

REFERAT FRA SAMEIEMØTE - GREFSEN TERASSEHUS 5. MAI 1988 KL.1800  
I SAMEIESTUEN

Svein B. Eriksen ønsket velkommen til møtet og foretok en presentasjon av det siste styret.

Det ble deretter foretatt valg av ordstyrer under møtet og valgt ble Olaf Bråthen.

Spørsmål om godkjenning av innkallingen til sameiemøtet ble tatt opp og ingen i forsamlingen hadde invendinger til innkallingen.

Ved innkallingen forelå det et forslag til dagsorden. Fra salen ble det foreslått å endre noe på dagsorden slik at budsjettbehandlingen ble foretatt etter at forslag som kunne berøre budsjettet var behandlet. Det innebærer at en fikk følgende dagsorden:

1. Valg av protokollfører og to sameiere til å underskrive protokollen.
2. Valg av tellekorps.
3. Styrets årsberetning 1987/88.
4. Årsregnskap 1987.
5. Forslag til styrehonorar.
6. Forslag til vedlikeholdsplan.
7. Forslag til sameiemøte 5. mai 1988.
8. Styrets budsjett for 1988.
9. Årsberetning for barnehage og utvalg.
10. Valg i henhold til vedtekter.

1. Valg av protokollfører og to sameiere til å underskrive protokollen.

Per Eric Ståhlbrand ble valgt til protokollfører.  
Elisabeth Sivertsen og Jan Usterud Hanssen ble valgt til å undertegne protokollen.

2. Valg av tellekorps.

Beredskapsgruppa ble valg til tellekorps, og fra denne gruppen deltar følgende i tellekorpset Lønnrusten, Hanssen, Ståhlbrand, Brenne.

3. Styrets årsberetning 1987/88.

Styrets beretning ble gjennomgått avsnittsvis og salen ble bedt om å komme med kommentarer og spørsmål der hvor forsamlingen ønsket en nærmere utdyping.

Under utleieforhold ble det spurt om hvilke leieinntekter sameiet tok inn i forbindelse med utleie av vaktmesterleilighetene. Det ble da opplyst at det kun ble innkrevd felleskostnadene for disse leilighetene, hvilket innebærer at kapitalkostnadene ikke dekkes. Den største vaktmesterleiligheten stilles nå til disposisjon for barnehagen og med en kontrakt som har 3 mndrs. oppsigelse. Dette er kun et midlertidig utleieforhold som en vil vurdere effekten av etter hvert.

Under reparasjoner og vedlikehold ble det tatt opp endel konkrete forhold. På broene i forbindelse med inngangspartiene i 1. etasje blir det stående vann. Det ble etterlyst en løsning på dette problemet. Det ble da opplyst at broene skal dreneres slik at man både slipper vannet som i dag blir stående, men også unngår de lekkasjer som i dag eksisterer fra broene ned i garasjeanlegget.

Når det gjelder endeleilighetene er det spesielle problemer med lekkasje i disse. Leekasjene er imidlertid ikke bare vanninngang, men også et kondensproblem. Hvilke løsninger som bør velges for å få bort lekkasjene er ikke helt klarlagt, men dette vil en komme tilbake til når vedlikeholdsplanen skal gjennomgås.

Inngangspartiene fra garasjeanlegget og inn i anlegget burde prioriteres blandt oppussingsoppgavene da disse ser meget dårlig ut. Spesielt ble forholdene i inngangspartiet mellom A og B fremholdt som lite representativt for anlegget. Det ble opplyst at noe av dette hadde sammenheng med at det var vanskelig å få tak i håndtverkere og i den sammenheng fremmes det forslag om engasjement av egen håndtverker. Dette vil bli tatt opp under et senere punkt.

Den pågående oppussing av inngangspartiene mellom blokk C og D innebærer en standardhevning og forsamlingen ble bedt om å gi uttrykk for hva man mente om den standard som var valgt. De rekasjoner som kom ga uttrykk for at man var tilfreds med den standardhevning som var valgt.

### Parkering

Ved blokk D var det vanskelig og bruke garasjen når det var mye sne i anlegget og biler sto parkert på gjesteparkeringsplassene. Grunnen til dette kunne være at vaktmesteren hadde vært sykemeldt under en periode med sterkt snefall slik at snørydding hadde blitt gjort av beredskapsgruppa og da på kveldstid. Gjesteparkeringsplassene er da opptatt og vanskeliggjør full snerydding.

### Beredskapsgruppa

Det ble gitt komplement til beredskapsgruppa for den innsats de hadde ydet i året som var gått. Det ble imidlertid påpekt at når nå vaktmesteren har flyttet ut av anlegget er det viktig at beredskapsgruppa får bedre opplæring og større adgang til verktøy. Det ble til dette opplyst at instruks for de tekniske anlegg er under utarbeidelse og dette vil kunne avhjelpe noe av dette problemet. Det ble også minnet om at den enkelte burde pakke inn søppelet langt bedre før det ble sluppet ned i søppelsjakten. Hvis

dette følges opp av den enkelte vil det forenkle søppelhåndteringen ved anlegget vesentlig.

### Garasjeporten

Garasjeporten ble i 1987 reparert for kr. 14.000,-, og dette er langt mer enn det burde være.

Det ble spurt om hvorfor sameiet var blitt belastet med utgifter i forb. med reparasjoner etter påkjørsel av garasjeporten. Det ble da opplyst at det skyltes at man i en del tilfeller ikke hadde kjenskap til hvem som hadde kjørt på porten.

Det hender at nøkkelkort brekker i låsen og når dette skjer blir garasjeporten stående og slå. Det er derfor viktig å ha et sted å henvende seg når slikt skjer og at det er tilgang på det nødvendige utstyr for å få tatt ut brukne nøkkelkort.

### Gjerde

Det ble opplyst at den inngjerding som ble vedtatt på sameiemøte ifjor hadde kostet totalt kr. 72.000,- inkl. i dette bløpet er flyttingen som beløper seg til kr.12.000,-. Nytt gjerde vil bli satt opp, men dette vil ikke føre til ytterligere kostnader da en har det nødvendige gjerde materiale og tilbakelevering av overskytende gjerde-materiale vil finansiere oppsettingen.

### Informasjon

Det ble etterlyst en ajourføring av de ringpermer som tidligere har vært distribuert til den enkelte eier. Det ble da fra styret opplyst var under arbeid og ville snart være slutført og justert materiale ville bli utlevert.

### Sluttkommentar

Brann dørene i enden av blokkene er et kritisk punkt for adgang til blokkene. Disse dørene er ofte åpne og det burde lages en rutine om jevnlig kontroll slik at disse brann-dørene ikke undergraver den sikkerhet en hadde fått gjennom dørtelefoner og garasjeport.

## 4. Årsregnskap 1987.

Årsregnskapet ble gjennomgått og det viser et overskudd på kr. 114.000,- som disponeres ved at kr. 80.000,- føres til vedlikeholdsfondet og kr. 34.000,- til egenkapitalen.

Det ble reist spørsmål om hvorfor et så lite beløp var benyttet i forbindelse med hageanlegget. Til dette ble det svart at et større prosjekt i forbindelse med vanningsanlegget ikke var gjennomført. Hagegruppa har heller ikke hadde mottatt godtgjørelse for sin virksomhet. Det ble også presisert fra et medlem i hagegruppa at de ikke ønsket å motta lønn da dette ville føre til forpliktelser som de ikke ønsket å påta seg.

Det ble etterlyst hvilke kostnader hververk påfører sameiet. Styret opplyser at dette ikke er gjennomgått systematisk og kan derfor ikke legges frem i detalj.

Det fremgår av regnskapet at vedlikeholdsfondet er på ca. kr. 950.000,-. I forbindelse med budsjettet og gjennomdrøftingen av vedlikeholdsplanen ønsket man synspunkter på om denne størrelsen av vedlikeholdsfondet var tilstrekkelig eller om fondet burde ønkes ytterligere.

Etter disse kommentarer ble regnskapet vedtatt slik det foreligger.

#### 5. Styrehonorar

Det er foreslått avsatt til styrehonorar i 1988 ialt kr. 56.000,-. Dette ble vedtatt enstemmig.

#### 6. Forslag til vedlikeholdsplan

Ved gjennomgang av vedlikeholdsplanen var det klart at utbedring av gavlveggene er det mest omfattende arbeidet og også representerer den største kostnaden. Etter den diskusjonen som ble ført er det klart at det kun er budsjettet for 1988 som skal vedtas og ikke konkrete prosjekter for de kommende år slik de foregår av vedlikeholdsplanen.

Utbedring av gavlveggene er et så stort prosjekt at det bør fremlegges som egen sak på et sameiemøte. Når saken er fullt utredet vil også dette skje evt. gjennom innkalling av et ekstraordinært sameiemøte.

Forslagene omkring behandlingen av gavlveggene inneholder mer enn kun reparasjoner for å stanse lekkasjer i berørte leiligheter. Ombygging av gavlene vil endre anleggets utseende og griper derfor inn i anleggets helhet. En kan heller ikke konsentrere arbeidet om kun en av gavlene, da dette vil ha innflytelse på hele anleggets utseende. Derfor ber en om at alternative løsninger blir utredet og kostnader og gjennomføring blir diskutert på et eget sameiemøte. Det ble også etterlyst om den rapport som vil foreligge i forbindelse med gavlene kunne sendes ut til beboerne.

Kostbare utskiftingsarbeider vil en også ha i forbindelse med vinduene i østfasaden av blokkene. Likeledes er vestfasaden og særlig for toppleilighetene problematiske. Problemene er her har er også teknisk vanskelig å løse.

På bakgrunn av de større og kostbare vedlikeholdssaker som en nå kjenner til ble det gitt uttrykk for at vedlikeholdsfondet burde være noe større enn det en har i dag.

Som en avslutning på diskusjonen under dette punkt ga styret uttrykk for at det hadde fått mange synspunkter som ga grunnlag for å jobbe videre med vedlikeholdet av anlegget.

#### 7. Forslag til sameiemøte 5. mai 1988

Dagny Sannes hadde fremmet følgende forslag til sameiemøte:

Årsmøte ber styret undersøke svalgangprosjektet og komme med en foreløbig kalkyle holdt opp mot hva det vil koste å pusse opp reposer og korridorer og holde dem i stand med rengjøring og vedlikehold i årene fremover.

Etter endel diskusjon ble forslaget tatt opp til votering og forslaget falt med 5 stemmer for og 47 stemmer mot.

#### Utvidelse av fellesanlegget

Det forelå følgende forslag til vedtak.

Styret innhenter anbud på utvidelse av antenneanlegget og starter arbeidet hvis dette kan utføres innenfor følgende kostnadsrammer: kr. 2.000,- for leiligheter med et uttak og kr. 3.000,- for leiligheter med to uttak. Utvidelsen finansieres ved en ekstra tillegg til felleskostnadene.

Etter endel diskusjon ble forslaget tatt opp til votering og forslaget ble vedtatt med 37 stemmer, 28 stemte mot.

#### Dørtelefoner ved inngangene på baksiden av blokkene

Styrets forslag til vedtak lød:

Dørtelefoner og orienteringstavler settes opp på baksiden av blokkene hvis dette kan gjennomføres innenfor en kostnadsramme på ca. kr. 100.000,-.

Forslaget ble vedtatt med 61 stemmer, 3 stemte imot og 1 avholdt seg fra og stemme.

#### Ansettelse av håndtverkere i sameiet

Det forelå følgende forslag til vedtak:

Sameiemøte gir styret fullmakt til å ansette en kvalifisert håndtwerker for generelt vedlikehold i Grefsen terrassehus sameie for budsjettåret 1989 med en økonomisk ramme på maksimalt kr. 250.000,-.

Under diskusjonen ble det påpekt vanskeligheter med oppfølging av håndtverkeren. Slik forslaget er formet må en slik håndtwerker ha en meget bred håndverksmessig kompetanse og dette må en regne med vil være vanskelig å få tilfredsstilt på bakgrunn av det arbeidsmarked en i dag har i Oslo området. Etter denne diskusjonen trakk styret forslaget tilbake.

#### Forslag til endring i husordensreglene

Det forelå forslag til endring av husordensreglene med følgende tekst:

Hvis eieren av husstyret etter gjentatte henvendelser, ikke fjerner det, skal styret kunne gå til pågripelse og avliving.

Under diskusjonen ble det etterlyst hvorvidt forslaget var undergitt en juridisk vurdering idet forslaget innebærer inngrep på annen manns eiendom. En juridisk vurdering var

ikke foretatt ble det opplyst. Forslaget ble tatt opp til votering og følgende stemmegivning ble gitt, 8 for forslaget, 30 mot forslaget og 11 avholdt seg fra å stemme.

#### 8. Budsjett 1988.

Budsjettet ble gjennomgått og justert i forhold til de tidligere vedtak som var fattet. Budsjettet legges opp med et underskudd på kr. 61.000,-. Underskuddet dekkes opp av fondsmidler. Vedtaket innebærer at felleskostnadene økes med 10%. Kostnadene omkring dørtelefonene trekkes ut og da blir ikke den reelle økning av innbetalingen vesentlig. Budsjettet ble vedtatt ved akklamasjon.

#### 9. Årsberetning fra barnehage og utvalg.

Trimutvalgets årsberetning ble tatt til etterretning. Tennisutvalgets årsberetning ble tatt til etterretning. Årsrapport fra Grefsen terrasse barnehage og regnskap for barnehagen ble vedtatt uten kommentar.

#### 10. Valg i henhold til vedtekter.

Valgkomiteens innstilling ble tatt opp til behandling og innstillingen ble vedtatt med akklamasjon. Valget ble:

Formann:	Svein B. Eriksen
Styremedlemmer:	Stein Kr. Heggem Harald Henriksen Roar Gartner Yngvar Thomassen
Varamedlemmer:	Ingrid Leistad Tanbergmoen Reidar Skjøthaug
Revisor:	Revisjon A/S
Valgkomite:	Hogne Petersen Henny Amundsen Gudmund Nordhagen

---

Terrasseposten:	Olaf Braaten Dagny Sannes Else Sund Knut Brenne
-----------------	--

Fremmøte var 53 sameiere og 12 fullmakter.

Møtet avsluttet kl. 22.10.

Jan Usterud Hanssen

Elisabeth Sivertsen

Per Eric Ståhlbrand  
referent