

Til seksjonseiere og andre beboere i GREFSEN TERRASSEHUS.

## REFERAT FRA SELVEIERMØTE

14. februar 1974.

Det arbeidsutvalg som ble oppnevnt på det første seksjonseiermøtet 15. november 1973, innkalte til nytt møte 14. februar 1974. Alle seksjonseiere samt forretningsfører Rolf Ranheim og advokat Arne Flod var invitert. Møtet ble holdt på Rønningnen Folkehøyskole. Ca. 110 personer møtte frem.

Arbeidsutvalget hadde utpekt Bernt Albert som møteleder. Fru Marjorie Parker ble oppnevnt som referent. Herr Leif Bye og herr Per Kristian Thomsen ble bedt om å godkjenne referatet. Det ble en kort diskusjon om dagsordenen, som deretter ble godkjent.

### Sak 1, Forslag til midlertidig instruks for seksjonseiernes styre.

- a) Albert orienterte om arbeidsutvalgets virksomhet. Arbeidsutvalgets opprinnelige mandat var å utarbeide et forslag til vedtekter for seksjonseierne (selveierne). Utvalget har imidlertid ikke funnet å kunne anbefale den tidligere skisserte løsning til slike vedtekter. I kjøpekontraktens pkt. 9 står det blant annet at eiendommen med påstående bebyggelse skal forvaltes av Grefsenplatået Byggeselskap A/S ved en forretningsfører. Utvalget er av den oppfatning at byggeselskapets forvaltning av selveiernes felles eiendom og anliggender kun kan gjelde for selve byggeperioden, da ordningen ellers vil stride mot hele tanken med selveierleiligheter. De endelige vedtekter eller statutter for selveierne bør derfor utstå til utløpet av byggeperioden. På den annen side er det mye om å gjøre å få valgt et styre som er ansvarlig overfor selveierne og som samtidig har tilstrekkelig fullmakt til å ivareta selveiernes interesser. Utvalget har derfor utarbeidet forslag til en midlertidig styreinstruks, slik at styret skal kunne ta seg av de mange preserende oppgaver nå i byggeperioden. Styret skal samtidig ha til oppgave å utarbeide forslag til endelige vedtekter som omfatter alt vedrørende den framtidige drift og forvaltning av selveiernes felles eiendom og anliggender. Det kom ingen innvendinger mot den framstilling som ble gitt, og møtelederen tolket dette som en tilslutning til synspunktene han på vegne av arbeidsutvalget hadde lagt fram.

### b) Gjennomgåelse av forslag til midlertidig styreinstruks.

Forslaget til midlertidig styreinstruks var på forhånd blitt tilsendt alle selveierne. Møtelederen leste opp de enkelte paragrafer og ba om kommentar, tillegg osv. fra de tilstedeværende.

#### §1. Om styrets oppgaver.

Det kom forslag (Tom Tyrihjell) om at en av styrets oppgaver måtte være å utarbeide instruks for vaktmesteren. Dette forslag ble enstemmig vedtatt og er ført opp som pkt. 9 under §1.

#### §2. Om gjennomgåelse/godkjenning av regnskap/budsjett.

Det ble stilt spørsmål om i hvilken grad seksjonseierne kan ha innflytelse over hvordan pengene disponeres i byggeperioden. Ranheim svarte ved å si at felleslokaler blir stilt til rådighet ferdig malt med gulvbelegg. (En unntakelse er badstue, hvor Ranheim opplyste at den skal leveres fullt innredet.)

Han antok at den mest rettferdige ordningen ville være at brukerne av de enkelte fellesrom (f.eks. hobbyverksted, fotorom o.l.) betaler selv.

Byggeselskapets driftsbudsjett for 1974 samt regnskapet for 1973 skal fremlegges for selveierne før styret gir sin godkjenning. (Dette i samsvar med §2.)  
§2 ble så vedtatt uten endringer.

§3. Styrets sammensetning m.m.  
Paragraf 3 ble vedtatt uten endringer.

§4. Halvårsrapport/årsrapport.  
Flere personer ga uttrykk for at halvårsrapport samt en årsrapport fra styret ikke ville dekke beboernes informasjonsbehov. I denne første perioden hvor mange viktige avgjørelser kommer til å bli tatt, er det vesentlig at beboerne blir holdt godt orientert.

Det ble først foreslått at referater fra styremøter distribueres til alle beboerne. Advokat Flod gjorde oppmerksom på at erfaringsmessig koster dette ca. kr.1.000,-. Et annet forslag som ble fremmet var at styret skulle sette på tavle referater og andre opplysninger fra dets virksomhet.

Tilslutt foreslo møteleder at styret er forpliktet til å formidle informasjon om sin virksomhet gjennom bruk av oppslagstavle evt. også via meldingsblad eller annen hensiktsmessig måte. Dette forslag ble enstemmig vedtatt.

§4 ble vedtatt uten endringer.

§5. Selveiermøte.  
§5 ble enstemmig vedtatt uten endringer.

§6. Ekstraordinært selveiermøte.  
Det ble gitt uttrykk for at det bør være færre enn 50 seksjonseiere som har adgang til å forlange innkalt til ekstraordinært selveiermøte. Albert fortalte at arbeidsutvalget mente at man burde unngå at det ble altfor lett å innkalle til almannamøte da det ellers kunne bli for mange.

Etter konkret forslag fra salen (herr Ståhlbrand), om at §6 endres slik at styret skal innkalle til ekstraordinært selveiermøte dersom minst 10% av selveierne forlanger det, gikk saken til avstemning.

Utvalgets forslag ble vedtatt mot 31 stemmer, slik at §6 blir uendret.

§7. Forslag til vedtekter. (til selveierforening)  
§7 ble enstemmig vedtatt.

Sak 2. Valg av styre.

Sigmund Omang, formann i arbeidsutvalgets valgkomite, presenterte en liste over de styrekandidater som komiteen foreslo. Omang fortalte at selv om alle seksjonseierne hadde hatt anledning til å foreslå kandidater, hadde relativt få navn kommet valgkomiteen ihende innen den oppsatte tidsfrist. Valgkomiteen hadde tatt kontakt med disse personer. Noen hadde vist seg villig til å stille som kandidat, andre ikke. Etterat Omang introduserte de av kandidatene som var tilstede på møtet, ble det fra salen etterlyst mer informasjon om de enkelte og reist innvendinger mot valgkomiteens fremgangsmåte.

Omang understreket at slike kriterier som leilighetstyp, enslig/gift og blokk ikke var tillagt vekt når det gjaldt komiteens forslag til styrets sammensetning. Spesielt i det

kommende året ville det meste av arbeidet bestå i en avklaring av den fremtidige drift og forvaltning av anlegget. Det var derfor lagt vekt på å få et styre med kompetanse i tekniske, juridiske og økonomiske spørsmål.

Omang påpekte at det ikke har vært meningen at styret selv skal lage et opplegg til hvordan f.eks. bruken av de enkelte felleslokaler skal organiseres. Det blir styrets oppgave å ta initiativ til dannelsen av underutvalg og oppfordre alle som har lyst og anledning til å være med i disse for å løse konkrete oppgaver.

Da møtelederen spurte om det var noen som ønsket å foreslå andre kandidater til styre, tok ingen ordet. Valgkomiteens forslag til styremedlemmer ble deretter enstemmig vedtatt. Det ble reist spørsmål om ikke styret bør velge en revisor. Møtelederen foreslo at styret bør få fullmakt til å vurdere dette selv. - Dette forslag ble vedtatt.

Styret består således av følgende:

Jens Bruvoll,	leilighet nr.79,	blokk A.
Jan Usterud Hanssen,	" " 292,	" D.
Olav Norem,	leilighet " 190,	" B.
Sigurd Omang,	" " 355,	" E.
Ellen Røkholt,	" " 317,	" D.

Varamenn:

Ståle Eskeland,	leilighet nr.235,	blokk C.
Merete Poetzsch,	" " 119,	" B.

### Sak 3. Eventuelt.

#### 1. Støy.

Albert leste opp deler av et brev fra 6 selveiere angående støysjenanse i korridorene. Arbeidsutvalget hadde drøftet spørsmålet og blitt enige om å foreslå i seksjonseiermøte at det holdes avstemning om å nedlegge forbud mot lek i korridorene (gågaten) eventuelt med unntak for reposene.

I diskusjonen som fulgte kom det frem mange synspunkter både for og imot et slikt forbud.

Det ble hovedet at støysjenanse i forbindelse med barns lek har vært spesielt stort fordi anlegget fremdeles er byggeplass, og muligheter til utendørs opphold er begrenset.

På grunn av lastebiltrafikk har det til og med vært farlig å ferdes på selve lekeplassen. (Etter spørsmål fra salen om dette forholdet, svarte Rønheim at A/S Ingeniørbygg, evt. underentreprenørene, ikke har fått lov fra byggeselskapet til å parkere på lekearealene).

Det ble sagt at det er beklagelig å måtte forby de minste barna mulighet til lek nær inngangen, men på den andre siden er det vanskelig å sette en aldersgrense som tillater noen barn å leke i korridorene, mens andre blir henvist til reposene. Flere mente at foreldrene må føle et større ansvar for sine barns opphold i fellesarealene, bl.a. ved å rydde opp etter dem, hindre høyrestet lek, ballspill, idrettskonkuranser o.l. og at foreldrene enten bør tillate dem å leke inne i egen leilighet eller oppfordre dem til å leke ute. At støysjenanse er blitt et meget stort problem, spesielt for de som har soverom i samme etasje, eller under korridoren, men også for dem som bor nærmest reposene, ble understreket av flere.

Etter diskusjonen ble det holdt følgende avstemninger:

1. En avgjørelse om hva slags restriksjoner som bør innføres m.h.t. barns lek, utsettes inntil lekeplassene, felleslokalene m.v. er ferdig.  
Dette forslaget ble nedstemt mot 19 stemmer.

2. Bør det innføres en eller annen form for forbud mot lek?

Et klart flertall stemte for.

Til sist ble det avstemning over følgende to alternativer forbud:

Alt. 1.

Lek og unødig opphold i korridorene og inngangspartiene (iførste etasje) er forbudt. Dette gjelder dog ikke reposene hvor lek, bortsett fra ballspill o.l., er tillatt.

Alt. 2.

Lek og unødig opphold skal være forbudt for de barna som med rimelighet kan oppholde seg ute. Det overlates til styret å utarbeide nærmere regler.

Alternativ 1 ble vedtatt med 61 stemmer.

#### Konklusjon:

Etter avstemning i seksjonseiermøte er det bestemt at lek og unødig opphold i korridorene og inngangspartiene er forbudt. Lek i reposene er tillatt, men både barn og foreldre må sørge for at slik lek ikke virker sjenerende. Styret skal drøfte nærmere evt. retningslinjer for hvordan det vedtatte forbud skal gjennomføres, men man håper at alle foreldre vil gjøre sitt for at forholdet overholdes.

I løpet av den foregående diskusjon om barns lek og støy, ble en del andre spørsmål reist. Referenten har valgt å referere disse særskilt.

1. Det ble spurt om hvem som skal betale for skader på felles eiendom (tapet, gulvbelegg osv. i korridorene), som skyldes barns lek. Skal dette dekkes over driftsbudsjettet eller skal foreldrene selv måtte betale?
2. Det ble foreslått at muligheten av å sette opp svingdører e.l. mellom reposene og korridorene undersøkes.
3. Det ble påpekt at støy fra naboelilighetene, spesielt i trappene, er meget plagsom. Ranheim sa at dette var første gang han hadde blitt gjort oppmerksom på dette forholdet. Da mange fra salen reagerte spontant på dette, lovet Ranheim at forholdet ville bli tatt opp og undersøkt nærmere.
3. I forbindelse med lek, har barn allerede 2 ganger klart å knuse glassrutene i korridorene, noe som må betraktes som meget farlig. Ranheim forklarte at glassvinduene i korridorene består av 2 ruter. Det innerste er av hardet glass. Det ytre av vanlig glass. Under innsetting av glassrutene har leverandørerne snudd på rutene, slik at det vanlige (knusbare) glasset er kommet på innsiden. Ranheim mente at det var disse som har gått i stykker. I et forsøk på å undersøke om flere ruter var feil innsatt, hadde en av beboerne klart å slå i stykker flere ruter. En undersøkelse foretatt av spesialister fra leverandøren, har resultert i at man har oppdaget at ytterligere 7 vinduer er feil innsatt. Da det ble spurt hvilken garanti beboerne har for

at dette forholdet blir rettet og vinduene kan betraktes som sikre, svarte advokat Flod at byggeselskapet ikke kan gjøre noe mer enn å få spesialister til å undersøke og rette på vinduene.

Møtelederen, med samtykke av de tilstedeværende, ber styret undersøke nærmere alle de ovennevnte forhold.

2. Forslag til reguleringsplan for trafikkområde og friområde for en del av Grefsenplatået og felles avkjørsel fra Grefsenkollveien for gnr.75 bnr.117 m.fl. (Sak 38 19/12-73 Oslo Byplankontor.)

Ranheim orienterte om et brev som byggeselskapet har mottatt angående ovennevnte reguleringsplan. Saken har vært opppe i Bygningsrådet og ligger nå til offentlig gjennomsyn i Byplankontoret. Bemerkninger må være innsendt innen 11. mars. Det någjeldende forslag går ut på at all privat biltrafikk til og fra Grefsen Terrasseshus skal skje fra Grefsenkollveien. Vare/lastebiler, som ikke kan benytte avkjørsel fra Grefsenkollveien (p.g.a. lav byggehøyde i garasjeanlegget) må få avkjørsel fra snuplassen i Kurveiens sydende. Dette gjelder først og fremst vare/lastebiltrafikk til hotell og dagligvareforretning. Veien på baksiden av boligblokkene er foreslått forbeholdt gangtrafikk.

Møtelederen foreslo protokollert at saken overlates det nye styret, som må vurdere om bemerkning til den foreslåtte reguleringsplan bør utarbeides på vegne av beboerne. Evt. bemerkninger må være innsendt innen 11. mars d.å. Som en midlertidig ordning, inntil reguleringsforslag iverksettes, er det etter oppfordring fra Øvre Grefsen Vel, blitt innført en endring i kjøreretning på Kikkutveien.

3. Forslag til reguleringsplan for spesialområde (rodetomt for Oslo veivesen) ved Grefsenåsen. (Sak 56, 19/12-73) Oslo Byplankontor).

Ranheim orienterte kort om området bak blokkene. En del av området er foreslått regulert til rodetomt for Oslo Veivesen. Det som tidligere var avsatt til trafikkområde i forbindelse med den planlagte ytre Ringvei, er nå også foreslått til spesialområde for Oslo veivesen. Ranheim visste ikke hva dette eventuelt ville innebære. Møtelederen anmodet styret å undersøke konsekvensene av det foreliggende reguleringsplan-forslag for beboerne.

Bemerkninger til planen må være innsendt innen 1. mars 1974.

4. Salg av beboerhotell til Müller-konsernet.

Møtelederen fortalte at arbeidsutvalget ikke hadde fått opplysninger om hvordan salg av hotellet hadde foregått, og av den grunn hadde utvalget bedt forretningsføreren orientere om saken. Advokat Flod påpekte at det var advokat Strøm som har arbeidet med saken, men at han kunne opplyse at Müller nå eier hele første etasje i blokk A, unntatt dagligvareforretningen samt hele annen etasje i blokk A. Resepsjonen eies fremdeles av byggeselskapet, men det er meningen at Müller-hotellet skal drive den.

Det ble påpekt at for at den tidligere godkjente beboerhotell skal kunne drives som kommersielt hotell, må det søkes om bruksendring til byplanmyndighetene. Dette er ikke gjort. Møtelederen med samtykke av de tilstedeværende, opp-

fordret styret til å skaffe opplysninger om kontraktsforholdene som er inngått med Müller. Før en eventuell bruksendring godkjennes, har beboerne og andre naboer rett til å uttale seg. Styret ble også bedt om å undersøke nærmere eier/driftsansvar i forbindelse med resepsjonen/kiosken.

Oslo, 20. februar 1974.

Marjorie Parker (sign).

Referat godkjent av:

Per Kristian Thomsen (sign).

Leif Bye (sign).