt opplegg for det innvendige renhold, og han håper å få gjennomført det snart.

Forretningsføreren har forelagt forslaget til nytt renholdsopplegg for styret for selveierne. Såvidt styret kan bedømme etter raskt gjennomsyn gir det nye opplegg grunnlag for et bedre og rimeligere renhold enn nå.

#### 15. Informasjon

Styret har drøftet et opplegg for utveksling av informasjon mellom styret og selveierne. Styret vil søke gjennomført følgende:

- oppslagstavler i alle fire inngangspartier
- opprette et kontor i ett av fellesrommene som bemannes til faste tider av ett av styremedlemmene.
- postkasse i resepsjonslokalet i A-B inngangen. (finnes allerede).

#### 16. Dagligvareforretning

Dagligvareforretningen i blokk A åpnet 21. mai. Innehaver er Terje Jacobsen.

Det mangler fremdeles noe arbeidshjelp i forretningen. Interesserte kan henvende seg til herr Jacobsen.

Forretningens åpningstider er 10-18 mandag-fredag og 8:30 - 14 lørdag. Forretningen mangler foreløpig noe på normal drift, bl.a. er varesortimentet ikke fullt utbygget på grunn av at det har tatt uforholdsmessig lang tid med enkelte offentlige bevilgninger. Kjøpmann Jacobsen ber om overbærenhet i oppstartingsfasen.

Styret for selveierne tror at dagligvareforretningen er et meget viktig servicetilbud og miljøskapende faktor i boliganlegget. Styret oppfordrer selveierne om å legge flest mulig av sine innkjøp til denne forretning slik at det blir mulig å beholde den.

30. mai 1974

Styret for selveierne i Grefsen Terrassehus

*Olav Norem*  
Olav Norem  
formann