

# Sameiet Grefsen terrassehus

KIKKUTVEIEN 5A, OSLO 4



REFERAT FRA

SAMEIEMØTE 28. APRIL 1976

Formannen ønsket velkommen.  
Olav Norem ledet møtet.  
Innkallingen ble godkjent.  
Espen Riise ble valgt til protokollfører.  
Til å underskrive protokollen ble valgt Hedvig Stubberød  
og Halvdan Bryn.  
Dagsorden ble godkjent.

## DAGSORDEN PKT 1. STYRETS BERETNING.

1. Generelt om styrets virksomhet
2. Ivaretagelse av Sameiets rettigheter
3. Tomtelånet
4. Vaktmesterleiligheter
5. Regnskap, budsjett og økonomiske forhold
6. Utvalgene
7. Diverse

Det var debatt på følgende punkter: 2,3 og 5.

Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

## DAGSORDEN PKT 2. VALG AV STYRE, REVISOR OG VALGKOMITE.

STYRE: Forslag fra valgkomiteen: Sigmund Omang (gjenvalg)  
Ellen Røkholt (ny)  
Svein Jørve (ny)

Valgt ved akklamasjon, enstemmig.

VARAMANN: Forslag fra valgkomiteen: Olav Norem  
Valgt ved akklamasjon.

REVISOR: Forslag fra valgkomiteen: Reidar Molstad  
Valgt ved akklamasjon.

VALGKOMITE: Forslag fra nåværende valgkomite: Eva Ellingsen  
Sigurd Melsom  
Espen Riise

Valgt ved akklamasjon.

## DAGSORDEN PKT 3. FORSLAG: DEKNING AV SAMEIESTYRETS UTGIFTER.

Jon Sletbak, seksjon 329, ønsket protokollert:  
"Som leilighetseier i Grefsen terrassehus drar jeg i tvil sameie-  
lovens bestemmelser om den kompetanse som nå ved flertallsavstemming  
tillegges styret i sameiet til å foreta disposisjoner som går ut

# Sameiet Grefsen terrassehus

KIKKUTVEIEN 5A, OSLO 4



Oslo 18. mars 1976

TIL

Alle sameiere i Sameiet Grefsen terrassehus.

## REKLAMSJONER VEDR. GREFSEN TERRASSEHUS - FULLMAKT FRA DE ENKELTE SEKSJONSEIERE FOR PUNKTER SOM ANGÅR DE ENKELTE SEKSJONER.

Sameiet Grefsen terrassehus har gjennom sin advokat, h.r.adv. Jon R. Gundersen, tatt ut forliksklager mot Grefsenplatået Byggeselskap A/S/ A/S Ingeniørbygg.

### FORLIKSKLAGENES OMFANG.

Det er tatt ut to forliksklager, den ene mot Grefsenplatået Byggeselskap om overføring av forvaltningen.

Den andre forliksklagen er tatt ut mot Grefsenplatået Byggeselskap A/S/ A/S Ingeniørbygg. Den gjelder feil og mangler i anlegget, herunder størrelsen av tomt, boder, fellesrom etc. Denne forliksklagen kan naturlig deles i to, hvorav den ene delen gjelder forhold som henfører seg til sameietingen dvs. ganger, fellesrom, tomt, utvendige vegger etc. Den andre delen henfører seg til de enkelte seksjoner dvs. selve leiligheten, boder og biloppstillingsplass. Det er imidlertid umulig å trekke et skarpt skille mellom sameietingen og seksjonene idet en mangel i seksjonene kan gi skader på sameietingen og omvendt.

Feil og mangler på sameietingen er av en slik art at de vil gi store vedlikeholdskostnader i fremtiden (eks. dårlig drenering, dårlig betongarbeide etc) eller av prinsipielt viktig natur og samtidig med stor økonomisk betydning (eks. tinglyste arealer tatt i bruk til annet formål og utskillingen av tomten bak blokk A).

For de enkelte seksjoner er det også en rekke alvorlige feil og mangler, som er gjennomgående for et større antall leiligheter eller er av

"Sak 4. Sameiets overtakelse av forvaltningen.

Sameiemøtet 16. april 1975 gir styret fullmakt til å overta forvaltningen av anlegget Grefsen terrassehus fra det tidspunkt styret finner hensiktsmessig."

Det er ingen tvil om at vedtektene og vedtakene gir sameiestyret fullmakt til å føre prosess for de forhold som henfører seg til sameietingen og driften av anlegget.

Når det derimot gjelder de enkelte selveierseksjoner, vil man være avhengig av samtykke fra Grefsenplatået Byggeselskap og Ingeniørbygg. På forespørsel fra h.r.adv. Gundersen har Grefsenplatået Byggeselskap og Ingeniørbygg nektet å godta at Sameiet Grefsen terrassehus representerer de enkelte seksjonseiere utover det som sameieloven hjemler. Det vil si at Grefsenplatået Byggeselskap og Ingeniørbygg vil søke å avvise reklamasjoner som Sameiet Grefsen terrassehus fremsetter for seksjonene, fordi seksjonene er tinglyst som egne enheter. Sameiet Grefsen terrassehus vil fremme felles reklamasjon overfor Grefsenplatået Byggeselskap/Ingeniørbygg for feil og mangler vedrørende de enkelte seksjoner. Styret vil be om at de seksjonseiere som ønsker å delta i denne felles reklamasjon underskriver den vedlagte fullmakt til h.r.adv. Jon R. Gundersen.

SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE STILLING.

Feil, mangler og andre forhold vedr. sameietingen vil altså Sameiet Grefsen terrassehus fremme reklamasjoner og krav for overfor Grefsenplatået Byggeselskap/Ingeniørbygg og eventuelt andre.

Reklamasjoner for foran nevnte mangler vedr. de enkelte seksjoner kan fremmes enten i fellesskap gjennom Sameiet Grefsen terrassehus eller separat av hver enkelt seksjonseier. For en rekke av feilene har Grefsenplatået Byggeselskap/Ingeniørbygg allerede gitt til kjenne at de ikke akter å foreta noen utbedring. Man må derfor regne med at det er nødvendig å ta rettslige skritt utover den forliksklage som nå foreligger. Alle håper at motparten skal ta reklamasjonene alvorlig og innlede forhandlinger om forlik, men foreløpig har det ikke vært antydninger til dette.

Hvis reklamasjonene fremmes i fellesskap og i sammenheng med reklamasjonene for sameietingen, vil meromkostningene bli helt ubetydelige. Man kan dessuten legge mye arbeide i forberedelsen av reklamasjonene, når de samles for alle seksjoner. Alle seksjonseiere som undertegner

## HØYESTERETTSADVOKATENE

## THOMMESSEN, KARLSRUD, HEYERDAHL &amp; BRUNSVIG

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

F o r l i k s k l a g e (5.2.76)

til

Oslo forliksråd

-----

Klager: Sameiet Grefsen Terrassehus, v/ styrets formann,  
Sigmund Omang, Kikkutveien 5 a, Oslo 4.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Jon R. Gundersen,  
Tollbodgaten 27, Oslo 1, tlf: 42 18 10.

Innklaget: 1. Grefsenplatået Byggeselskap A/S,  
Møllergaten 43, Oslo 1.  
2. A/S Ingeniørbygg, Fuglehauggt. 11, Oslo 2.

Prosessfullmektig for innklaget nr. 2:

H.r.advokat Arne S. Paulsen,  
Rosenkrantzgt. 7, Oslo 1, tlf: 33 06 29.

Klagen gjelder: Krav om utbedring/erstatning for diverse  
feil og mangler i selveierleiligheter/sameie-  
arealer i Grefsen Terrassehus m.v.

-----

1. Grefsenplatået Byggeselskap A/S ble stiftet 15/1-1968 med  
formål

"å bygsle eiendommen gnr. 75 bnr. 117, 508 og 530 i  
Oslo, oppføre et boliganlegg på eiendommen og drive  
den oppførte bebyggelse på forretningsmessig måte."

Selskapets aksjekapital utgjør kr. 40.000,- fordelt på  
80 aksjer á kr. 500,-, hvorav aksjemajoriteten - 60 aksjer -  
ble tegnet, og fortsatt innehas, av A/S Ingeniørbygg. De  
øvrige aksjer innehas av personer og selskaper med nær til-  
knytning til utbyggingsprosjektet.

6. Seksjonseierne har gjennom Sameiet fremsatt en rekke reklamasjoner over bygningsmessige feil og mangler overfor byggeselskapet, uten at dette har ført til tilfredsstillende utbedring. I samme forbindelse har Sameiet anmodet om utlevering av de foreliggende entreprisekontrakter med komplette tegningssett mellom A/S Grefsenplataet Byggeselskap og A/S Ingeniørbygg.

Videre har Sameiet hevdet at tomteområdet i henhold til det prospekt som danner grunnlaget for seksjonseierens leilighetskjøp skal omfatte en parsell på ca. 19 da. som er utskilt som gnr. 75 bnr. 1075.

Ytterligere er det fra Sameiet gjort gjeldende at bodene ikke for noen leiligheters vedkommende er i samsvar med de forskrifter som kommer til anvendelse på prosjektet, samt at en del leiligheter ikke er tildelt bod i kjeller i strid med et klart utsagn i salgsprospektet for anlegget.

Endelig er anført at eieren av forretningslokalene - Müller-hotellet - gjennom sin kontrakt med byggeselskapet er gitt disposisjonsrett til tinglyste sameiearealer som forutsetningsvis skal kunne nyttes av samtlige seksjonseiere.

Seksjonseierne og Sameiets innvendinger skulle i det vesentlige fremgå av mitt brev til h.r.advokat Arne S. Paulsen av 11/9-1975 med bilag.

Bilag 9: Undertegnede's brev til h.r.advokat Arne S. Paulsen av 11/9-1975 med bilag.

Ved brev av 19/12-1975 har h.r.advokat Arne S. Paulsen på vegne av A/S Ingeniørbygg avvist samtlige krav.

Bilag 10: H.r.advokat Arne S. Paulsen's brev til undertegnede av 19/12-1975.

Til tross for de integrerte aksjeinteresser, det faktum at h.r.advokat Paulsen tidligere overfor Sameiet har representert Grefsenplataet Byggeselskap A/S og det som er anført under pkt. 1 i bilag 9, har h.r.advokat Paulsen først i sitt brev av 19/12-1975 meddelt at han ikke representerer Grefsenplataet Byggeselskap A/S. Mitt brev av 11/9-1975 er

**THOMMESSEN, KARLSRUD, HEYERDAHL & BRUNSVIG**

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

F o r l i k s k l a g e (5/2-76)

til

Oslo forliksråd

-----

Klager: Sameiet Grefsen Terrassehus, v/ styrets formann,  
Sigmund Omang, Kikkutveien 5 a, Oslo 4.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Jon R. Gundersen,  
Tollbodgaten 27, Oslo 1, tlf: 42 18 10.

Innklaget: Grefsenplatået Byggeselskap A/S,  
Møllergaten 43, Oslo 1.

Klagen gjelder: Krav om underkjennelse av forvaltnings-  
forbehold.

-----

1. Det henvises til forliksklage av 5/2-1976 overfor  
Grefsenplatået Byggeselskap A/S og A/S Ingeniørbygg.

Som det vil fremgå har Grefsenplatået Byggeselskap  
A/S i kjøpsavtalens pkt. 10 og skjøtets pkt. 9 (bilag 3 og 4  
til nevnte forliksklage) for kjøp av selveierseksjonene inn-  
tatt følgende bestemmelse:

"Eiendommen med påstående bebyggelse skal forvaltes  
av Grefsenplatået Byggeselskap A/S ved en forretnings-  
fører. Seksjonseierne har rett til å utpeke en kon-  
taktmann som deltar i styremøter hvor saker som angår  
den felles drift blir behandlet. Det skal holdes  
møte med seksjonseierne når styret i byggeselskapet  
finner det ønskelig eller når det kreves av minst  
1/3 av seksjonseierne. Seksjonseierne har plikt til  
å være medlem av den seksjonseierforening (velforening)  
som forutsettes stiftet."

Med grunnlag i denne bestemmelse har Grefsenplatået Bygge-

hovedentreprenøren og etterkomme deres krav med hensyn til fremsatte reklamasjoner over feil og mangler.

2.2 Forvaltningsforbeholdet må videre etter prislovens § 23 ansees som en urimelig konkurranseektelse. Spørsmålet om tilsidesettelse av forbeholdet på dette grunnlag vil av Sameiet om nødvendig bli tatt opp overfor Prisrådet.

2.3 Ytterligere vil Sameiet gjøre gjeldende at forvaltningen under enhver omstendighet er vesentlig misligholdt av Grefsenplatået Byggeselskap A/S, og at Sameiet av denne grunn må være berettiget til å bringe kontraktsforholdet til opphør.

I denne forbindelse vil særlig bli anført at byggeselskapet ikke har ivaretatt Sameiets og seksjonseierne interesser overfor hovedentreprenøren med hensyn til de spørsmål som er tatt opp i forannevnte forliksklage.

Videre har byggeselskapet unnlatt å fremlegge avsluttede regnskaper overfor sameierne for driftsårene 1973 og 1974. Først i juni 1975 ble sameierne tilsendt et sammenslått regnskap for de to driftsår.

Byggeselskapet har videre motsatt seg å dekke Sameiets utgifter til juridisk, samt annen konsulentbistand, og styrehonorarer i samsvar med Sameiets vedtak.

Til tross for at det på Sameiets driftskonto for driftsårene 1973-75 har vært innestående betydelige beløp, har byggeselskapet unnlatt å gjøre noen del av det innestående rentebærende.

Budsjettene for 1974 og 1975 ble først fremlagt i midten av driftsåret. Budsjettet for 1975 viste en betydelig økning av fellesutgiftene. Til tross for at Sameiets styre skriftlig påviste mulighetene for kostnadsreduksjoner, ble anmodningen ikke etterkommet og heller ikke besvart.

Byggeselskapet har videre unnlatt å ivareta Sameiets interesser ved kjøp av avsatte vaktmesterleiligheter i byggeprosjektet.

-----

# Sameiet Grefsen terrassehus

KIKKUTVEIEN 5A, OSLO 4



Oslo 7. april 1976

TIL

Alle sameiere i Grefsen terrassehus

## Orientering om fordeling av kostnader ved reklamasjonssak overfor Grefsenplatået Byggeselskap/Ingeniørbygg.

Vi har fått en del henvendelser om den orientering som ble sendt ut 18. mars sammen med fullmaktsformular. Orienteringen kan være noe uklar når det gjelder de antatte kostnader og deres fordeling mellom sameiet og de enkelte seksjoner. Vi vil derfor gjennomgå dette punkt noe nærmere.

- Vårt anslag for maksimale kostnader gjelder summen for begge de saker som er tatt opp, altså både om forvaltningen og reklamasjon for feil og mangler. De kostnader som henfører seg til forvaltningen samt reklamasjoner på sameietingen (fellesarealene) vil i alle tilfelle bli utlignet over driftsregnskapet og derved fordelt på alle seksjonseierne i henhold til deres andel i sameiet. Beslutningen om å fremme denne reklamasjonen ble tatt på sameiemøtet 16. april 1975. Det er reklamasjonene på sameietingen som omfatter de mest kompliserte spørsmål og som derfor også vil medføre de største kostnader, anslagsvis ca 80%.

De øvrige ca 20% av kostnadene vil da henføre seg til de enkelte seksjoner. Det er bare reklamasjoner som gjelder en rekke leiligheter eller er av konstruksjonsmessig art som vil bli fremmet av sameiet. Dersom noen seksjonseiere protesterer må denne del av kostnadene fordeles på de seksjonseiere som har gitt fullmakt til h.r. adv Jon R. Gundersen. Vi må regne med at Grefsenplatået Byggeselskap og Ingeniørbygg som seksjonseiere vil protestere på at disse kostnader fordeles over driftsregnskapet.

- Når det gjelder kostnadene vil sameiet kreve at det skal betales saks-omkostninger fra motpartens side. Anslagene nedenfor må derfor betraktes som maksimale beløp dersom vi ikke får medhold i våre krav. Med totale kostnader på 100 000 kr og 20% av dette på seksjonene, vil det i gjennomsnitt utgjøre 50 kr pr seksjon. Med total kostnader på 200 000 kr og 25% på seksjonene vil det i gjennomsnitt bli 250 kr pr seksjon med 200 fullmakter. I tillegg kommer det beløp som angår sameiet og utlignes på alle seksjonseiere gjennom driftsregnskapet. Kostnadene vil ikke bli den samme for alle seksjoner, men må fordeles etter deres sameieandel, eventuelt etter hvor mye som er oppnådd for hver seksjonstype.

For de som har "hjemforsikring" vil denne dekke en del av kostnadene til reklamasjonssaken (summen av sameiesaken og det som må fordeles på seksjonseierne). Regelen er at forsikringstakeren må betale en egenandel på 400 kr samt 10% av det overskytende. Forsikringsselskapet dekker resten av kostnadene opp til et totalbeløp på 25 000 kr.

De seksjonseiere som undertegner fullmakten til h.r. adv Gundersen vil da automatisk få krav på å få utført de utbedringer som oppnås gjennom hans medvirkning. De øvrige sameiere vil ha nøyaktig de samme leilighetene og for såvidt et moralsk krav på de samme forbedringer, men de vil ikke ha noen ubetinget rett til dette. De må da selv fremme sine reklamasjoner,



# Sameiet Grefsen terrassehus

KIKKUTVEIEN 5A, OSLO 4



INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL SAMEIEMØTET DEN 16. 4. 75.

Valgkomitéen har bestått av:

Sunniva Jakhell  
Harald Schønning

Komitéeen har hatt fullmakt til å opptre på vegne av sitt tredje medlem som har flyttet fra Grefsen terrassehus.

## Gjenstående styremedlemmer:

Ifølge vedtektene skal 2 eller 3 av styrets 5 medlemmer velges på årsmøtet.

Styret har besluttet i samarbeide med valgkomitéen at følgende 3 styremedlemmer skal fungere ett år til:

Jan Usterud Hanssen  
Olav Norem  
Sigmund Omang

## Valgkomitéen for Sameiet Grefsen terrassehus gir følgende innstilling:

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | Styremedlem for 2 år:                             | Dagny Sanness<br>Odd Bredo Torkildsen                 |
| 2. | Varamenn til styret, en for 1 år,<br>en for 2 år: | Odd Jørgensen<br>Grete Strand                         |
| 3. | Revisor:  | Ole Peder Lømo (gjenvalg)                             |
| 4. | Valgkomité:                                       | Odd Frostestad<br>Elisabeth Lindvik<br>Gunnar Slagnes |

Oslo, 7. 4. 75

S. Jakhell  
(sign.)

H. Schønning  
(sign.)

NB! Husk å ta med årsberetning, forslag til vedtak, innstilling fra valgkomitéen og eventuelle fullmakter til årsmøtet.

# Sameiet Grefsen terrassehus

KIKKUTVEIEN 5A, OSLO 4



## ARSMØTET I SAMEIET ER FORESTÅENDE - VALGKOMITEEN TRENGER SAMEIERNES HJELP

Alle er vel klar over at vi trenger folk som er villige til å påta seg tillitsverv. Mange har allerede gjort en innsats på tross av stor arbeidsbyrde forøvrig.

Vi ber deg i første omgang gi oss et tips om du kjenner personer du mener valgkomiteen bør ta i betraktning.

Følgende personer skal velges:

- 2 styremedlemmer og
- 1 vararepresentant.

Vi er alle interessert i at Terrasseposten skal komme ut igjen. Det kreves ingen journalistisk bakgrunn. Staben bør bestå av 3-4 personer. Kjenner du noen som du tror passer til dette så gi oss beskjed.

Vennligst send forslag på nedenstående slipp til valgkomiteen, snarest og senest TORSDAG 14 APRIL.

Sigurd Melsom  
Leil 373, blokk A

Espen Riise  
Leil 283 blokk B

Eva Ellingsen  
Leil 185 blokk D

FORSLAG

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

\_\_\_\_\_  
Sign.