

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sameiet Grefsen Terrassehus

Organisasjonsnummer: 971493658

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 26. januar kl. 21:00 til 2. februar kl. 21:00 og møtet ble avholdt 26. januar 2022, Thon Hotell Nydalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 231.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 187

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Hilde Ståhlbrand (380) og Victoria Sparrman (101) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 198

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. NB: HVORDAN Å LESE SAKEN PÅ PAPIR ELLER PDF

OBOS har gjort noen grunnleggende endringer i den digitale modulen sin siden forrige digital årsmøte ble avholdt. Der presentasjonen av sakstekst tidligere ble etterfulgt av tilhørende vedlegg, har det nå blitt gjort en endring som gjør at sakstekster samles først i innkallingen, og at vedlegg legges til slutt.

Dette kan oppleves litt klønete, da man må bla endel frem og tilbake. Men det er dessverre funksjonalitet som vi ikke får styrt.

Dette får særlig betydning for sak 5 og 6. Sakstekst i sak 5 står på side 5, mens det tilhørende vedlegget finnes på side 25-28.

I sak 6 står saksteksten på side 6, mens vedlegg med komplett saksbeskrivelse er plassert på side 29-45.

Etter vårt syn en ganske klønete endring fra OBOS' side.

Dette gjelder da kun hvis du leser innkallingen fra en pdf eller på papir.

Forslag til vedtak:

Til orientering



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 169

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 54

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Orientering om bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet

Styret innkalte våren 2021 til ordinært årsmøte berammet til 9. juni 2021. På agendaen sto både saker innsendt av beboere, samt saker fremmet av styret. Grunnet den pågående pandemien planla styret, i tråd med gjeldende smittevern, å avvikle møtet digitalt.

Flere sameiere ønsket imidlertid å utsette møtet til dette kunne avvikles fysisk. Styret valgte å lytte til innspillene og utsette møtet til det ble lettelser i smitterestriksjonene. Siden den gang har styret hatt en hektisk høst med stor arbeidsbelastning i tilknytning til den pågående betongrehabiliteringen.

I tillegg har det tatt lengre tid en antatt å få avklart forhold rundt saken om garasjeporter og fremtidig utforming av garasjeanlegget.

Det berammede ekstraordinære årsmøtet vil nå avvikles som et såkalt hybridmøte. Dvs. at det vil være mulig å møte opp i et fysisk møte for å diskutere sakene på agendaen, mens selve avstemmingen skjer digitalt eller på papir i postkasse 280. Dette bidrar til at flest mulig får stemt, også de som av forskjellige grunner ikke ønsker eller har mulighet til å stille på fysisk møte.

Etter å ha arrangert 3 digitale avstemminger det siste året, har styret tillit til at sameiere nå er fortrolige med denne møteformen.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 189

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Orientering om status for betongrehabiliteringen

Dette er en orienteringssak. Dersom du leser saken på papir eller pdf, bla til side 25-28 for å lese vedlegget med sakens innhold.

Dersom du leser saken på vibbo; klikk vedlegget "orientering\_betong\_160122.pdf"

Forslag til vedtak:

Tas til orientering

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 185

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Fremtidig utforming av fasaden og fellesarealene i garasjeanlegget

### Sammendrag

På årsmøtet i 2020 stemte 94% av sameierne på å gjennomføre kritisk rehabilitering av betongskader etterfulgt av en estetisk oppgradering og modernisering av garasjeanlegget. For å gjennomføre rehabiliteringen, må samtlige garasjeporter oppført på biloppstillingsplasser under blokkene fjernes i anleggsperioden. I den anledning anser styret det som nødvendig at årsmøtet gjør et veivalg omkring hvorvidt det bør åpnes for remontering *av porter*, eller om fasaden og fellesarealene skal tilbakeføres til sin opprinnelige utforming – som var et åpent garasjeanlegg uten porter. Styret har brukt mye tid og ressurser på å forsøke å nøste opp i det som gjennom 50 år må sies å ha vært en tildels uregulert praksis når det gjelder porter. Praksisen er preget av mangel på styre/årsmøtebehandling. Vi har heller ikke funnet spor av inngåtte skriftlige avtaler mellom porteiere og styret, utover at vedtektene fastslår at eier har vedlikeholdsplikten for den enkelte port. Underveis i arbeidet har det blitt avdekket at nesten halvparten av dagens porter er ulovlig oppført (mer om det senere). Flere porter avviker også fra utformingen som i sin tid ble tillatt.

Forholdene er uoversiktlige og krever opprydding.

En *eventuell* remontering kan uansett - av ulike årsaker - tidligst skje i 2024. Først da er rehabiliteringen og moderniseringen fullført og forhold knyttet til radonproblematikk og

brannsikkerhet endelig kartlagt.

Dersom du leser saken på papir/pdf; bla til side 29-45 for fullstendig saksfremlegg.

Dersom du leser saken på Vibbo, klikk dokumentet: "Saksfremlegg\_garasjeporter.pdf" lenger ned.

## Konklusjon

Styret har etter en grundig evaluering av estetiske, praktiske, juridiske og HMS-relaterte forhold, landet på en anbefaling om en «nullstilling» av situasjonen. Dvs. at årsmøtet vedtar at portene i første omgang ikke skal monteres, og at fasade og fellesarealer i tilknytning til garasjeanlegget dermed tilbakeføres til den opprinnelige åpne løsningen som var utgangspunktet da bygget var nytt i 1973.

Konklusjonen baserer seg på en rekke innhentede faglige vurderinger fra bl.a. arkitekt, brannkonsulent, radonkonsulent og boligmegler.

Anbefalingen har som formål å:

- Skape en ryddig og helhetlig fasade og fellesareal
- Eliminere muligheten for dagens brannfarlige lagring bak lukkede garasjeporter
- Redusere presset på gjesteparkeringen fordi garasjeplasser ikke lenger kan brukes somekstra bod, men til det de var ment å være: biloppstillingsplass
- Minimere risiko for radoninntrengning i bygget
- Redusere kostnader til ny belyningsplan i garasjeanlegget

En slik «nullstilling» vil også være hensiktsmessig dersom enkelte sameiere i fremtiden ønsker å fremme forslag om remontering, da en evt. ny og søknadspliktig løsning vil måtte tegnes fra scratch, i samråd med arkitekt, brannkonsulent mm. En fremtidig løsning bør ha tydelig nedfelte avtaler, og ta høyde for at alle de som i dag har ulovlig oppførte porter, blir hensyntatt.

Styret fraråder imidlertid at spørsmål om en eventuell remontering, tas opp til ny vurdering før tidligst i 2024. Dette kan skje ved at styret eller en gruppe av sameiere velger å fremme dette som forslag.

## Styrets innstilling

Et tilsynelatende enkelt spørsmål om remontering av garasjeporter, har vist seg å bli langt mere komplekst og krevende enn først antatt. Spørsmålet har reist en rekke praktiske og juridiske problemstillinger. Mangelen på dokumentasjon og nedfelte avtaler har gjort saken ekstra krevende å håndtere.

Styrets syn er at den klart beste løsningen på situasjonen er at sameiets fasade og fellesarealer «nullstilles» og tilbakeføres til sin opprinnelige utforming ved at det per nå ikke gis anledning til å remontere porter.

Selv om styret har respekt for at mange beboere av forskjellige årsaker opplever det å ha garasjeport som et nyttig gode, foreligger det andre og tungtveiende forhold som etter en totalvurdering, gjør at styret lander på alternativ 1 - tilbakeføring til opprinnelig utforming.

Dersom enkelte sameiere i fremtiden ønsker å montere port, bør dette skje i ordnede og tydelig regulerte former. Første steg vil være å - i samråd med arkitekt, brannkonsulent og radonrådgiver - å tegne, prosjektere og søke myndighetsgodkjenning for en ny løsning der forhold knyttet til estetikk, brann, radon og økonomisk ansvar – er tydelig regulert og nedfelt.

En eventuell fremtidig løsning med porter bør etter styrets syn også ta høyde for at eierne av de ulovlige portene under blokk C og D inkluderes.

Styret mener uansett at spørsmålet om remontering tidligst kan tas opp på årsmøtet i 2024, når rehabilitering og modernisering er fullført og forhold knyttet til radonproblematikk og brannsikkerhet er kartlagt.

Dersom forslaget om tilbakeføring ikke oppnår tilstrekkelig oppslutning, vil 1977-løsningen videreføres. Det vil si oppføring av vippeporter i tre, og at det ikke blir anledning for å remontere de ulovlige portene under blokk C og D. Styret anser denne løsningen både som lite forenlig med den pågående moderniseringen av anlegget, og lite gunstig for eiere med plass under C og D som evt. i fremtiden ønsker port.

Enten man ønsker en permanent tilbakeføring til opprinnelig fasade, eller ønsker en fremtidig løsning hvor også de «ulovlige» portene under blokk C og D kommer inn i ordnede former ved at de blir omsøkt og godkjent, vil forslaget om tilbakeføring etter styrets syn, være det mest hensiktsmessige første steget på veien.

Styret tror at det å skape klare retningslinjer for en helhetlig og velorganisert fasade, vil fremstå som attraktivt både for de som bor her i dag, og for potensielle boligkjøpere. Dette synet støttes både av prosjektets arkitekt og tilbakemelding fra boligmeglere som kjenner sameiet godt.

Motivasjonen mange hadde på 70-tallet for å føre opp porter – innbrudd/tyveri i bil – er ikke lenger en aktuell problemstilling. Ny teknologi gjør det omtrent praktisk talt umulig å stjele moderne biler.

Alt. 1 vil kunne bidra til å eliminere brannfarlig lagring i garasjeanlegget. Når beboere får ryddet og tilgjengeliggjort egen biloppstillingsplass, vil dette i sin tur redusere presset på gjesteparkeringer.

Seksjonseiere som har behov for å lagre smårekvisita som jekk, sportsutstyr, verktøy etc. i garasjen, vil fremdeles ha mulighet til å gjøre dette i dertil egnede, brannsikre skap, f.eks. av type Parkbox, uten at dette kommer i konflikt med fasadeuttrykk/utforming av fellesarealer eller hensynet til utlufting.

Styrets vurdering er også at summen av de positive gevinstene ved å velge Alternativ 1, vil komme samtlige seksjonseiere til gode, mens fordelene som påpekes ved Alternativ 3 tilgodeser et mindretall av beboere som ser seg tjent med å ha port.

Styremedlemmene John Inge Berg og Lars Onstad har tatt dissens i saken. De støtter ingen av de skisserte løsningene.

#### Forslag til vedtak:

I anledning modernisering av garasjeanlegget, og på bakgrunn av de beskrevne vurderinger, tilbakeføres fasade og fellesarealer i tilknytning til garasjeanlegget til sin opprinnelige åpne utforming, ved at det ikke åpnes for remontering av garasjeporter.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 70

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Orienteringssak - markiser

I innkallingen til ordinært årsmøte 9. juni stod en oppgradering av sameiets fasade, i form av felles utskifting av markiser, på agenaden. Styrets ambisjon den gangen, var å gjennomføre dette tiltaket før betongrehabiliteringen ble igangsatt.

Som en konsekvens av at saken ble utsatt, vil det ikke lenger være mulig å gjennomføre dette prosjektet i år. Først og fremst fordi det kan komme i konflikt med logistikken knyttet til betongarbeidene. Derneft fordi vi nå går inn i vinteren, hvor behovet for markiser vil være betydelig redusert.

#### BAKGRUNN FOR FORSLAGET

De 2 mest visuelt dominerende elementene både for den enkelte seksjon og for fasaden som helhet, er markiser og blomsterkasse. Sameiere har et felles ansvar for å holde disse ved like, for å sikre ivaretagelse av en presentabel fasade for sameiet som helhet.

Mange av dagens markiseduker er imidlertid sterkt preget av forfall. I tillegg består de av et sammensurium av individuelle løsninger, både når det gjelder fargenyanser, utforming av duken, markisemodell, festemetode mv. Isolert sett kan dette virke som detaljer og bagateller. Men helheten er summen av disse detaljene, og totalt sett bidrar dette til å trekke ned det visuelle helhetsinntrykket av sameiet.

Dette synet gjenspeiles også i tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere/arkitekt som styret har dialog med. Det positive er at dette er et av de minst kostnadskrevende forholdene å utbedre, dersom vi klarer å få med oss alle til å bidra på et felles løft.

Styret vil gi honnør til alle sameiere har gjort en god jobb med å vedlikeholde sine eldre markiser og holde disse i god stand, men erkjenner samtidig at disse ofte dessverre kommer i skyggen av de som er forfalne.

I et forsøk på å få til et helhetlig felles estetisk løft, har styret derfor fremforhandlet et særlig gunstig tilbud på hhv. full utskifting av markiser, subsidiært full utskifting av markiseduker.

Skifte av duk - vår pris kr. 5.990,- Veil. pris kr. 14.000,-

Skifte av komplett markise kr. 13.161. Veil. pris kr. 34.000,-

Veiledende priser er basert på prisforespørsel til Runes på Kjelsås.

For å fordele kostnaden utover i tid, vil det i tillegg bli tilbudt et markiselån, som gjør at kostnaden for hhv. utskifting av duk/markise kan inkluderes i seksjonens fellesgjeld og belastes med hhv. kr 36,- / kr 99,- pr. mnd. (basert på 3% rente).

I tillegg til sterkt reduserte priser, ble det fremforhandlet en kompensasjonsordning som sikrer at sameiere med nyere markiser ikke blir skadelidende av en evt. felles utskifting.

Forslag til vedtak:

Saken utsettes. Styret jobber videre med saken og fremlegger den for årsmøtet på et senere tidspunkt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 182

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Beboerforslag: Beskjæring av trær i Kjells Aveny

Fremmet av: Mona Majgaard - seksjon 286

Trærne på Kjells aveny har vokst veldig mye i både høyde og bredde og tar utsyn og sol fra oss som bebor de nederste etasjene i sameiet. Jeg fremmer derfor forslag om at det foretas en beskjæring av trærne på Kjells aveny. Dette bør naturligvis foretas av sakkyndige folk.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for forslagsstillers ønske og behov om mer sol og utsyn, og ser at dette vil kunne være attraktivt for de berørte leilighetene. I tillegg til å redusere utsyn, ser vi også at flere av trærne har vokst seg så brede at de enkelte steder kommer i konflikt med belysningen langs avenyen. Dette er spesielt merkbart om høsten, før bladfelling.

Tilbakemelding fra sameiets gartner, Gartnerinnen Elgethun, er at beskjæring vil ha liten effekt på høyden av trærne. Hennes vurdering er at tiltaket vil medføre at høydeveksten skyter fart, og at effekten av tiltaket vil være borte allerede påfølgende år.

Styret fremmer derfor alternativt forslag (se forslag 2).

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 104

Antall stemmer mot saken: 76

Antall blanke stemmer: 51

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Beboerforslag (Justert 27.01.2022) 1. Utvalgte trær langs Kjells aveny felles. Anslagsvis annethvert tre, og fortrinnsvis de trærne som står i konflikt med belysningen langs avenyen. 2. De resterende trærne på Kjells aveny beskjæres i høyden og bredden. 3. Arbeidet utføres i samråd med arborist.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret: Utvalgte trær langs Kjells aveny felles. Anslagsvis annethvert tre, og fortrinnsvis de trærne som står i konflikt med belysningen langs avenyen. Arbeidet utføres i samråd med arborist.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 59

Antall stemmer for vedtak 2: 121

Antall blanke stemmer: 51

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Beboerforslag: Håndheving av gjesteparkeringsområdet

Fremmet av: Andreas Wold Johansen - seksjon 112

Jeg bor i Sameiet Grefsen Terrassehus (SGT) i D-blokka i 1. etasje. Jeg har en personbil som jeg bruker daglig og som jeg parkerer på min egen faste oppmerkede parkeringsplass. For meg er dette en selvfølge. Men jeg forstår det slik at de fleste av



alle de bilene som står på gjesteparkeringen/fellesområdet til vanlig eies av personer som bor i dette sameiet. Det betyr at bilene står ulovlig parkert, i en viss forstand. Styret i sameiet forsøkte å gjøre noe med dette problemet i forbindelse med årsmøtet i 2018. Men til ingen nytte ettersom forslaget deres ble avvist eller falt. Jeg er på ingen måte interessert i å betale for andre menneskers ekstra biloppstillingsplass på gjesteparkeringen via felleskostnadene på husleien uten at jeg får noe igjen for dette. Men det er vel akkurat det som skjer slik den parkeringsordningen er nå. Jeg mener derfor at styret må gis fullmakt til å inngå avtale med en godkjent tredjepart for å foreta håndheving av gjesteparkeringsområdet og at denne saken stemmes over blant seksjonseierne. Hvis en godkjent tredjepart kommer inn i bildet betyr det at et parkeringsselskap vil starte arbeidet med å administrere, kontrollere og bøtelegge bileiere som setter bilen sin på gjesteparkeringen uten å ha lov til det.

#### Styrets innstilling

Tilsvarende forslag ble nedstemt på årsmøtet i 2018. Styret ser allikevel at det i den siste tiden har vært en økende misnøye med feilparkerte biler ifm den pågående betongrehabiliteringen. Vi mottar ukentlig klager fra frustrerte beboere som opplever at uvedkommende biler står parkert på deres midlertidige p-plass under åpen himmel.

Med bakgrunn i at forslag om innleid p-selskap ble nedstemt i 2018, ønsker styret i utg pkt ikke å innføre slik ordning. Men vi ser samtidig at det kan bli nødvendig dersom situasjonen ifm midlertidige parkeringer under rehabiliteringen ikke bedrer seg. Vi ber derfor om en fullmakt til å vurdere midlertidig ordning med parkeringsvakt under rehabiliteringsperioden. Fullmakten vil ikke bli benyttet dersom det ikke vurderes som strengt nødvendig.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 81

Antall stemmer mot saken: 104

Antall blanke stemmer: 46

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen vedtak ble valgt siden saken ikke ble godkjent

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med godkjent tredjepart for å foreta håndheving av gjesteparkeringsområdet.

Forslag til vedtak 2:

Styret gis fullmakt til å vurdere bruk av midlertidig ordning med godkjent kontrollvirksomhet under rehabiliteringsperioden. Dersom p-situasjonen bedrer seg, vil fullmakten ikke komme til anvendelse.

Antall stemmer for vedtak 1: 42  
Antall stemmer for vedtak 2: 143  
Antall blanke stemmer: 46  
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Beboerforslag: Prideflagg

Fremmet av: Trine Hofseth - seksjon 240

I mine 25 år som sameier i SGT har det på ulikt vis arbeidet for at vi skal ha et godt bomiljø for alle; uansett alder, kjønn, seksuell legning, nasjonalitet etc. Det synes jeg vi skal være stolte av.

Stortinget vedtok 21.mai i år å endre Flaggloven til også å omfatte muligheten til å bruke regnbueflagget på alle offentlige flaggstenger samt som markering der det er av allmenn interesse på private arrangement/flaggstenger.

SGT bør synliggjøre at i vårt sameie står vi for åpenhet, toleranse og frihet til å velge egen identitet. Derfor bør vi heise regnbueflagget/vimpel i Oslo kommunes definerte Prideuke med virkning fra 2022.

Ansvar for å heise/fire flagget inngår som ordinær oppgave for servicetekniker og beredskapsgruppen slik som er normal rutine for offentlige flaggdager.

### Styrets innstilling

Styret ser positivt på alle initiativ og tiltak som kan bidra til et godt og inkluderende bomiljø, og støtter forslaget.

#### Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å kjøpe et regnbueflagg eller vimpel som heises i SGT når Oslo kommune har Prideuke.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 121  
Antall stemmer mot vedtaket: 74  
Antall blanke stemmer: 36  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Beboerforslag: Utredning av radonnivå og tiltak i SGT

Fremmet av: Baste Matre - seksjon 314

Styret har i innkalling til ordinært årsmøte for SGT 2021 problematisert Radonfaren i SGT. I sak 7 ("Permanent fjerning av garasjeporter") under styrets innstilling på side 40 fremkommer det at "I den avsluttende fasen har det imidlertid dukket opp HMS- relaterte perspektiver knyttet til radon".

Styret fremhever at det er gjort målinger knyttet til Radon som viser forekomster både over og under grenseverdiene satt av DSA ("Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet"). Videre underkjenner styret de grenseverdier som er satt av DSA og offentlige myndigheter og sier i denne sammenheng at "mengden av Radon er imidlertid underordnet" og at vi/SGT ikke skal forholde oss til disse grenseverdiene.

Videre skyver Styret ansvar og kostnad for videre utredning over på sameiere som skulle måtte mene at vi har en utfordring knyttet til Radon (på tross av at Styret selv reiser problemstillingen).

Denne tilnærmingen er selvsagt ikke holdbar. DERSOM det skulle vise seg at SGT har et radonproblem ut fra et HMS-perspektiv, er vi alle beboere tjent med å ta tak i dette og rydde opp. Ingen ønsker at vi blir stilt økonomisk ansvarlig i fremtiden for unnfallenhet i dag knyttet til å gjennomføre det HMS-ansvar om radon som Styret iht. loven er pålagt å gjennomføre.

Betongrehabiliteringen er i denne sammenheng en unik mulighet til å ta

tak i Radonspørsmålet (og dette er hele SGT sitt ansvar og ansvaret for å

gjennomføre utredning påhviler det til enhver tid sittende styret). Ved å gjennomføre godkjente målinger av firma akkreditert/autorisert av Radonforeningen gjennom rehabiliteringsperioden, vil vi kunne avdekke hvorvidt sameiet er pålagt å sette i verk tiltak.

#### Styrets innstilling

Etter at radonproblematikken ble aktualisert på forsommeren har styret inngått et samarbeid med Radonmannen AS for målinger og rådgivning knyttet til radonproblematikk. Forslagsstiller er orientert om dette, men har allikevel fastholdt sitt ønske om å fremme forslaget.

Å foreta radonmålinger gjennom rehabiliteringsperioden, som det her foreslås, er ikke iht gjeldende forskrifter, da gravearbeider i grunnen vil kunne påvirke målingene.

At styret underkjenner grenseverdier satt av DSA må bero på feil tolkning av gjeldende regelverk. For info anbefales å lese: <https://dsa.no/radon/anbefalte-grenser-for-radon>

Vi oppfordrer også til å lese vedlagte notat fra Radonmannen grundig. Her forklares det bl.a. nærmere:


\* Hvorfor delvis tildekking/innbygging av garasjeanlegget kan påvirke radonnivåer negativt

\* Hvorfor det ikke finnes en nedre grenseverdi for når radon er skadelig

\* Hvorfor måling ikke kan foretas i anleggsperioden

Styret anser forslaget som her fremmes som overflødig, da dette arbeidet uansett faller under styrets HMS-ansvar og samarbeid allerede er inngått. Utfallet av avstemmingen vil således ikke ha konsekvenser for styrets videre arbeid med saken.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 69

Antall stemmer mot vedtaket: 119

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 12. Beboerforslag: Alternativt forslag - markiser

Fremmet av: Nina Sundqvist - seksjon 186, Leif Peter Hofset-seksjon 240, Lasse Aune - seksjon 225

Sak 12 ble trukket av forslagstillerne

Sak 12 ble trukket av forslagstillerne

### 13. Beboerforslag: Forslag til saken om fjerning av garasjeporter (sak 7) som ble trukket fra SGTs ordinære årsmøte 2021

Fremmet av: Arve Christensen - seksjon 71

Undertegnede og gruppen som på vegne av et stort antall av sameierne som har garasjeport, stilte på årsmøtet i fjor spørsmål ved styrets forslag om å nekte remontering av porter. Vi mener at det uomtvistelig foreligger en rett til å montere garasjeporter for alle sameiere som har en godkjent port. Dette bekreftes også i et skriv fra Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo. Vi er forundret over hvorfor styret har valgt å bruke over hundre tusen kroner av sameiets penger for å få argumenter fra eksterne advokater til å kunne frata mange sameiere en lovmessig rettighet til å montere garasjeporten sin.

Det var PBE i Oslo som i 1977 godkjente oppsetting av porter, og godkjenningen gjelder fortsatt. Det betyr at det er opp til den enkelte sameier som har slik godkjenning å bestemme om vedkommende vil sette opp port eller ikke etter at betongrehabiliteringen er ferdig.

Dette er med andre ord ikke en sak som skal årsmøtebehandles. Garasjeplassen er en rettmessig tilleggsdel til seksjonen, og dermed har seksjonseier eksklusiv bruksrett til denne, selv om disse skulle være en del av et fellesareal. Dette støttes både av Huseiernes Landsforbund og Eiendomsadvokatene,

Lovlig eller ulovlig?

Garasjeportene er lovlig satt opp. Etter initiativ fra mange sameiere søkte styret i Grefsen terrassehus i 1975 bygningsmyndighetene i Oslo om godkjenning for oppsetting av garasjeporter. I 1976 ble det valgt leverandør (Trevare Unico), som utarbeidet den formelle søknaden som ble gitt i 1977, og den enkelte sameier kunne bestille garasjeport. Det forelå ikke protester fra naboer eller andre sameiere.

Garasjeplassene var i delingsbegjæringen seksjonert og eiet av den enkelte seksjonseier og illustrert på garasjeplanen. Det ble derfor ikke etablert særskilte avtaler med den enkelte sameier som valgte å sette opp port. (I likhet med praksis ved senere vindusutskiftninger).

Over tid har noen seksjonseiere satt opp garasjeporter på arealer som ikke hadde bygningsmyndighetenes godkjenning og med avvikende utforming. De til enhver tid sittende styrene har trolig ikke reagert på denne praksisen, hverken når det gjelder søknadsplikt eller utforming av porten. Vi må derfor anta at garasjeportene ble satt opp i god tro.

Styret bruker mye plass på å fortelle at portene som det ikke ble søkt PBE om godkjenning for, er ulovlig satt opp. At de sittende styrene ikke fortløpende har søkt PBE om tillatelse til oppsetting av porter, betyr ikke at porten er ulovlig satt opp.

Søknaden til bygningsmyndigheten på 1970-tallet var begrunnet med sikring av bilene for tyveri og hærverk. Godkjenningen setter imidlertid ingen krav til begrensning i bruken av garasjen så lenge

formålet parkering er ivaretatt. Bygningsmyndighetene kan ikke hindre at garasjen i tillegg kan brukes til oppbevaring i likhet med garasjer i sin alminnelighet, utover gjeldene offentlige krav til brannsikring og andre forskriftsbestemmelser.

«Tungtveiende forhold»

I sin begrunnelse for alternativ 1, som er uten porter, sier styret: *«Selv om styret har respekt for at mange beboere av forskjellige årsaker opplever det å ha garasjeport*

*som et nyttig gode, foreligger det andre og tungtveiende forhold som etter en totalvurdering, gjør at styret lander på alternativ 1.»*

Her nevnes at å fjerne garasjeportene gjør at sameiet fremstår mer attraktivt for potensielle boligkjøpere, underforstått at det vil øke verdien på leilighetene. Meglere som kjenner sameiet godt, er slett ikke sikker på at en fasade uten garasjeporter vil ha en målbar effekt på verdien av den enkelte leilighet. Derimot vektlegger meglere at leiligheten disponerer egen garasje, samt beliggenhet og hvordan leilighetene ser ut. Fine markiser og garasjeporter tar seg selvfølgelig bedre ut enn slitte, men det er ingen ting som tyder på at verdien av leilighetene reduseres på grunn av det.

Det har så vidt vi kjenner til aldri vært brann i garasjeanleggene. I en rapport fra rådgivningsfirmaet Kartveit og Heggøy (s. 37 i innkallingen til årsmøtet i fjor vår) konkluderes det med at remontering kan tillates gitt at sameiet installerer flere brannhindrende tiltak. Styret bemerker at «Med hjemmel i styrets HMS-ansvar kommet dette tiltaket til å bli gjennomført uavhengig av årsmøtevedtak om garasjeporter», fordi, som styret sier, har «Sameiet har et betydelig etterslep hva angår brannssikkerhet».

Styret bekrefter nå at det vil følge opp HMS-ansvaret sitt og iverksette brannhindrende tiltak. Det er bra, men det må koordineres med remontering av garasjeportene, for å unngå at sameiet påføres ekstra kostnader.

Når det gjelder spørsmålet om radon, har vi per nå ingen kvalifiserte indikasjoner på radonverdier som er høyere enn det myndighetene har satt som forsvarlige grenser. Styret vil iverksette måling når betongarbeidene er ferdig, men jeg undres på hvorfor det ikke ble satt i gang målinger i D og E i vinter, gitt styrets uttrykte frykt for høye radonverdier.

Hvorfor ønsker styreflertallet å skape en unødvendig og opprivende konflikt?

Gjennom sameiets snart 50-årige historie har det vært en del konflikter. De har alltid vært med eksterne aktører, aldri med sameiets egne eiere. Før nå. Vi har trodd og håpet at styret skulle jobbe for *sameierne*, ikke mot *dem*.

Styret mestrer antydningens kunst. Selv om gruppen jeg er en del av, gjentatte ganger har slått fast overfor styret at den enkelte sameier skal dekke kostnadene ved remontering av porten, skriver styret: «Den enkelte sameier bør (min utheving) selv dekke alle nåværende og fremtidige kostnader knyttet til porten.» Slik skapes unødvendig tvil og forvirring.

Vi har aldri snakket om at remontering skal betales av fellesskapet. En remontering av garasjeporter vil med andre ord ikke være til skade for, påføre økonomiske forpliktelser eller på noen måte forulempe sameiere som ikke har port.

En liten «artighet» til slutt: Styret skriver følgende i argumentasjonen for at porter ikke skal monteres: «*Størrelsen på moderne biler gjør at mange i dag ikke får plass i dagens porter, og dermed benytter gjesteparkeringen istedenfor*». Hva da med plassene som er åpne? De er ikke større enn garasjene? Hvordan vil det estetiske være med biler stikkende hulter til bulter ut i veibanen? Det er bare å se hvordan det ser ut i dag. Jeg har derfor ingen tro på at de glansede prospektene i styrets innstilling har noe med virkeligheten å gjøre.

For øvrig er jeg helt enig med styret i at beboerne ikke skal bruke gjesteparkering som parkeringsplass.

#### Styrets innstilling

##### Innledende orientering

Arve Christensen (AC) og en aksjonsgruppe har det siste halvåret bedrevet det som av mange oppleves som en negativ kampanje mot styret i anledning moderniseringen av garasjeanlegget. I en postkasseaksjon og i en rekke innlegg på facebook, har medlemmer av gruppen implisitt og eksplisitt hevdet at styret lyver, har skjulte motiver og setter demokratiet til side for å presse gjennom et bestemt utfall i garasjeport-saken.

De udokumenterte påstandene har vært fremført så hyppig og med en slik styrke, at styret på et tidspunkt i fjor så seg nødt til å avstå fra videre debatt med AC og aksjonsgruppen på FB.

Styrets eneste agenda i saken er å legge frem et grundig og gjennomarbeidet saksgrunnlag i en viktig sak som vil ha betydelige konsekvenser for sameiets estetikk og fremtidige visuelle fremtoning.

Styret har strukket seg langt i et forsøk på å ha en dialog med aksjonsgruppen, og for å redegjøre for de faglige vurderinger og de juridiske fakta som styret bygger sine anbefalinger på.

For å sikre korrekt saksgang, har styret underveis i prosessen søkt juridisk bistand fra OBOS. Etter at gruppen bestred OBOS' juridiske vurderinger, ble de etter et møte med styret avholdt 16. juni 2021, gitt muligheten til å fremføre sine påstander og innsigelser for en uhildet juridisk tredjepart - Advokatfirmaet Hjort - for sameiets regning.

Det er derfor et paradoks at AC nå kritiserer *styret* for faktisk å ha betalt regningen for at han og gruppen ble gitt denne muligheten. Muligens er dette fordi samtlige av gruppens påstander og krav ble avvist fra juristene.

Styret inviterte 12. januar i år til et nytt møte med aksjonsgruppen, etter at et medlem i gruppen henvendte seg til styret med et uttalt ønske om å skape forsoning. Etter møtet fikk AC tilbud om til å revidere sitt innsendte forslag, til tross for at forslagsfristen var 1. september 2021.



Til tross for gruppens uttalte ønske om forsoning, registrerer styret en fortsatt uforsonlig og konfronterende holdning fra ACs side.

I forslaget hans snakkes det om at «styret ønsker å skape en unødvendig og opprivende konflikt», *at* «styret har valgt å bruke over hundre tusen kroner av sameiets penger for å få argumenter fra eksterne advokater til å kunne frata mange sameiere en lovmessig rettighet til å remontere garasjeporten sin» og at styret jobber mot sine egne sameiere osv.

Styret ønsker ikke å bidra til hverken konfrontasjon eller konflikt, og har derfor vært veldig i tvil om i hvilken grad vi skal kommentere både sakens historikk og påstandene som har blitt servert. Etter nøye vurdering har vi kommet frem til at det er nødvendig og riktig at sameierne er orientert om situasjonen.

Det er krevende å føre en konstruktiv dialog med en part som nekter å akseptere de grunnleggende faktiske premissene som sakskomplekset hviler på.

Her kommenterer vi noen av påstandene i ACs forslag:

**Påstand:** Årsmøtet har ikke adgang til å fatte beslutninger om garasjeportene

**Kommentar:** Juridisk ekspertise fra både Obos Juridisk og Advokatfirmaet Hjort, har utvetydig slått fast at det nettopp er årsmøtet som har kompetansen til å ta stilling til spørsmålet om utforming av sameiets fasade og fellesarealer, herunder hvorvidt montering av porter kan finne sted. Komplette juridiske vurderinger er vedlagt i sak 6.

\*\*\*\*\*

**Påstand:** Garasjeportene er ikke ulovlig oppsatt.

**Kommentar:** Plan- og Bygningsetaten har skriftlig og eksplisitt konkludert med at alle porter som ikke var med i de opprinnelige søknadstegningene er «ulovlige». Dette gjelder de fleste garasjeportene under blokk C og D. Brev fra PBE ligger vedlagt i sak 6. Styret presiserer at vi legger til grunn at de ulovlige portene er oppført i god tro av den enkelte eier.

\*\*\*\*\*

**Påstand:** “styret har valgt å bruke over hundre tusen kroner av sameiets penger for å få argumenter fra eksterne advokater til å kunne frata mange sameiere en lovmessig rettighet til å remontere garasjeporten sin.”

**Kommentar:** Aksjonsgruppen bestred i juni 2021 OBOS' juridiske vurderinger. De juridiske innsigelsene ble fremført av tidligere styremedlemmer og en tidligere

styreleder, og var av en slik art at styret valgte å lytte og ta disse på alvor. Gruppen ble derfor gitt muligheten til å fremføre sine påstander og innsigelser for en uhildet juridisk tredjepart (Hjort) for sameiets regning. Det er derfor et paradoks at AC nå kritiserer styret for faktisk å ha betalt regningen for at han og gruppen ble gitt denne muligheten. Muligens er dette fordi samtlige av gruppens innsigelser og krav ble avvist fra juristen.

Konklusjonene fra Hjort samsvarer for øvrig med de opprinnelige konklusjonene fra Obos Juridisk. Disse finnes vedlagt i sak 6.

\*\*\*\*\*

Påstand: Det foreligger per nå ikke kvalifiserte radonmålinger i sameiet som ligger over anbefalte tiltaksgrenser satt av myndighetene.

Kommentar: Dette er oppsiktsvekkende. Dette skriver altså AC *etter* at han i møte med styret i juni ble forelagt målinger som viser det motsatte. Den interesserte beboer kan klikke på lenke i avsnittet om radon i styrets saksfremlegg i sak 6 for flere detaljer.

\*\*\*\*\*

### Om selve forslaget

Allerede på et styremøte i desember 2021 ble spørsmålet om etablering av prosjektgruppe diskutert internt i styret. Her ble det besluttet at dette ikke er fornuftig eller hensiktsmessig å etablere på nåværende tidspunkt.

Men for å presisere - og som beskrevet i styrets eget saksfremlegg: Det er ingenting i veien for at enkeltindivider eller en gruppe av beboere på privat initiativ lager en egen prosjektgruppe, for så å fremme et forslag i 2024, når alle fakta knyttet til en eventuell remontering er bedre kartlagt.

Styret er imidlertid av den klare oppfatning at det ikke er hverken ønskelig eller hensiktsmessig at årsmøtet nå etablerer en prosjektgruppe som styret må forholde seg til før betongprosjektet og moderniseringen er ferdigstilt og nødvendig kartlegging av brannsikkerhet og radonforhold er utført.

Styret har vært, og er - i en meget krevende arbeidssituasjon hva gjelder den pågående betongrehabiliteringen. Enkelte av styrets medlemmer må i perioder ta seg fri fra jobb for å jobbe fulltid med prosjektet. Prosjektet krever tett oppfølging og mange løpende beslutningsprosesser. Forsinkelser i beslutninger og avklaringer fra SGTs side vil innebære merkostnader for sameierne. Vårt mål er å i størst mulig grad unngå overskridelser. Situasjonen som har oppstått med den aktuelle aksjonsgruppen har kostet styret mye tid og krefter, og har bidratt til å trekke fokus vekk fra disse viktigste oppgavene.

AC skriver at prosjektgruppen - som forøvrig skal frontes av et medlem av aksjonsgruppen - skal jobbe «på vegne» av styret. Med bakgrunn i den beskrevne historikken, frykter styret at en prosjektgruppe som er initiert av aksjonsgruppen og som skal ledes av et medlem av aksjonsgruppen, blir en videreføring av den konfronterende og uforsonlige holdningen som aksjonsgruppen har stått for så langt. Det vil isåfall hverken tjene aksjonsgruppen, styret sameiet eller betongprosjektets øvrige fremdrift og økonomi som sådan.

I lys av dette og det faktum at styret allerede har drøftet og forkastet forslaget internt – med henvisning til at en slik prosjektgruppe ikke vil være relevant før tidligst i 2024 - er vårt syn at det vil være uklokt av årsmøtet å pålegge styret å binde seg opp mot en slik prosjektgruppe på nåværende tidspunkt.

Styret støtter derfor ikke forslaget. Styrets ønske og anbefaling er at forslaget stilles i bero, og at spørsmålet tas opp til vurdering på et senere tidspunkt.

Et mindretall i styret, som selv har port, har tatt dissens og ønsker å inngå samarbeid med en slik prosjektgruppe. Styret har ingen motforestillinger mot at disse, i kraft av sin rolle som seksjonseiere, inngår i en *privat initiert og etablert beboergruppe* som jobber uavhengig av styret. Dette såfremt arbeidet holdes klart adskilt fra styrearbeidet og deres rolle som styremedlemmer, og at det således ikke stjeler tid og ressurser fra styrets øvrige oppgaver og arbeid.

AC og aksjonsgruppen vil bli gitt full anledning til å fremme forslag om remontering av garasjeporter og etablering av tilhørende prosjektgruppe, når styrets mandaterte oppdrag er ferdigstilt.

Styret ber nå om å få den nødvendige tillit og arbeidsro som kreves for å løse sine pålagte oppgaver, og å fullføre betong- og moderniseringsprosjektet i tråd med den fastlagte tidsplanen og innenfor de gitte budsjettrammer.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 79

Antall stemmer mot saken: 113

Antall blanke stemmer: 39

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen vedtak ble valgt siden saken ikke ble godkjent

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

FORSLAGSSTILLER: Sameiermøtet oppnevner en prosjektgruppe som på vegne av styret sørger for å definere en ny standard for garasjeporter i sameiet.

Prosjektgruppen skal innhente tilbud på garasjeporter som tilfredsstiller alle

krav til brannsikkerhet, til radonutlufting og lignende. Prosjektgruppen skal sikre at portene har en enhetlig utforming, slik at det estetiske uttrykket i garasjeområdet ivaretas. Prosjektgruppen skal sikre at ny standard blir formalisert og vedtektsfestet. Prosjektgruppen holder styret orientert om fremdriften i prosjektet, søker nødvendig avklaring med styret, men belaster ellers ikke styret med det praktiske prosjektarbeidet. Den enkelte sameier som ønsker garasjeport dekker kostnadene i forbindelse med kjøp og remontering av porten. Følgende personer foreslås til prosjektgruppen: David Greenberg, leil. 183 (leder i IT- bransjen); Håvard Hestdalen, leil. 152 (overlege); Lars Erik Riise Bakken, leil. 110 (leder i bilbransjen) og Ole S. Dahle, leil. 288 (major i Forsvaret).

Forslag til vedtak 2:

STYRETS FORSLAG: Spørsmålet om prosjektgruppe stilles i bero, og tas tidligst opp til ny vurdering i 2024 når betongrehabiliteringen og moderniseringen er fullført og forhold knyttet til radon i sameiet er undersøkt og kartlagt.

Antall stemmer for vedtak 1: 67

Antall stemmer for vedtak 2: 125

Antall blanke stemmer: 39

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder: Arnt Egil Andreassen

Protokollvitne: Viktora Sparrmann

Protokollvitne: Hilde Ståhlbrand

## Etterord etter ekstraordinært årsmøte 2022:

Kort om gjennomføringen av møtet:

Det ble gjennomført et fysisk beboermøte etterfulgt av digital avstemning/avstemming på papir.

Det fysiske møtet ble avholdt 26. januar 2022, kl 18.00 på Thon Hotell Nydalen.

Den etterfølgende avstemningen startet 26. januar kl.21:00. Den digitale avstemmingen pågikk til 2. februar kl. 21:00. Frist for å stemme på papir ble forlenget til 4. februar, etter at det ble åpnet for benkeforslag – dette grunnet behov for ekstra postgang for å få distribuert de justerte forslagene. Prosedyre for levering av benkeforslag ble presentert i forkant og bakkant av møtet, samt i oppfølgende informasjonsskriv på Vibbo og på papir.

2 benkeforslag ble mottatt, akseptert og innarbeidet i forbindelse med stemmeavgivninger. Dette knytter seg til sak 8 og 11.

-----

### Vedlegg 1

Etter det ekstraordinære årsmøtet har styret/møteleder i samråd med OBOS - og en gruppe sameiere – også omtalt som «aksjonsgruppen» - hatt en diskurs vedrørende slutføringen av protokollen. Dette etter at gruppen har fremsatt krav om at et 10 sider langt notat - herunder et eget juridisk notat utført på bestilling av et medlem av den aktuelle gruppen – skal inntas i protokollen som en «protokolltilførsel».

OBOS' klare syn er at det ikke finnes juridisk hjemmel for kravet. Møteleder har allikevel åpnet for at gruppen skal få komme med protokolltilførsler. Vårt og OBOS' syn er imidlertid at omfanget og formen på det aktuelle notatet, gjør at det vanskelig kan betegnes som en «protokolltilførsel». Videre anser vi at en vedtaksprotokoll som offentliggjøres og distribueres eksternt, bl.a. til boligmeglere og boligkjøpere – ikke er et egnet sted til å fremføre denne type innhold.

I håp om å få til en minnelig løsning, har møteleder initiert et møte, hvor protokollvitner, samt representanter fra både styret og gruppen, var til stede. I møtet ble gruppen oppfordret til å vurdere å finne andre kanaler for å fremme sine synspunkter. f.eks. via Vibbo. Gruppen har stort sett avvist dette, utover å samtykke til at det juridiske notatet holdes utenfor protokollen. En del av påstandene fremsatt i det opprinnelige notatet har riktignok blitt moderert etter det aktuelle møtet. Men gruppen har fastholdt at et 6 siders notat med deres påstander og synspunkter skal inn i protokollen.

Til tross for at styret er uenig i den valgte formen, har vi valgt å gjengi notatet ubearbeidet og i sin helhet. Dette fordi vi anser det som viktig å slutføre protokollen og tilgjengeliggjøre denne for eierne.

Styret har en svært annet oppfatning av sakene, enn det som fremsettes i det vedlagte notatet, men har valgt å avstå fra å benytte protokollen som et diskusjonsforum.

Vi beklager overfor eierne at det på bakgrunn av nevnte diskurs, har tatt lengre tid enn ønskelig å få tilgjengeliggjort protokollen.

-----

### Vedlegg 2

I tillegg ble det mottatt ett benkeforslag knyttet til sak 6, formuleringen av benkeforslaget var av en slik karakter at det ikke fremstod som et reelt motforslag til saken, og ble avvist.

Forslagsstiller ble istedenfor gitt mulighet til å presentere formuleringen som en protokolltilførsel.

## **SGT ekstraordinært årsmøte jan/feb 2022 - krav om registrering av protokolltilførsler iht. eierseksjonsloven § 53**

Det vises e-postkorrespondanse mellom X/OBOS og seksjonseier X angående fremgangsmåte for innmelding og registrering av protokolltilførsler til dette ekstraordinære årsmøtet. Protokolltilførslene nedenfor sendes her over til møteleder/styreleder i samråd med anvisningene fra OBOS.

En seksjonseier kan kreve relevant protokolltilførsel i medhold av eierseksjonsloven § 53. Dette fremgår klart av forarbeidene til dagens eierseksjonslov, ref.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-39-l-20162017/id2523939/?ch=27>.

Tilsvarende fremgikk av forarbeidene til forrige eierseksjonslov av 1997, og har således vært gjeldende rett i mange år.

Følgende relevante protokolltilførsler til sak 1 og 6 kreves inntatt i årsmøteprotokollen:

### **Protokolltilførsler til SAK 1 - Godkjenning av møteinnkallingen:**

#### **1. Ubesvart innsendt benkeforslag med anmodning til styret om å trekke sak 6 og stemmealternativ b) i sak 13**

- Styreleder sendte ons. 26. jan. 2022 kl. 09:45 e-post til sameier X m.fl. med følgende viktige innhold:
  - *“Se nedenforstående svar fra forvaltningskonsulent X. Ditt krav om benkeforslag vil bli imøtekommet. Han ber om at du allerede nå oversender forslaget ditt.”*
- X fulgte oppfordringen fra styreleder og OBOS med å sende inn benkeforslag som anvist, ved å svare styreleder med resten av styret, X m.fl. på kopi pr. e-post samme dag kl. 16:41. E-posten fra X hadde følgende viktige innhold:
  - *“Takk for tilbakemelding. Har først fått sett på dette nå da jeg har vært på jobb, men følger oppfordring fra OBOS om å rette benkeforslag allerede nå:*

*Ekstraordinært årsmøte i SGT januar 2022*

#### **Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen**

*Benkeforslag fra "aksjonsgruppen", dvs. beboere i leil. X (X), X og X (X), X og X (X), X (X), X og X (X) og X (X)*

*E-post fra X til Styret og Obos i dag 26.1.2022 kl. 10:06 om at innkallingen til dette EOÅ ikke oppfyller hhv. lovens krav og gruppens krav av 7. juni 2021, samt at Styret derfor ble bedt om å trekke sak 6, gjøres om til følgende benkeforslag:*

- *Gruppen trekker innsigelsen om at dette ekstraordinære årsmøtet er ulovlig innkalt, mot at :*
  - *Styret trekker sak 6, og at*
  - *Styret trekker i sak 13 sitt stemmealternativ b)*

- *Hovedbegrunnelse: blant annet den juridiske vurderingen fra adv.fa. Ro Sommernes datert 24.1.2022, oversendt Styret og OBOS samme dag, tilsier at sak 6 ikke kan stemmes over. Berørte porteiere kan uansett sette opp igjen port. Sameiet bør fremover heller fokusere på hvordan porter kan settes opp best og finest mulig til glede for hele sameiet.*
  - *Forutsetning for overnevnte er at Styret og OBOS garanterer at endringene til dagsorden (ref. andre og tredje kulepunkt over) blir innarbeidet i Vibbo på en slik måte at det elektronisk i løsningen, når det ekstraordinære årsmøtet åpner, klart fremgår at hele sak 6 og sak 13 stemmealternativ b) ER trukket og ikke lenger del av årsmøtet.*
- Hverken X eller noen andre av forslagsstillerne har hørt noe fra styret eller OBOS om dette benkeforslaget.
  - Protokolltilførsel 1 til Sak 1 er viktig og relevant ikke bare fordi **benkeforslaget ikke har blitt besvart**. Den dokumenterer også forslagsstillernes klare oppfatning som kommunisert til styret om at **sak 6 med styret sitt forslag til vedtaksordlyd ikke gyldig kan stemmes over** ettersom garasjeplassene er privat tilleggsdel. **Stemmealternativ b) i sak 13** kan av samme grunner heller ikke stemmes over.
  - Det vises til den klare juridiske vurdering fra adv.fa. Ro Sommernes datert 24.01.2022, som X kort fikk vise til på skjerm i et av sine innlegg til sak 6 i beboermøtet. X ba og styreleder om at dette ble gjort tilgjengelig for beboerne. Dette er slik vi ser heller ikke etterkommet. Denne helt sentrale juridiske vurderingen for sak 1, 6 og 13 er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 1 Juridisk vurdering Ro Sommernes.

## 2. Svært lite og mangelfull informasjon fra styret om de nærmere reglene for å stille benkeforslag

- Styret/styreleder opplyste sameierne i SGT først så sent som på beboermøtet, som startet kl. 18:00 i Nydalen samme dag, at styret hadde åpnet for muligheten til å stille benkeforslag i det kommende ekstraordinære årsmøtet. For andre sameiere enn X og de andre mottakerne av ovennevnte e-post fra styreleder tidligere på dagen, så var dette helt nytt. Det fremgår av innkallingen til det ekstraordinære årsmøtet at møtet var kalt inn som et heldigitalt årsmøte uten mulighet til å stille benkeforslag. Sistnevnte fremgår også av e-posten fra OBOS som styreleder videresendte og viste til i sin overnevnte e-post til X m.fl. ons. 26. jan. 2022 kl. 09:45 (Sitat OBOS: "Ved heldigital gjennomføring av årsmøter, har man ikke noen arena for å diskutere sakslisten og omforenes om eventuelle benkeforslag.")
- Det ble opplyst på beboermøtet om at benkeforslag skulle sendes inn skriftlig til styret og OBOS, men uten noe mer/annen forklaring. Årsmøtet pågår i skrivende stund fortsatt - er det f.eks. fortsatt anledning til å stille benkeforslag så lenge møtet varer, dvs. frem til 2.2.22 kl. 21:00, ev. 4.2. for sameiere som har reservert seg mot digital korrespondanse?



- Protokolltilførsel 2 til Sak 1 er viktig og relevant å belyse fordi mulighetene til å stille benkeforslag, og derigjennom det å gi sameierne - og ikke bare styret - samtidig, lik og reell mulighet til å påvirke vedtaksordlyd og stemmegivningsalternativer i innmeldte saker, er et betydelig og svært sentralt demokratisk verktøy i gjennomføring av årsmøter. Vi stiller derfor spørsmål ved forsvarligheten av gjennomføring av dette årsmøtet, når så vidt sentrale rammer for møtet (muligheten til å stille benkeforslag) ble meddelt sameierne på ulike tidspunkter og så sent som i beboermøtet samme dag som det ekstraordinære årsmøtet startet.

**3. Uklart svar fra styret på beboermøtet om viktig spørsmål fra sameier X vedr. tidspunktet for når avstemming kunne begynne**

- X stilte i ett av sine innlegg på beboermøtet spørsmål om når avstemmingen kunne begynne. Han ba styreleder være tydelig på det overfor de som startet å stemme kl. 21.00, selv om det ble sagt at fristen skulle utsettes på grunn av den nye ordningen med mulighet for å stille benkeforslag.
- Det er uklart for oss hvor mange dette gjelder, og hvorfor ikke avstemmingen ble stengt inntil styret og OBOS hadde fått innarbeidet benkeforslagene dagen etter, slik styreleder sa og lovet på møtet.
  - Protokolltilførsel 3 til Sak 1 er relevant og viktig for å belyse at det er grunn til å tro at ikke alle som har avgitt stemmer i årsmøtet, har gjort dette på riktig grunnlag.

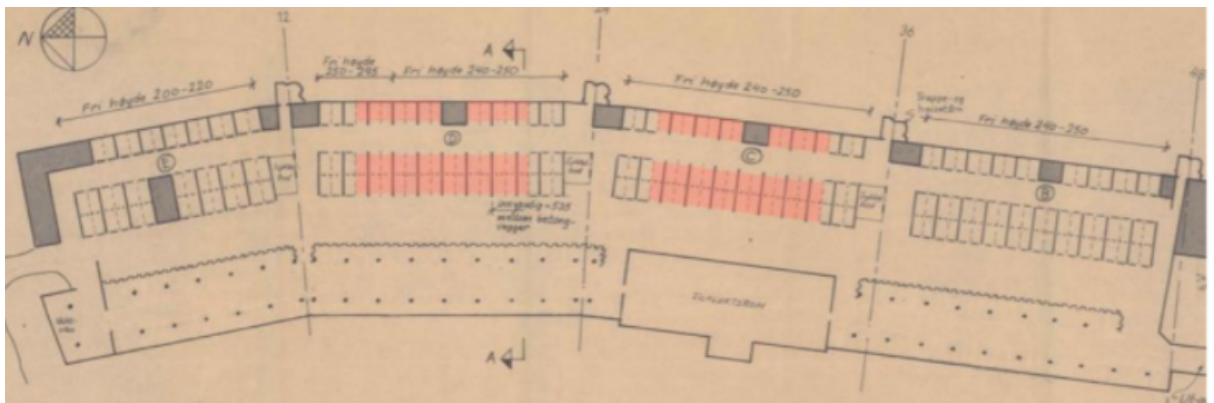
**4. Uoversiktlig struktur knyttet til hvordan beboerne skal stemme FOR/MOT forslagene**

- Det er ubesvarte spørsmål ved styrets innblanding i innmeldte beboerforslag til dette ekstraordinære årsmøtet. Er det i henhold til normal praksis at styret legger til egne vedtaksforslag som alternativ som MÅ stemmes over hvis det stemmes FOR i et innmeldt beboerforslag?
- Det er ubesvarte spørsmål rundt stemmereglene og oppsett av saker for avstemming. Tar her sak 13 (beboerforslag) som eksempel. Bør ikke avstemmingsak 13b være forbeholdt de som har stemt FOR i sak 13a, all den tid de som stemmer MOT beboerforslaget 13a mest sannsynlig óg vil stemme MOT beboerforslaget i 13b (det vil si FOR styrets forslag i 13b)? Ettersom dette er en sak som skal avgjøres med alminnelig flertall (50%), vil oppsettet slik det er manipulere utfallet, da den reelle sannsynligheten FOR/MOT utfallet som beboerforslaget ønsket ikke blir 50%.
  - Protokolltilførsel 4 til Sak 1 er viktig og relevant fordi vi mener oppsettet for avstemning i flere saker er lagt opp på en måte som ikke understøtter alminnelig flertall (50%)



**Protokolltilførsel til SAK 6 - "Fremtidig utforming av fasaden og fellesarealene i garasjeanlegget": Styreflertallets vedtak kan ikke gyldig stemmes over**

- Det er flere grunner til at vi mener at sak 6 ikke gyldig kan stemmes over, og at vedtak i sak 6 derfor må anses ugyldig:
- Vi minner her først om styreflertallets vedtaksordlyd i sak 6:
  - *"I anledning modernisering av garasjeanlegget, og på bakgrunn av de beskrevne vurderinger, tilbakeføres fasade og fellesarealer i tilknytning til garasjeanlegget til sin opprinnelige åpne utforming, ved at det ikke åpnes for remontering av garasjeporter."*
- Ved å stemme FOR vedtaket så skal man således stemme for at det "ikke åpnes for remontering av garasjeporter".
- Det fremgår av arkitekttegning vedlagt i styrets sak 6 at 130 seksjonseiere har godkjent rett til port (dvs. alle garasjeplassene merket med strek ved utgang, streken symboliserer port - ikke de 80 plassene uten strek/port og som er merket med rosa tusj):



- Det fremgår av PBEs brev til styret datert 06.10.2021 at godkjente porter (dvs. de 130 godkjente nevnt over) kan monteres uten søknadsplikt:
  - *"Dere skal i gang med rehabilitering av garasjeanlegget. Dere skal demontere alle garasjeporter og noen ønsker å montere porter etter rehabiliteringen. Remontering av godkjente porter er unntatt søknadsplikt."*
- Det fremgår av vedlegg 1 - juridisk vurdering fra Ro Sommernes datert 24.1.2022 at:
  - *"Sameiet ikke kan nekte berørte sameiere som har lovlig søkt og oppsatt garasjeport å ha garasjeport."*
- Seksjonseieres rettigheter til privat tilleggsdel (garasjeplasser med og uten port) beskrives også av Huseiernes Landsforbund og Eiendomsadvokatene i følgende artikler om fellesareal vs. privat tilleggsdel:
  - <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/fellesarealer-i-sameiet/>
  - <https://www.eiendomsadvokater.no/seksjonering/fellesareal/>

- Artiklene støtter vårt syn på at årsmøtet (eller styret for den saks skyld) ikke kan stemme over rettighetene en seksjonseier har til sin privat tilleggssdel med bindende virkning for den som eier tilleggssdelen, med godkjent port i vårt tilfelle.
- Se også protokolltilførsel 1 til Sak 1 om hvorfor vi mener at sak 6 ikke gyldig kan stemmes over.
- Det skal også knyttes kommentarer til viktige sider av styrets kommunikasjon rundt sak 6 underveis mens det ekstraordinære årsmøtet pågår:
  - Det ble stilt spørsmål til styret via sameiets åpne Facebook-gruppe rundt intensjon og formål med vedtaksforslaget. I svarene og kommentarene fra styret fremstår formålet som å unngå at gamle og/eller tilfeldig anskaffede porter blir montert før en ny standard er på plass - dette bekreftes og ved samtaler med styremedlemmer. Det ble da stilt spørsmål om hvor formålstjenlig og forholdsmessig vedtaksteksten var i forhold til det beskrevne formålet da den fremstår som alt for inngripende og omfattende i sin ordlyd for å oppnå formålet. Da en seksjonseier foreslo en alternativ, formålstjenlig og forholdsmessig tekst, svarte styret at lignende formulering hadde vært diskutert i styret, men de mente at de faktiske konsekvensene ved vedtaket ville bli de samme. Flere seksjonseiere reagerer på dette da det er en vesensforskjell på å bli fratatt retten til garasjeport og det å vente på at en ny standard blir etablert. Det er óg en vesensforskjell på om en fremtidig avstemning skal være for å få tilbake retten til garasjeport eller for å godkjenne en ny standard.
  - Se også styrets Spørsmål/svar publisert på Vibbo 30.1.2022:  
(kilde: <https://vibbo.no/grefsen-terrassehus/nyheter/2022-1-30-garasjesaken---sporsmal-og-svar>)

**“Spørsmål: Betyr dette at styret nå foreslår at det i fremtiden skal være forbudt å sette opp port?**

**Svar:** *Nei, absolutt ikke. Det pågående årsmøtet tar **ikke** stilling til dette spørsmålet. Styrets syn er at dersom og når det skal settes opp nye porter, så skal disse være i et tidsriktig design, og tilfredsstillende dagens krav til estetikk, brannkrav, utlufting etc.”*

- Vi stiller store spørsmålstegn ved hvorfor styret kom med ovennevnte ny informasjon om intensjoner i strid med vedtaksordlyd så sent som underveis i årsmøtet? Hvis planen hele tiden har vært de ovennevnte intensjonene og skissert prosess som fremgår av styrets svar og kommentarer på Facebook og Vibbo underveis i årsmøtet, hvorfor er ikke det lagt inn i styrets saksfremlegg til årsmøtet? Det eneste som blir stående i protokollen i Sak 6, er om sameierne har stemt For eller Mot « .....at det ikke åpnes for remontering av garasjeporter».
- Protokolltilførselen til Sak 6 er viktig og relevant for å få frem styrets formål og intensjon, ettersom selve vedtaksteksten sier noe annet enn det styret nå har kommunisert at de egentlig mener. Skulle vedtaksteksten bli brukt som argumentasjon mot formål og intensjon i fremtiden vil beslutningsgrunnlaget

styret ga sameiet ha vært feil og resultatet fra avstemningen må ansees som ugyldig.

- Sak 6 (og stemmealternativ b i Sak 13) er av nevnte grunner i protokolltilførsel 1 til Sak 1 uansett ugyldig.

Vennlig hilsen

Matre  
Christensen  
Skjøthaug  
Sundqvist  
Greenberg  
Syversen

**Under Årsmøtet til Grefsen terrassehus 26/1 til 2/2 2022 fremmet jeg følgende benkeforslag under sak 6:**

**Styret bes om å få til en løsning som innebærer minst mulig konflikter**

**At ikke dette tas opp til avstemning oppleves som en manipulering av møte. Der er helt uakseptabelt.**

**Per Eric Ståhlbrand**