



Ekstraordinært årsmøte 2022

Sameiet Grefsen Terrassehus

Digitalt årsmøte avholdes 26. januar - 2. februar 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. januar kl. 21:00 og lukker 2. februar kl. 21:00.

Du kan finne det digitale møtet på følgende link:

<https://vibbo.no/5487>

Det holdes også et frivillig møte 26. januar kl. 18:00 , Thon Hotell Nydalen. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen utløpet av de dagene møtet er åpent for avstemming. Se side 50-56.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. NB: HVORDAN Å LESE SAKEN PÅ PAPIR ELLER PDF
4. Orientering om bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet
5. Orientering om status for betongrehabiliteringen
6. Fremtidig utforming av fasaden og fellesarealene i garasjeanlegget
7. Orienteringssak - markiser
8. Beboerforslag: Beskjæring av trær i Kjells Aveny
9. Beboerforslag: Håndheving av gjesteparkeringsområdet
10. Beboerforslag: Prideflagg
11. Beboerforslag: Utredning av radonnivå og tiltak i SGT
12. Beboerforslag: Alternativt forslag - markiser

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grefsen Terrassehus

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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.

Sak 3

NB: HVORDAN Å LESE SAKEN PÅ PAPIR ELLER PDF

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Sak 4

Orientering om bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Til orientering

Sak 5

Orientering om status for betongrehabiliteringen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Vedlegg

1. orientering_betong_160122.pdf

Sak 6

Fremtidig utforming av fasaden og fellesarealene i garasjeanlegget

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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 montere 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 **samtlig**e 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.

Vedlegg

1. saksfremlegg_garasjeporter_170122.pdf

Sak 7

Orienteringssak - markiser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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.

Vedlegg

1. markiser.jpg

Sak 8

Beboerforslag: Beskjæring av trær i Kjells Aveny

Forslag fremmet av: Mona Majgaard - seksjon 286

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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).

Forslag til vedtak 1

Forslagsstiller: Trærne på Kjells aveny beskjæres i høyden og bredden. Arbeidet utføres av sakkyndige folk.

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.

Vedlegg

1. traer_aveny.jpg

Sak 9

Beboerforslag: Håndheving av gjesteparkeringsområdet

Forslag fremmet av: Andreas Wold Johansen - seksjon 112

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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.

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.

Sak 10

Beboerforslag: Prideflagg

Forslag fremmet av: Trine Hofseth - seksjon 240

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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 Flaggløven 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.

Ansaret 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.

Vedlegg

1. pride_flagg.jpeg

Sak 11

Beboerforslag: Utredning av radonnivå og tiltak i SGT

Forslag fremmet av: David Greenberg - seksjon 183 og Baste Matre - seksjon 314

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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. Om det skulle vise seg at vi har en utfordring knyttet til målte verdier av radon i grunnen, vil vi kunne iverksette nødvendige og effektive tiltak (som å legge radonsperre) ifm at det uansett skal legges nytt parkeringsdekke i garasjen. Å unnlate å gjøre dette, vil på et senere tidspunkt (gitt at radonproblemet eksisterer/tiltar) medføre at vi må ta kostnad ved å rive opp igjen det nye parkeringsdekket for så å legge radonsperre. Dette vil være en ikke ubetydelig merkostnad for sameierne. Risikoen for å pådra oss denne merkostnaden kan vi i dag eliminere ved å pålegge Styret å gjennomføre godkjente og adekvate målinger av et autorisert firma. Dette vil være en marginal kostnad i dag sammenlignet med alternativet (å ikke utføre radonmålinger i SGT).

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

* Hvorfor legging av radonsperre ikke er en aktuell problemstilling for SGT.

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

Styret pålegges å engasjere et autorisert firma til å gjennomføre godkjente radonmålinger i SGT i vinter iht. spesifikasjon fra Radonforeningen.

Beboerforslag: Alternativt forslag - markiser

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

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I sameiet er det mange slitne markiser – men dette gjelder ikke majoriteten av markisene. Det er prisverdig at styret ønsker å gjøre noe med det, utover å minne sameierne om sin egen vedlikeholdsplikt som ikke er overholdt. Et sentralt spørsmål om tidspunktet er riktig med tanke på sameiets betongrehabilitering samt at sannsynligheten for at blokkene må remales i løpet av 10 år.

Nødvendige avklaringer

Etter å ha lest styrets forslag grundig, reiser det seg noen konkrete spørsmål som trenger avklaring:

1. Er tilbudet – alt 2 - så gunstig og realistisk som det fremstilles?

Styret oppgir en minimumspris på kr 13.161 for toppmodellen som leveres med selvrensende duk m/manuell sveiv. I tilbudet fra selger derimot (s. 59) anbefales ikke denne løsningen. Hva er styrets begrunnelse for å gå i mot selgers anbefaling når en manuell kvalitetsmarkise vil kunne oppleves for tung å sveive?

2. Leverandøren anbefaler derimot en rekke valgfrie tillegg som i sum gjør at et markiseskifte kommer på over 30 000,- inkludert elektriker. Størrelsen på elektrikerkostnaden er avhengig av om det allerede er lagt strøm ut på terrassen eller ei. Uansett så må en elektriker montere motorfunksjon. Er dette styrets tolkning av tilbudet?

3. Styrets forslag gir en økonomisk kompensasjon for de 25 første sameierne som kan dokumentere at de har skiftet markise de siste 12 år. I tillegg forutsettes det at disse 25 markisene er skadefrie. Betyr dette at sameier nr 26 med tilsvarende kvittering ikke får noe kompensasjon? Og hva defineres som skadefri i denne sammenhengen? Her kan det være gjenstand for store diskusjoner.

4. For de 50 sameierne med markiser i 10.etg foreligger det ikke noe tilbud for fire stykk vinduer + utgangsdør. Dette må forstås at det kommer en ekstrakostnad som ikke er estimert. Hvor stor blir denne kostnaden i tillegg til de 30 000 kr som selger anbefaler?

5. Tidspunktet for å skifte markiser er det mulig å stille spørsmålstegn ved. Styret argumenterer for at det er naturlig å se på sameiets øvrige fasade i tilknytning til oppgraderingen av garasjeanlegget og inviterer til fargebytte. Det høres tiltalende ut.

Men vi vet pt ikke når garasjelegget - sannsynligvis med mye betongstøv svevende i lufta- ferdigstilles. Et ytterligere poeng er at vestfasaden sist ble ferdigmalt i 2005 og vil ha behov for maling i løpet av 10 år. Da må markisene demonteres ref tidligere erfaring. Med utgangspunkt i at styret ønsker en fin felles vestfasade, er det ikke klokere å avvente utskifting og fargevalg på markiser til neste fasademaling for å unngå dobbeltarbeid?

6. Ved å telle opp alle bildeeksemplene som er vedlagt saken, så er dette ca 10% av totalt antall markiser. Er det rimelig å påføre majoriteten av sameierne en unødvendig utgift på opp mot 30 000 kr (og for seksjonseiere i 10 etg muligens 10 000 ekstra) i stedet for at det tilrettelegges en felles markise vask/rens/bytte duk for de sameierne som over tid ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht til sameiets vedtekter § 5-1,2 ledd pkt i.

Styrets innstilling

Som orientert om i sak 6 har utsettelsen av årsmøtebehandlingen av saken om markiser, medført at markiseprojektet ikke lenger vil kunne gjennomføres i år. Saken er derfor utsatt inntil videre. Styret vil fremme saken på et senere tidspunkt.

Som saken er presentert fra forslagsstiller, inneholder den noen sentrale feil.

Spesielt hva angår pris. Det er ikke riktig at styret ønsker å pålegge majoriteten av sameiere en kostnad på kr. 30.000,-, slik det skrives i saken. Styret forstår ikke hvordan forslagsstiller har regnet seg frem til dette beløpet, og finner det derfor også umulig å kommentere.

Tilbudet som er fremforhandlet har en grunnpris på hhv. kr. 5.990 for kun skifte av duk, eller kr. 13.161 for utskifting av komplett markise. For å porsjonere ut kostnadene tilbys det for disse to tiltakene et markiselån med en månedskostnad på hhv. kr. 36,- eller kr. 99,- (basert på 3% p.a., 15 års løpetid). I tillegg tilbys det en kompensasjonsordning som gjør at sameiere med nyere markiser kan få byttet til ny enhetlig standard for helt ned mot kr. 18 pr. mnd. Størrelsen på kompensasjonen avhenger av markisenes alder.

Utover de oppgitte prisene tilbyr leverandøren en rekke valgfrie tilvalg, som f.eks. motor, vindvakt, rullekappe mm. Det vil være helt frivillig og opp til hver enkelt sameier å vurdere om man ønsker dette. Det gir ikke mening å summere de valgfrie tilleggene som tilbys, som det kan se ut til at forslagsstiller har gjort. Først og fremst fordi flere av dem ikke kan kombineres. Derneft fordi dette som sagt er valgfritt, og ikke noe man pålegges. Kostnad til elektriker er stipulert til mellom kr. 1.000,- og kr. 2.500,- avhengig av om det finnes eksisterende opplegg for strøm på terrassen.

De fremforhandlede prisene betinger et samlet innkjøp. Dette vil gi sameiet både de beste prisene, og det beste og mest helhetlige estetiske resultatet dersom prosjektet blir gjennomført.

Forslagsstiller fremmer forslag om pålegge enkelt-sameiere å vaske/rense eller skifte duk som en «mellomløsning» i 2022.

Ang. vask/rens: ble det for få år siden gjennomført noen tester i samarbeid med Elite Vinduspuss, der man påførte forskjellige renskemikalier på utvalgte gjengrodde markiser for å se om disse lot seg rense. På de fleste markisene ga testene knapt synlig resultat.

Ang. å pålegge sameiere å bytte duk: For å få duk i dagens farge må man kjøpe polyesterduk. Dette er et produkt som i stor grad har blitt erstattet av nyere teknologi i form av selvrensende duker. Disse dukene innehar egenskaper som både gir vesentlig lengre levetid og krever vesentlig mindre vedlikehold enn tradisjonelle polyesterduker.

Forslagsstiller er bekymret for at de 25 seksjonene som er tilbudt kompensasjon kan by på diskusjoner. Det vil i såfall være bagatellmessig i forhold til de diskusjoner som nødvendigvis vil oppstå dersom styret skal gjøre 360 individuelle vurderinger av duker, for å vurdere enkeltvis om disse bør byttes. I praksis en helt umulig oppgave.

Enkeltvis har et enkelt dukskift en prislapp på ca kr. 14.000,- pr. stk. (Priseksempel hentet fra Runes på Kjelsås). Styrets syn er at det vil oppleves både urimelig og irrasjonelt å påtvinge enkeltseksjoner en kostnad på kr. 14.000,- for kun å skifte duk, når sameiet innen kort tid kan få tilbud om å skifte til duk av høyere kvalitet for kr. 5.990,- eller en full pakke med komplett markise av toppmodell, inklusive selvrensende duk, for en lavere pris (kr. 13.161,-).

Med "komplett markise", menes altså "hele markisen" og ikke kun duken. Dvs. både selve aluminiumsstativet/armene som utgjør den mekaniske delen av markisen + samt selvrensende duk.

KONKLUSJON: Å pålegge sameiere å bytte duk for kr. 14.000,- som en "mellomløsning" vil etter styrets syn både være urimelig og ikke minst kontraproduktivt ift å i fremtiden få til et felles og helhetlig løft for sameiets fasade til en meget gunstig pris.

Styret støtter følgelig ikke forslaget, men anbefaler heller å avvente bytte av markise til spørsmålet om felles utskifting kan tas opp til ny vurdering.

Forslag til vedtak 1

Beboerforslag: Sameiet utsetter en full utskiftning av markiser inntil det er naturlig å se dette som en del av vestfasadens estetiske helhet når betongrehabiliteringen av garasjeanlegget er ferdigstilt og vedlikeholdsarbeidet med øvre del av vestfasaden starter.

Som en mellomløsning må sameiere som har markiser som styret har dokumentert ikke holder et akseptabelt vedlikeholdsnivå, pålegges å rengjøre/rene eller bytte duk innen 1.juli 2022 iht sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Prosjektet stilles i bero inntil det kan tas opp til ny vurdering uten å komme i konflikt med logistikken tilknyttet betongrehabilitering.

Sak 13

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

Forslag fremmet av: Arve Christensen - seksjon 71

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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 hæververk. 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 brannsikkerhet».

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 store konsekvenser for sameiets fremtidige utforming.

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 i 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.

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

I forslaget hans snakkes det om 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»*, at *«styret ønsker å skape en nødvendig og opprivende konflikt»* og at *styret jobber mot sine egne sameiere*.

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 er 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 garasjeporter

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 lovlig 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 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 prosjektgruppe. 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.

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.

Sammendrag

SGT representert ved styret signerte 30. september 2021, kontrakt med PA Entreprenør AS. Betongprosjektet startet umiddelbart etter signering med etablering av midlertidig parkeringsplass bak blokkene. Den midlertidige parkeringsplassen sikrer rask fremdrift i prosjektet. Det er ingen ulykker eller uønskede hendelser som har påvirket fremdriften negativt i prosjektet. Fremdriften i prosjektet er ok i henhold til opprinnelig plan med noen små forsinkelser på detaljnivå. Skadeomfanget i blokk B er mindre enn budsjettet. Membran er i god stand og trenger ikke byttes ut. Drenen under blokkene må skiftes og dette arbeidet er det ikke budsjettet for. Det er ikke utarbeidet et revidert budsjett pr 31.12.2021. Beboere blir jevnlig informert om betongprosjektet og praktisk informasjon på sameiets hjemmesider og plakater hengt opp ved utgangspartiene.

Oppstart – prosess

Det ble avholdt en tilbudskonkurranse våren og sommeren 2021 som resulterte avklarende møter med to entreprenører og til slutt kontraktsforhandlinger og signering med PA Entreprenør AS.

Millab Consult ledet tilbudskonkurransen og laget en teknisk evaluering med anbefaling om valg av PA som entreprenør. SGT tok rådet til følge og vektla kortere byggetid i tillegg til lavest pris for valget av entreprenør. En revidert versjon av den tekniske innstillingen finner dere som vedlegg 1.

HMS / SHA

Helse, miljø og sikkerhet (HMS) og sikkerhet, helse og arbeidsmiljø er etter byggherreforskriften SGTs ansvar. Dette ansvaret blir ivaretatt ved PAs interne HMS retningslinjer og via Insenti som er byggherrens representant. Det blir utført vernerunde annenhver uke og påfølgende rapport blir behandlet i byggemøtene.

Varslingsplan ved eventuelle ulykker er hengt på oppslagstavlene ved inngangspartiene. Styret, styrekontor og servicetekniker har satt seg inn i planen. Det har per 31.12.2021 ikke vært noen alvorlige hendelser og ikke tapte arbeidstimer knyttet til uønskede hendelser.

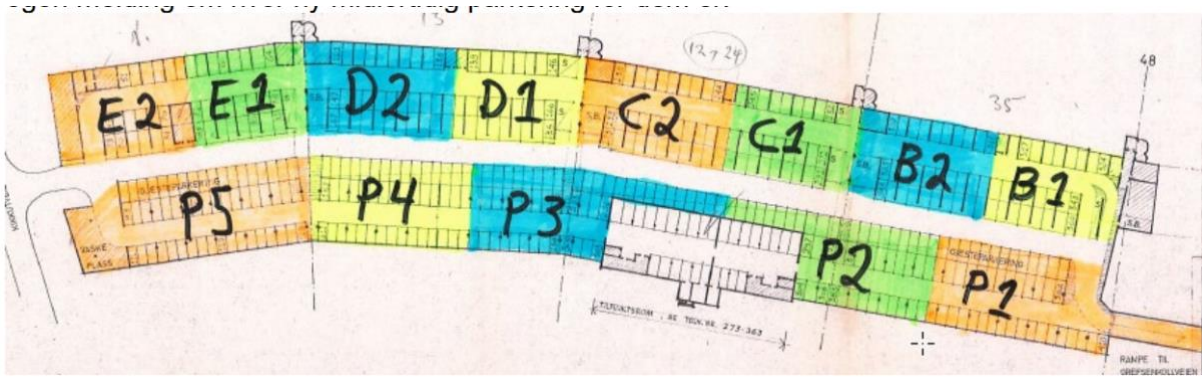
Arbeidet som for tiden utføres i SGT ansees å ha lav ulykkesrisiko med små konsekvenser. Det støyende arbeidet er i hovedsak begrenset til kl 0800-1600 på hverdager. Det er mulighet til å låne hørselvern på styrekontoret hvis man føler seg spesielt plaget.

Utførelse og fremdrift

Betongrehabilitering og oppussing

Arbeidet med betongrehabilitering startet i område B1 og B2 (se bildet under) og er i slutfasen pr 31.12.2021. Skadeomfanget er litt mindre enn forventet. Arbeidet pågår i C1 og skal starte i C2 før garasjeanlegget under parken står for tur våren 2022. Blokk D og E påbegynnes høsten 2022.

Det er lagt til en bildeserie lengre ned i saken som illustrerer betongrehabiliteringsarbeidet. Fremdriften i oppussings delen av prosjektet er noe forsinket i henhold til opprinnelig plan. Belysning og malingsarbeider er noe forsinket. Dette skyldes i hovedsak lang leveringstid. Dette antas ikke å ha konsekvenser for ferdigstilling av prosjektet i februar 2023. Foreløpig konsekvens er at noen beboere midlertidig får tildelt parkeringsplass på baktomta når seksjon C2 påbegynnes.



Membranundersøkelse

Membranen over parkeringshuset i parkanlegget er undersøkt og funnet i god stand. Årsaken til lekkasjene var mest sannsynlig at vann ble sugd opp fra yttersider av muren via en fiberduk. Dette skyldes muligens feil utførelse da anlegget ble ferdigstilt. PA og Millab anbefaler at vi retter opp denne feilen og sørger for en bedre drenering langs muren mot parkanlegget. Dette arbeidet vil utføres i løpet av sommerhalvåret 2022. Det foreligger en detaljert rapport om membranundersøkelsen og anbefalte tiltak. I rapporten nevnes det ikke noe om gjenværende levetid på membranen. Millab sier at det ikke er noen synlige tegn på at selve membranen er svekket. Det er ikke utført laboratorieundersøkelser av membranens beskaftenhet. Konklusjonen er at membranen har en vesentlig restlevetid, eksakt hvor mange år er umulig å fastslå.

Dren

Det er foretatt undersøkelse av dreneringene under blokkene som leder overflatevannet bak blokkene ut til overvannsnett foran blokkene. Videoundersøkelsen viser at rørene er helt tørre og det er kollaps i rørkoblinger. Dreneringene under blokkene må skiftes ut for å gjenvinne dreneringsfunksjon. Dette arbeidet er det ikke tatt høyde for i kontraktene og vil medføre ekstra kostnader i dreneringsprosjektet. Konsekvensen for prosjektets totaløkonomi er ikke kjent, fordi det foreløpig ikke foreligger endelig plan og budsjett på dette arbeidet.

Vi ønsker også å utbedre dreneringen langs baksiden av blokk A for å få bukt med vanngjennomtrengningen i underetasjen. Mesteparten av dette arbeidet er det budsjettet for.

Økonomi

Forpliktelser, finansiering og konsekvens for hver leilighet

Foreløpig forplikter SGT seg til å utføre kontraktsfestet arbeid på totalt 55,3 millioner kroner. (Hvis mengden arbeid blir mindre blir også totalregningen lavere). I tillegg vil det påløpe kostnader på rundt 3,3 millioner til byggeledelse og annen konsulentbistand, totalt 58,6 millioner. Arbeidene utgjør nødvendig vedlikehold.

Prosjektet finansieres med et rammelån og felleskostnadene vil øke etter hvert ettersom arbeidene kommer i gang og fakturaene fra entreprenør forfaller til betaling. Den første økningen skjedde første kvartal 2022.

Styret vil legge opp til justering av felleskostnadene hvert kvartal fremover, men pga. lavere kostnadspådrag enn forventet så langt, ser det ut til at den planlagte justeringen fra 2. kvartal 2022 vil utsettes noe. Tabellen nedenfor gir anslag for felleskostnader når betong- og heisprosjektene er ferdigstilt 2. kvartal 2023.

Tallene i tabellen er kun retningsgivende. Beløpene vil bli justert når vi får mer informasjon om eventuelle kostnadspådrag i perioden.

				Dersom betongprosjektet ferdigstilles til total kostnad 58,6 MNOK og heiser til 6 MNOK, vil dette medføre følgende status 2. kvartal 2023 (inkluderer fellesgjelden sameiet hadde fra før nevnte prosjekter):		
Leil. type	Ant. rom	Etasje	Felleskostn 1. kv. 2022		Estimert felleskostnad 2. kv. 2023	Estimert fellesgjeld 2. kv. 2023
Type 1	2-roms	1	kr	3 139	kr 3 771	kr 134 056
Type 2	3-roms	2	kr	5 378	kr 6 510	kr 239 885
Type 3 A	3-roms	3	kr	4 536	kr 5 515	kr 207 425
Type 3 B	3-roms	7	kr	3 951	kr 4 750	kr 169 332
Type 4 A	1-roms	4	kr	2 413	kr 2 892	kr 101 596
Type 4 B	1-roms	8	kr	2 146	kr 2 545	kr 84 666
Type 5	5-roms	5/6+9/10	kr	6 364	kr 7 752	kr 294 212

Når prosjektet er ferdigstilt og siste faktura er betalt vil seksjonseierne få mulighet til å innfri sin del av lånet og dermed minke sin del av fellesgjelden.

Status

Skadene i blokk B var mindre enn forventet. Dette medfører at kostnader knyttet til betongrehabilitering foreløpig ser ut til å bli lavere enn budsjettet.

Totalt fakturert pr 31.12 er 6 995 050 kr. Dette er omtrent 5 millioner kroner mindre enn lagt til grunn i fakturaplanen og om lag halvparten av dette gjelder betongentreprisen. Vi gjør oppmerksom på at totalbeløpet i prosjektet ikke nødvendigvis vil komme tilsvarende gunstig ut når prosjektet er ferdig, fordi skadeomfanget i de andre seksjonene kan være høyere enn estimert. Eventuelle tilleggvalg eller endringer av materiale som inngår i oppussingen av garasjeanlegget vil også påvirke sluttsummen for prosjektet.

I tillegg til PAs regninger kommer ekstern byggeledelse og SHA støtte (Millab og Insenti) som fra oppstart høsten 2020 har til 31.12.21 har fakturert til sammen 876 272 kr hvorav Millab 807 456 kr og Insenti 68 816 kr.

Prognose

Det er prematurlt å lage ett revidert budsjett basert på tre måneder drift. Hvis faktisk skadeomfang blir tilsvarende blokk B vil selve betongrehabiliteringen komme inn under budsjett. Dette kan ble veid opp av økte kostnader på drengprosjektet og materialvalg i tilbakeføringen av garasjeanlegget. Styret vil, som andre elementer i prosjektet, kommunisere dette på sameiets hjemmesider.

Kommunikasjon og rapportering

Prosjektrapportering

Det avholdes byggemøte annenhver uke i PAs brakkerigg. Der møter minst en representant fra styret og Ulf (styresekretær) som representerer byggherren. SGTs prosjektleder, Millab Consult, leder møtet. Det føres referat fra hvert byggemøte.

I etterkant av møtet lager SGT et informasjonsskriv med relevant informasjon til beboerne. Dette publiseres på SGTs hjemmesider. Dvs at det foreligger en nyhetssak om prosjektet annenhver uke.

Det er også laget et notat om membranens beskaftenhet, se avsnitt membranundersøkelse.

Varsling internt

Styrekontoret og servicetekniker samarbeider med PA for å varsle om parkeringslogistikk og stenging av vann ved skifte av avløpsrør. Denne informasjonen er tilgjengelig på SGTs hjemmesider og det blir i tillegg hengt opp lapper ved utganger i relevante seksjoner.

Varsling offentlig

Det ble sendt ut nabovarsel til alle tilgrensende naboeiendommer om igangsetting av midlertidig tiltak på baktomta. Ved en glipp ble dessverre ikke Grefsenseteren sameie varslet før noen få dager etter at arbeidet startet. Grefsenseteren har sendt inn en klage til Plan og bygningsetaten (PBE). Styret har i samråd med Millab og PA Entreprenør vurdert at tiltaket iht. [Byggesaksforskriften §4-1, f. punkt 7](#), ikke er søknadspliktig, og har orientert PBE om denne vurderingen. SGT har nylig mottatt et orienteringsbrev fra PBE som vurderer saken annerledes.

Se PBEs internettsider for saksinnsyn for fullstendig korrespondanse. Nordre Aker budstikke har også vist interesse for saken.

For mere detaljert info, klikk disse lenkene:

[Vedlegg 1 - Bilder fra betongrehabilitering - høst 2021](#)

[Vedlegg 2 - Teknisk evaluering og innstilling](#)

[Vedlegg 3 - Teknisk notat membranundersøkelse](#)

FREMTIDIG UTFORMING AV GARASJEANLEGGET



Det anbefales å lese teksten elektronisk. Alle ord i teksten som er markert med blå understreket tekst er klikkbare lenker til relevante vedlegg. Leser du teksten på papir, kan du kontakte styrekontoret med forespørsel om aktuelle vedlegg.

Sammendrag

På årsmøtet i 2020 stemte 94% av sameierne for å gjennomføre kritisk rehabilitering av betongskader etterfulgt av en [estetisk oppgradering og modernisering av garasjeanlegget](#).

Sporadisk plasserte garasjeporter bidrar til at store deler av fasaden og fellesarealene i dag fremstår som uorganiserte og med et tilfeldig visuelt uttrykk. Etter styrets og sameiets arkitekts sitt syn, vil det innebære et betydelig løft for sameiets fremtoning å harmonisere dette uttrykket, med mål om å skape mere en mere velorganisert, sammenhengende og helhetlig estetikk.

For å gjennomføre rehabiliteringen *må* samtlige garasjeporter oppført på biloppstillingsplasser under blokkene demonteres og fjernes.

I den anledning anser styret det som fornuftig 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 og luftig 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 delvis 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 ifølge Plan- og bygningsetaten (PBE), så er *nesten halvparten av dagens porter ulovlig oppført* (les mer om dette senere). Flere porter avviker også fra utformingen som opprinnelig ble godkjent.

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 (les mer om dette senere).

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 en rekke lukkede garasjeporter**
- **Redusere presset på gjesteparkeringen fordi garasjeplasser ikke lenger kan brukes som ekstra bod, men til det de var ment å være: biloppstillingsplass**
- **Minimere risiko for radoninntrengning i bygget**

En slik «nullstilling» vil også være hensiktsmessig dersom styret eller 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 mener at spørsmål om en eventuell remontering tas opp til ny vurdering tidligst på årsmøtet i 2024. Det er først da alle fakta er på bordet, og vi kan få en ryddig og – ikke minst – lovlig oppføring av garasjeporter, som også er i henhold til regler fastsatt av årsmøtet. Det kan skje gjennom at det styret som da er valgt, velger å fremme en slik sak. Eventuelt kan (en gruppe av) sameiere fremme dette.



Historisk bakgrunn

Som sameiets urinnvånere vet, så ble bygget oppført uten garasjeporter da det stod nytt i 1973.

En gjennomgang av sameiets historiske arkiv viser at de første garasjeportene ble oppført på slutten av 70-tallet. Bakgrunnen for oppføringen var en serie bilinnbrudd, biltyverier og generelt hærverk som herjet sameiet. Dette var på en tid da biler fremdeles kunne startes ved tjuvkobling og ettermonterte bilsteroeer kunne stjeles og omsettes på gata. Som et preventivt tiltak, ble det besluttet å innføre mulighet for å sette opp garasjeporter. De historisk interesserte, kan gjøre et dypdykk i arkivet ved å [klikke her](#).

Utover korrespondanse fra frustrerte beboere som ønsket å sette opp porter for å hindre hærverk og biltyveriene som herjet, har det ikke lyktes styret å finne faktiske skriftlige inngåtte avtaler som regulerer forholdet. Ei heller har vi funnet spor av at spørsmålet faktisk har vært styre- eller årsmøtebehandlet. Det kan også fremstå som at ordningen med årene har utviklet seg til en uregulert praksis hvor det med styrets stilltiende aksept, har vært fritt frem å sette opp porter.

Dette har bl.a. medført at mange av portene som er oppført i dag anses av Plan- og bygningsetaten (PBE) som ulovlige, og har en utforming og et design som ikke er i tråd med den opprinnelige myndighetsgodkjenningen som ble gitt i 1977. Mer om dette i neste avsnitt.

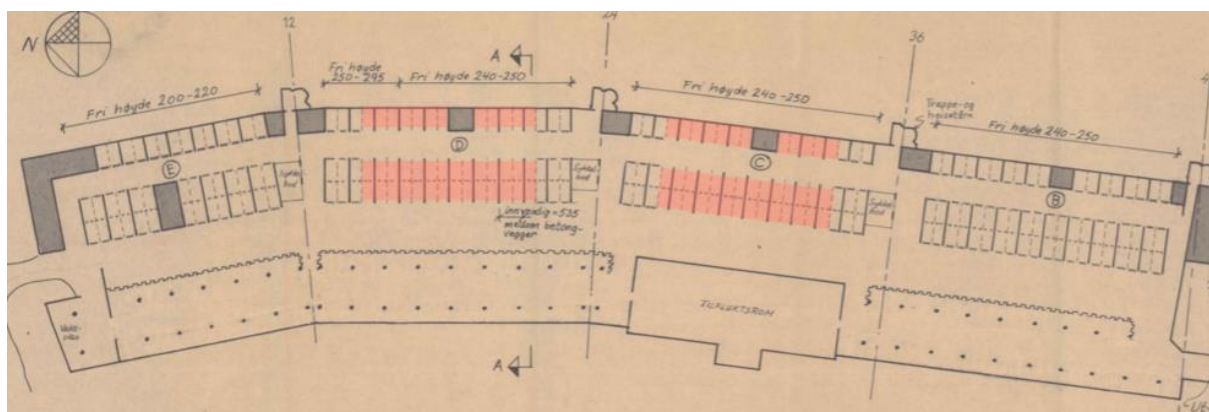
Ulovlig oppførte porter

Styret har fra starten av, lagt til grunn at dagens porter er lovlig oppførte, og har ikke sett grunn til å stille spørsmål ved dette forholdet. Underveis i arbeidet med moderniseringen, har det imidlertid fra juridisk hold blitt stilt spørsmålsteget ved den faktiske lovligheten av de oppførte portene, sett opp imot hvilke tillatelser som opprinnelig ble gitt fra PBE i 1977. I [en redegjørelse fra PBE](#), vises det til at *de fleste portene under blokk C og D er ulovlig oppført*.

Dette gjelder samtlige porter oppført i området med rosa skravur på bildet under.

PBE orienterte styret om forholdet i brev av 6. oktober 2021. Dette medførte at store deler av saksgrunnlaget måtte revideres. I praksis innebærer dette at om styrets forslag blir nedstemt, så vil det i første omgang kun være anledning for remontering av porter på de plassene som ble godkjent i 1977.

Det vil altså ikke være mulig å føre opp porter under blokk C og D, med unntak av på de 3 ytterste plassene i hver blokk.



Hvorfor det i sin tid ble søkt om en slik utforming, er ikke godt å si. Kanskje har man forsøkt å skape en symmetri i utformingen? Kanskje er det for å imøtekomme brannkrav ved å sikre tilstrekkelig termisk røykventilasjon? Vi vet ikke. Ifølge PBE kan uansett kun porter som er iht opprinnelig godkjenning monteres uten ny søknad.

Den opprinnelige søknaden hadde som nevnt en symmetrisk utforming. Mange av disse portene har blitt fjernet gjennom årene. Dette har resultert i at utformingen av fasaden har et mer usammenhengende preg enn det som opprinnelig ble godkjent. Det er usikkert om en slik tilfeldig utforming vil bli godkjent av PBE.

Ifølge PBE må porter i annen utforming og materiale enn den opprinnelige, også inngå i en eventuell byggesøknad.

Summen av disse forholdene er at man etter sannsynlighet ender med at hele løsningen må tegnes opp og omsøkes på nytt. Både for å ivareta branntekniske hensyn, men også for at sameiere med p-plass i det skraverte feltet eventuelt skal bli gitt muligheten for å sette opp port.

Det er samtidig et krav fra PBE at søknad må sendes inn av såkalt *ansvarlig fagperson*. Det vil typisk være arkitekt, bygningsingeniør, tømmermester eller tilsvarende. Det er ansvarlig søker som skal sende inn søknaden og all dokumentasjon til PBE. Ansvarlig søker må også sikre at prosjektet er i tråd med gjeldende byggeforskrifter.

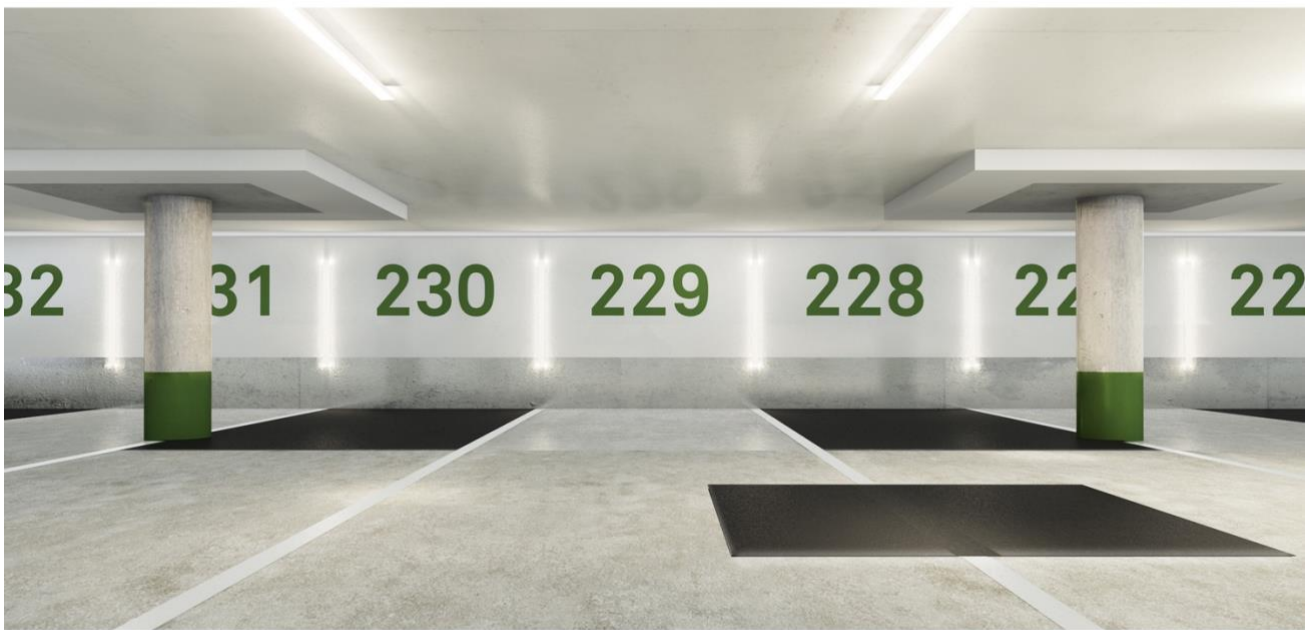
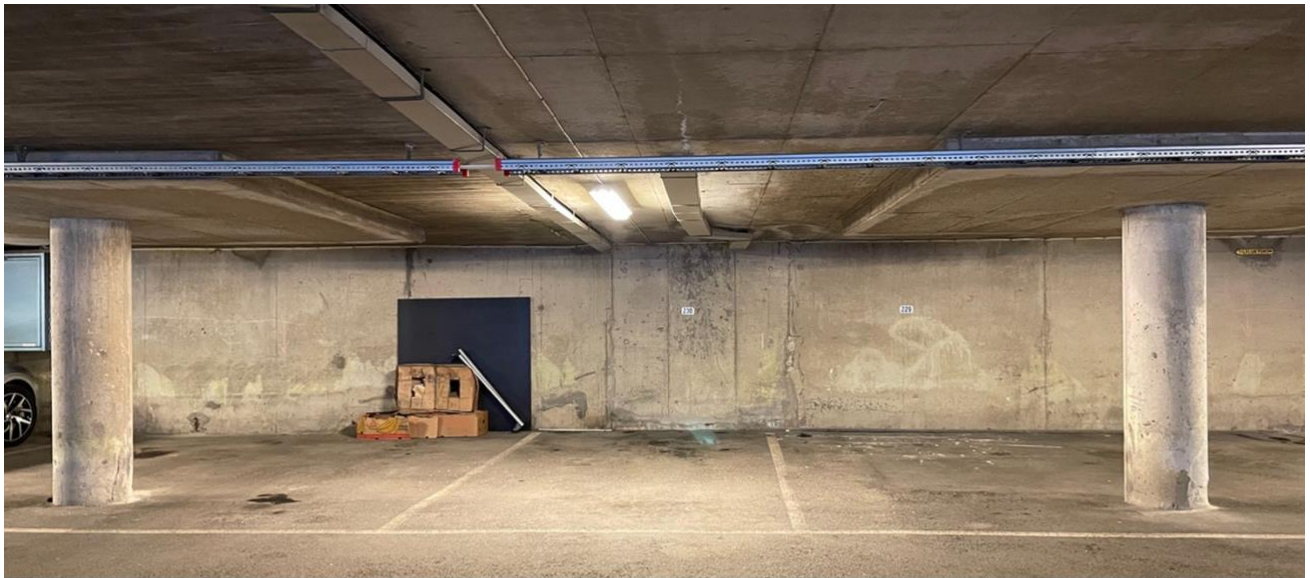
Moderniseringsprosjektets overordnede målsetning

Årsmøtet i 2020 påla styret å gjennomføre kritisk betongrehabilitering etterfulgt av en estetisk oppgradering av garasjeanlegget for å gi det «[et mer moderne inntrykk i tråd med dagens standard for p-anlegg](#)».

I den anledning har styret engasjert [arkitekt Knut Folstad](#), som i samarbeid med [Light Bureau](#), har utarbeidet et skisseprosjekt for en helhetlig visuell oppgradering av garasjeanlegget. Oppgraderingen fokuserer i hovedsak på overflater, kjøredekke og belysning. [Klikk her](#) for å se detaljerte skisser.



Arkitektskisser. Detaljer i endelig resultat kan avvike.



Arkitektsskisser. Detaljer i endelig resultat kan avvike.

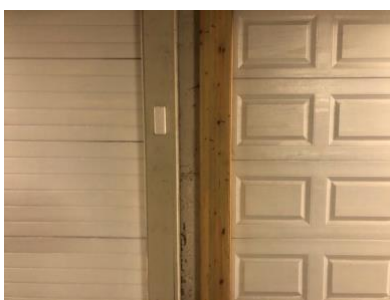
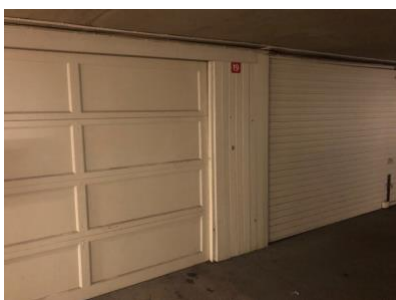
Estetiske vurderinger av dagens situasjon



Mange av dagens porter, spesielt de som venter ut om ytre kjørebane, er preget av slitasje, råte og forfall. Det fremstår tilfeldig hvilke p-plasser som har port og hvilke som ikke har det. Dette gjelder i både ytre og indre kjørebane.



I innvendig kjørebane har mange av portene forskjellig standard og utforming, i tillegg til at mange av oppføringene bærer preg av å være «hjemmesnekret» / oppført etter tilfeldig mal.



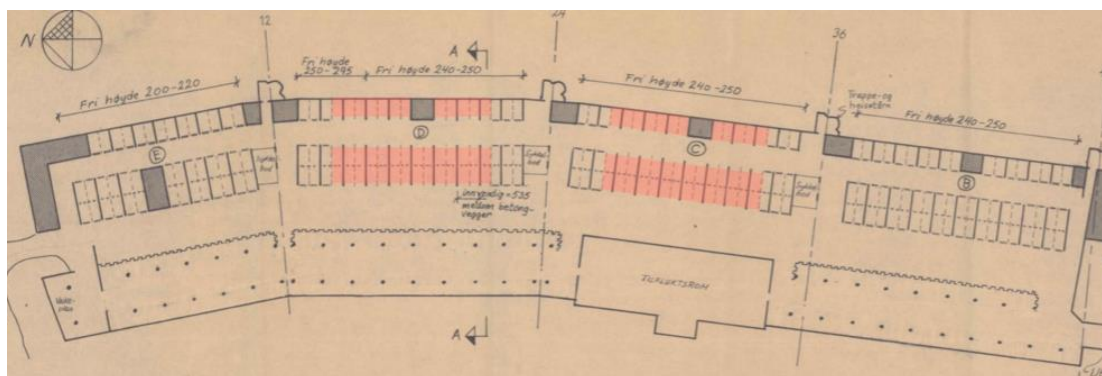
Etter styrets syn gjør summen av forholdene, som bildene overfor viser, at fasaden og øvrige fellesarealer i tilknytning til garasjeanlegget i dag fremstår som forfallent, uorganisert og uten sammenhengende estetikk.

Dette synet deles av både boligmeglere styret er i dialog med, og av arkitekten som styret har engasjert for å bistå i moderniseringen av anlegget. Begge fagfelt gir uttrykk for at disse forholdene bidrar til å trekke ned det generelle inntrykket av sameiet. De peker på at førsteinntrykket som mange gjester og potensielle boligkjøpere får av blokka, er fra et slitent og uorganisert garasjeanlegg/fasade. For mange besøkende er dette det første de ser når de kommer og det siste de ser før de drar. Andre forhold som har vært nevnt i sammenhengen er gamle heiser (det forholdet er under utbedring) og skjemmende markiser (se egen sak i innkallingen). Styret er jevnlig i kontakt med boligmeglere som opererer i området, og synes det er både interessant og viktig å være lydhør for tilbakemeldinger disse tar med seg fra interessenter i markedet. Det er en kjensgjerning at boligprisene i vårt sameie ligger lavere enn sammenliknbare boliger i området. Den unisone tilbakemeldingen er at dersom vi ønsker å endre dette, må den generelle standarden heves.

På bakgrunn av den beskrevne tilstanden har styret jobbet med tre alternative tre alternative strategier for å følge opp mandatet fra årsmøtet 2020 om modernisering og oppgradering av garasjeanlegget. Disse strategiene ble fylldig beskrevet i innkallingen til det ordinære årsmøtet i 2021.

De to første alternativene tok sikte på å skape en helhetlig fasade. Det tredje alternativet viderefører dagens praksis der det er valgfritt å montere garasjeport og hvor resultatet blir et ikke-helhetlig og mere tilfeldig fasadeuttrykk.

MEN: Etter at det sent i høst ble klart at et flertall porter under blokk C og D er ulovlig oppført, vil det i det nå reviderte **Alternativ 3**, ikke være mulig å remontere porter i dette området. Se felt i rosa skravur.



ALTERNATIVER FOR ET HELHETLIG FASADEUTTRYKK

Alternativ 1 – Tilbakeføre konstruksjonen til sin opprinnelige åpne utforming.

Alternativ 2 - Sette opp porter på samtlige p-plasser (dvs. inkludert også de som i dag av ulike årsaker ikke har porter).

Kommentar: Selv om alternativ 2 etter både styrets, meglers og arkitektens syn vil være den mest eksklusive helhetlige løsningen, har styret nå konkludert med at dette alternativet ikke vil være praktisk, økonomisk eller juridisk gjennomførbart. Dette skyldes primært 4 forhold:

- Løsningen vil kreve at man påtvinger port på eiere som ikke ønsker det.
- Løsningen krever at sameiet i fellesskap betaler for oppføring og vedlikehold, også sameiere uten port.
- Løsningen har vist seg å ikke være i tråd med godkjent søknad fra 1977.
- Løsningen krever at forhold knyttet til radonproblematikk og brannsikkerhet må avklares før den vedtas

På bakgrunn av dette, utgår alternativ 2.

ALTERNATIV FOR ET IKKE-HELHETLIG FASADEUTTRYKK

Alternativ 3 – Viderefører den godkjente løsningen fra 1977, og gjør det valgfritt å sette opp porter i blokk B og E, men ikke i blokk C og D (med unntak av de 3 ytterste plassene i hver blokk).

Opprinnelig godkjenning ble gitt for vippeporter i tre. Dette langt på vei et utdatert produktdesign, som etter styrets syn ikke er forenlig med den vedtatte moderniseringen av anlegget. Det vil også være en ugunstig løsning for eiere med plass under C og D, og som ønsker port.

NÆRMERE OM DE ULIKE ALTERNATIVENE

Alternativ 1 - Tilbakeføre fasaden til opprinnelig utforming - uten porter (Helhetlig fasade)

Å fjerne portene permanent, og dermed tilbakeføre fasade og fellesarealer til opprinnelig utforming fra da bygget sto ferdig i 1973, vil være den enkleste og rimeligste måten å oppnå en helhetlig og sammenhengende fasade på.

Dette vil gi et åpnere og luftigere parkeringsanlegg enn hva tilfellet har vært til nå, og vil være mer i tråd med hvordan parkeringsanlegg utformes i nybygg og moderne bygninger i dag. Løsningen vil også sikre optimale utluftsforhold ift radon. Se eget avsnitt avsnitt om radon.



Illustrasjonsbilder

Alternativ 3 - Videreføring av dagens løsning, med unntak av ulovlige porter i C og D.

Dette alternativet gir sameierne med parkeringsplass under blokk B og E (+ noen få i C og D) mulighet til å sette opp port foran garasjeplassen. Porten skal være i henhold til ny, felles standard. Den enkelte sameier bør selv dekke alle nåværende og fremtidige kostnader knyttet til porten. Et flertall av sameierne har garasjeplass under blokkene og således mulighet, men ingen plikt, til å sette opp port. Dette gjelder kun de portene som ble godkjent av PBE i 1977. Dvs. at de fleste portene under C og D pr i dag ikke kan monteres.

Dette alternativet tar **ikke** sikte på å skape en helhetlig og sammenhengende fasade, men lar det heller være opp til den enkelte beboer (avgrenset til de som i dag har godkjent port) å velge om man vil ha port eller ei.



Illustrasjonsbilder

ARKITEKTENS VURDERING

I arbeidet med å modernisere garasjeanlegget har styret engasjert [arkitekt Knut Folstad](#) som hovedansvarlig for visuell utforming av anlegget. Hans syn er at en helhetlig fasade klart er å foretrekke. Han mener at **Alt 2. Helhetlig fasade med garasjeporter** på samtlige plasser (i vestfasaden) vil gi SGT et betydelig visuelt løft. Subsidiært mener han at **Alt 1. - Helhetlig fasade uten garasjeporter** - vil være å foretrekke.

Hans vurdering er at **Alt 3 – Videreføring av dagens løsning** (med unntak av ulovlige porter i C og D), vil gjøre at en del av "**prosjektets fundamentale forutsetning - oppstrammingen, det estetiske løftet og å øke området stolthet - forsvinner i spesifikke hensyn**".

[Klikk her](#) for å lese arkitektens vurdering i sin helhet.

BOLIGMEGLERS VURDERING

For å belyse problemstillingen fra et boligmeglerperspektiv, har det blitt innhentet uttalelser fra de to meglerforetakene som kjenner sameiet vårt best; Privatmegleren og Eiendomsmegler Krogsvæen.

Meglernes vurdering er selvsagt subjektive, men styret anser allikevel at meglere som jevnlig selger leiligheter i SGT kan ha et interessant skjønn som det i sakens anledning kan være verdt å lytte til.

Privatmeglerens anbefaling er at det lages retningslinjer for å holde fasaden sammenhengende. Dette baseres bl.a. på negative tilbakemeldinger fra boligkjøpere på visning, knyttet til sliten og uorganisert fasade og fellesarealer. I denne sammenheng fremheves bl.a. garasjeanlegg og markiser.

Deres anbefaling heller klart mot å velge et av de to helhetlige alternativene: **Alternativ 1 uten porter** eller **Alternativ 2 hvor alle blir pålagt porter**. Deres syn er videre **Alternativ 3** vil bidra til å skape en uryddig fasade, men understreker at en eventuell prisforsterkende effekt av å ha en helhetlig fasade vanskelig vil kunne tallfestes i kroner og øre.

Krogsvæens vurdering er at en helhetlig fasade - alle har port, eller ingen har port - vil se mer attraktivt ut enn en tilfeldig løsning. Men Krogsvæen tror ikke det blir en generell og direkte målbar effekt i verdien på den enkelte leilighet av at det etableres helhetlig fasade. Krogsvæen er tydelig på at eventuelle porter som føres opp bør ha lik standard og utforming.

[Klikk her](#) for å lese begge meglers vurderinger i sin helhet.

Brannteknisk vurdering

I forbindelse med oppgradering av garasjeanlegget, har styret hatt behov for å innhente brannteknisk rådgivning. Etter anbefaling fra Norsk Brannvernforening, ble det tidlig bestilt konsultasjon fra rådgivningsfirmaet Kartveit & Heggøy (KH/tidl. Structor). Deres vurderinger og konklusjoner er samlet i en egen rapport. I den opprinnelige vurderingen ble det fastslått at dagens treporter ville kreve en løsning med sprinkleranlegg. Men etter at de nye opplysningene fra PBE – inkl. søknadstegninger - ble kjent i høst, har disse vurderingene blitt revidert iht det omsøkte og godkjente brannkonseptet fra 1977.

I praksis betyr dette at de opprinnelige godkjente portene muligens kan monteres, uten å endre eksisterende brannkonsept. Ulovlige porter under C og D vil ikke kunne monteres. Dersom man ønsker å tilrettelegge for en høyere grad av innbygging enn det som ble godkjent i 1977, ved at også de «ulovlige» portene under C og D blir godkjent, vil dette utløse krav iht Byggt teknisk forskrift – TEK17. Dette innebærer ifølge KH at hver enkelt port blir søknadspliktig.

Anbefalingen fra KH er derfor i første omgang å tilbakeføre bygget til opprinnelig åpen løsning. Dersom det i fremtiden skal monteres porter (inkl. under C og D), er deres anbefaling at det tegnes, prosjekteres og søkes en ny løsning hvor dagens regelverk for brannsikkerhet legges til grunn.

Brannfarlig lagring



*Anonymisert eksempel på ulovlig lagring av brennbar materiell. (Bildebruk er godkjent av seksjonseier).
Iht. Forebyggendeforskriften er eier - gjennom styret - ansvarlig for å påse at slik lagring ikke forekommer.
Styret vil bruke den forestående moderniseringen av garasjeanlegget til å gjennomføre en streng håndhevelse av dette.*

Det har dessverre utviklet seg en praksis hvor flere benytter biloppstillingsplassen sin til å lagre både treverk/klær, gassbeholdere og annet brennbar materiale som bryter med dagens krav til brannsikkerhet i anlegget.

KH påpeker tydelig at å benytte biloppstillingsplass til lagring/bodareal, ikke er i tråd med gjeldende brannforskrifter, med mindre arealet er skilt ut som egen branncelle (EI60). Styret plikter å informere om at skader som følger av brudd på disse brannforskriftene kan medføre erstatningsansvar for den enkelte seksjonseier.

Det har ikke vært gjennomført vesentlige oppgraderinger i brannsikkerhet siden bygget stod nytt i 1973. Sameiet har derfor et betydelig etterslep hva angår brannsikkerhet. Minimumskrav for dagens brannsikkerhet er nedfelt i Byggeforskrift 85 (BF85). Disse kravene har vært lovpålagt siden 1990, men har ikke blitt fulgt. Styret er derfor omforent om at sameiet har behov for en gjennomgående oppgradering av brannsikkerheten. Med hjemmel i styrets HMS-ansvar kommer dette derfor til å bli gjennomført. Disse tiltakene må gjennomføres før en eventuell remontering av garasjeporter kan vurderes på nytt.

Dagens regelverk for brannsikkerhet er intrikat, og kan oppleves komplisert og vanskelig å forstå. Styret har derfor invitert Kartveit & Heggøy til å delta på det ekstraordinære årsmøtet for å svare på spørsmål fra sameiere.

Radonforekomst

Hvert 5. hus i området Grefsen/Disen har en så høy forekomst av radon at Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler tiltak i boligene. Radon er et radioaktivt grunnstoff som ved høye konsentrasjoner kan forårsake lungekreft. Forekomst måles i becquerel per kubikkmeter (Bq/m³).

DSA anbefaler at radonnivået i boliger er så lavt som det er praktisk mulig å få til, og at det utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Les mere [på DSAs hjemmesider](#).

Det finnes imidlertid ingen nedre grenseverdi for når radon anses som helseskadelig. Dersom det anses som mulig å oppnå vesentlig ytterligere reduksjon, anbefales det derfor også å gjennomføre tiltak i tilfeller hvor målinger avdekker radonnivåer som ligger **under** tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Dersom årsmiddelverdien fra radonmålinger avdekker høyere nivåer enn tiltaksgrensen, anbefaler DSA at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene.

Tiltak bør utføres etter gitte standarder. Det anbefales også at radonmålinger gjentas etter at tiltak er iverksatt, for å påse at effekten av tiltak er tilstrekkelig.

Tiltak også aktuelt under tiltaksgrensen

Begrepet tiltaksgrense definerer ikke en grense hvor man kan konkludere at radonnivåer er "trygge" og der tiltak ikke anbefales eller ikke har noen hensikt.

Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. Dette vil bidra til at radonnivåer blir så lave som mulig, i tråd med DSAs fremste anbefaling for radon.

Kilde: <https://dsa.no/radon/anbefalte-grenser-for-radon>

I 2016-2017 gjennomførte [Eurofins Radonlab](#) langtidsmålinger av årsmiddelverdier i en leilighet i 1. etg. Den underliggende garasjen var bygget inn med lettvegg og [port med luftespalte](#). Prøveresultatet viste forhøyede verdier – dvs verdier over anbefalt tiltaksgrense - til tross for god utlufting fra luftespalten

På oppfordring fra den aktuelle beboer, og i et forsøk på å redusere nivåene, ble det iverksatt utluftingstiltak ved å skjære hull i bakre lettvegg i garasjen. Tiltaket medførte 30% reduksjon i radonforekomsten for stue/kjøkken, til like under tiltaksgrensen. I samme periode økte forekomsten på soverom med 18%. [Klikk her for se måledetaljer](#). Selv etter tiltakene, lå forekomsten tett på tiltaksgrensen. Det ble også gjort tiltak på avtrekket i leiligheten, men dette hadde ifølge den aktuelle beboeren minimal effekt. Styret har ikke hatt mulighet til å etterprøve denne påstanden.

Styret kjenner også til at det har vært gjort målinger som ligger under tiltaksgrensen. Dette viser at det finnes store lokale variasjoner, slik det også er påvist at det er for området Grefsen/Disen.

Radon er en usynlig og flyktig gass. Det er derfor vanskelig å fastslå akkurat hvor og hvordan denne forflytter seg i et så stort og komplekst anlegg som SGT.

På bakgrunn av det beskrevne tilfellet, er det blitt stilt spørsmål ved hvorvidt det finnes en årsakssammenheng mellom innbygging av biloppstillingsplasser og radonforekomst i ovenforliggende leiligheter. I sakens anledning ba styret i mai [om ytterligere råd fra Eurofins Radonlab AS](#).

Basert på foreliggende prøvetaking konkluderer de på generelt grunnlag med at biloppstillingsplasser uten garasjeporter, som beskrevet i **Alternativ 1**, vil gi de laveste radonnivåer i garasjer og ovenforliggende leiligheter, og anbefaler denne løsningen utifra [DSAs klare råd](#) om å holde radonnivåer så lave som mulig.

For å undersøke forholdene nærmere har styret anskaffet et måleapparat av type [Airthings](#). Dette er et apparat som ifølge sameiets radonrådgiver gir gode indikative resultater for å vurdere om det skal gjøres mer omfattende langtidsmålinger. Sameiets servicetekniker gjennomførte flere stikkprøvemålinger av radon sommeren 2021. I et av tilfellene var målingene så høye at det ble igangsatt [tiltak i form av radonsug](#).

Målingene foretatt av servicetekniker viser både nivåer som ligger godt over, tett opptil og under anbefalt tiltaksgrense.

Det presiseres også at prøvene er foretatt i sommerhalvåret, når radonnivåer generelt er [på et lavere nivå enn om vinteren](#). Disse er ikke gyldige for beregning av årsmiddelverdier. Prøver skal normalt tas over 2 måneder og utføres i perioden oktober-april. Langtidsmålinger utført med [korrekt måleprosedyre](#), kan derfor gi andre resultater.

For å foreta slike målinger har styret derfor inngått et samarbeid med landets største leverandør av radontjenester, [Radonmannen](#).

Seniorrådgiver Petter Bodin i Radonmannen bekrefter at en delvis tildekking av et åpent garasjeanlegg gjennom oppføring av porter/vegger, sannsynligvis bidrar til økte radonnivåer. [Klikk her](#) for å lese Radonmannens notat i sin helhet.

I notatet viser Bodin bl.a. til et ferskt og konkret eksempel fra et borettslag i Oslo, hvor forskjellen mellom et åpent og et lukket anlegg med overveiende sannsynlighet har gitt betydelige forskjeller i påvist radonforekomst.

Han presiserer samtidig at det må foretas faktiske målinger for å si noe sikkert om forekomsten av radon i SGT. Et av kriteriene for forskriftsmessige målinger er at bygget må være i en «normalsituasjon». Grunnet pågående gravearbeider vil det derfor ikke ha noen verdi å gjøre målinger i blokk B-E før arbeidene er ferdig og nytt dekke (asfalt) er lagt. Forskriftsmessige målinger i blokk B-E kan derfor tidligst foretas vinter 2023/2024. Dette forutsetter at betongrehabilitering og oppussing går som planlagt, og er ferdigstilt innen den aktuelle perioden.

Blokk A derimot, står på terreng, og påvirkes derfor ikke av de pågående gravearbeidene. Målinger kan derfor foretas allerede i inneværende målesesong. Styret vil i januar 2022 igangsette kartlegging i blokk A.

Radonmannen presiserer at målinger gjort i et åpent garasjeanlegg (da med antatt lave nivåer) i 2023/24, ikke kan benyttes til å forutsi effekten av å lukke anlegget med porter. Det vil heller ikke kunne gis garantier for at eventuelle radontiltak i forbindelse med remontering av porter, vil ha ønsket effekt på radonnivåene oppover i bygget.

Styret anser ikke målingene som er gjort som dramatiske, men må allikevel fastslå at de er av en slik art at de må tas på alvor, gitt styrets HMS-ansvar – og sett opp mot DSAs anbefalte tiltaksgrenser. Med riktige forhåndsregler og tiltak er vi trygge på at forholdet vil kunne håndteres på en god måte.

Et av de viktigste generelle tiltakene for å redusere radon er å sørge for gode utluftingsforhold. I tilfellet SGT kan optimal utlufting under blokk B-E, oppnås enkelt og uten økonomisk kostnad ved å unnlate å montere garasjeporter. Basert på rådene fra [Eurofins](#) og [Radonmannen](#), og at det ikke vil kunne gis garantier om effekten av remontering av porter, anser styret at tilbakeføre anlegget til åpen løsning som enkelt og effektivt føre-var-tiltak.

Dersom styret eller beboere om noe tid ønsker å fremme forslag om remontering, er vår sterke anbefaling at dette ikke skjer før *etter* at man har gjort målinger i det åpne anlegget. Et forslag om remontering kan dermed først fremmes i 2024. Et forslag om remontering av garasjeporter bør inneholde bestemmelser for hvem som bærer økonomisk ansvar for eventuell tilbakeføring dersom tiltaket skulle vise seg å ha negative konsekvenser for radonforekomst.

Dersom sameiere tillates å etablere innretninger/installasjoner i fasaden, uten at det avtales spesifikt hvem som har ansvaret for dette, vil lovens normalordning medføre at dette ansvaret blir liggende på sameiet.

Juridiske vurderinger

Styret søkte allerede høsten 2020 juridisk bistand fra OBOS for å avklare årsmøtets handlingsrom når det gjelder å fatte vedtak som omhandler utforming av fasade og fellesarealer. I og med at sameiets fasade er å anse som fellesareal, er OBOS tydelige på at det er derfor klart innenfor årsmøtets mandat å fatte vedtak ang. utformingen av disse.

Styrets ønske om å fremme denne saken til avstemming i det ordinære årsmøtet i juni 2021, ble på et tidspunkt møtt med innsigelser og protester fra en aksjonsgruppe bestående av 6 sameiere.

Aksjonsgruppen bestred OBOS' konklusjoner og mente bl.a. at det ikke var et anliggende for årsmøtet å stemme over remontering av garasjeporter.

Årsmøtet er sameiets øverste organ, og for styret er det en selvfølge at beslutninger og vedtak som berører fasade og fellesarealer i et boligsameie, avgjøres ved demokratisk avstemming her. I et forsøk på å skape en felles forståelse for de juridiske fakta, ga styret aksjonsgruppen anledning til fritt å formulere et brev med sine innsigelser, og tilbød dem å presentere disse for en uavhengig juridisk tredjepart.

Brevet ble 9. juli 2021 oversendt til advokatfirmaet Hjort.

I brevet ble det bestridt at årsmøtets hadde myndighet til å fatte de aktuelle vedtak, og at hvis det likevel skjedde, så ville aksjonsgruppen ta initiativ til søksmål mot sameiet. Søksmålet ville inneholde et krav om en erstatning på mellom 21 og 42 millioner kroner dersom remontering av porter ikke ble tillatt. Beløpet skulle betales av samtlige seksjonseiere SGT,

Hjort avviste samtlige påstander fra aksjonsgruppen. Obos Juridisk har også gjort det.

Du kan lese aksjonsgruppens brev ved [å klikke her](#). (NB. Vi bemerker at det er gruppen selv som har valgt å sladde deler av dokumentet, etter at styret påpekte at det inneholdt en mengde irrelevant informasjon, bl.a. om sameiets markiser, heiser, mm.)

I dag står vi der at både OBOS og Hjort fastslår, dog med litt forskjellig juridisk tilnærming, at det er innenfor årsmøtets kompetanse til å ta stilling til spørsmålet om remontering av porter.

Klikk hhv. [OBOS](#) eller [Hjort](#) for å lese de juridiske vurderingene i sin helhet.

Om flertallskrav

Både OBOS og Hjort konkluderer med at saken om garasjeporter kan besluttet med alminnelig flertall.

I praksis betyr dette at spørsmålet juridisk sett kan besluttet av styret uten årsmøtebehandling.

Styrets syn er imidlertid at et såpass viktig veivalg med potensielt vidtrekkende konsekvenser for sameiet, bør behandles på demokratisk vis i årsmøtet.

Klikk henholdsvis [OBOS](#) eller [Hjort](#) for å lese de respektive juristenes vurderinger av flertallskravet.

Alt.1 – Tilbakeføre fasaden til opprinnelig utforming

Fordeler:

- Skaper en helhetlig og sammenhengende fasade/fellesareal
- Løsningen krever minimalt fremtidig vedlikehold
- Fjerner muligheten til ulovlig lagring av brennbare materialer i garasjene.
- Flere beboere benytter i dag biloppstillingsplassen som ekstra bod og gjesteparkeringen til biloppstilling. Tiltaket antas derfor å resultere i betydelig redusert press på gjesteparkeringen.
- Sikrer optimal utlufting og bidrar således til å holde radonforekomst på lavest mulig nivå.
- Enklere/raskere adkomst med bil
- Større fleksibilitet i forhold til plass vs. størrelse på bil. Bredden på moderne biler gjør at mange i dag ikke får plass i portene som er plassert i ytre rekke, og dermed benytter gjesteparkeringen istedenfor.

Ulemper:

- Seksjonseiere som av forskjellige årsaker ønsker port, mister denne muligheten.
- Økt risiko for at ukjent bilfører påfører parkert bil riper/bulk øker.
- Lagring av kurante ting (jekk m.m.) mulig, men bør antagelig skje i låsbare stålskap (bekostet av den enkelte sameier). Slike skap må ikke redusere naboens tilgjengelighet til sin p-plass.

Alt. 3 – Videreføring av dagens løsning, med unntak av ulovlige porter i C og D.

Fordeler:

- Valgfrihet for den enkelte seksjonseier til å sikre sine eiendeler
- Lagring av kurant og ikke-brennbart materiale, f.eks. sykler, verktøy etc. blir fortsatt mulig.

Ulemper:

- Eiere med ulovlig oppførte porter under C og D vil ikke få mulighet til å videreføre sin port.
- Dagens tilfeldige fasadeuttrykk videreføres.
- Porter krever vedlikehold/utskifting av elementer for å holdes pen og skadefri. Dette må bekostes av eier.
- Over tid risikerer man at det aktuelle portdesignet går ut av produksjon. Dette vil på sikt kunne medføre at man på nytt havner i samme situasjon som i dag, hvor deler av fasade/fellesarealer har et sprikende uttrykk grunnet porter med forskjellig design.
- Delvis lukking av garasjen vil kunne få negative konsekvenser for radonforekomst. Forholdet må undersøkes nærmere, etter at første kartlegging av radon er gjennomført. Dette vil tidligst kunne skje i 2024.

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 montere 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.

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 utlufing.

Styrets vurdering er også at summen av de positive gevinstene ved å velge **Alternativ 1**, vil komme **samtlig**e 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 to skisserte løsningene.

.....



Utvendig p-anlegg, oppgradert med overflatebehandling, nytt kjøredekk og ny belysning

TRENGER DU EKSTRA BODPLASS?

Styret er klar over at mange beboere opplever begrensninger i bodplass som en utfordring, og derfor velger å bruke biloppstillingsplassen til lagring av sportsutstyr, bilrekvisita mm. Vi minner om at lagring av brennbart materiale på biloppstillingsplass, i tillegg til å skape rot, også er i strid med husordensreglene.

Styret jobber med å finne gode og smarte løsninger på disse utfordringene. Selskapet [Haniss](#), som leverte de nye sykkelstativene som sameiet kjøpte inn for få år siden, lanserte nylig produktet [Parkbox](#). Parkbox fungerer som en ekstra bod ved å utnytte dødt areal på biloppstillingsplassen til effektiv tyveri- og brannsikker lagring av egne eiendeler.

- 1443 liter lagring uten å oppta gulvplass
- Sikrer eiendeler mot tyveri og brann
- Plate for montering av elbil-lader
- Mulighet for individuell tilpasning til den enkeltes behov
- Solid produkt i stål og aluminium, utviklet og produsert i Norge for norske forhold.
- Omtrent samme pris som garasjeport



Les mer på <https://parkbox.no/> og se video her <https://vimeo.com/329070458>

NB! Oppføring av løsninger som [Parkbox](#) e.l.l. kan ikke skje før tidligst etter betongrehabiliteringen er fullført. Slike tiltak vil også kreve forhåndsgodkjenning fra styret. Ref. [vedtekter. pkt.3-1\(5\)](#).

Vedlegg 3 til sak 7. Orienteringssak - markiser



Vedlegg 4 til sak 8. Beboerforslag: Beskjæring av trær i Kjells Aveny



Nysådde trær langs Kjells Aveny - 1978

Foto: Leif Ørnelund/Oslo Museum



Trekroner - august 2016

Foto: Svein Nordrum



Trær i vårblomst - 17. mai. 2020

Foto: Styret

Vedlegg 5 til sak 10. Beboerforslag: Prideflagg



Digital gjennomføring av ekstraordinært årsmøte i 2022

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

For å få lettest mulig tilgang til alle vedlegg anbefales å lese innkallingen elektronisk.

Dersom du har mottatt denne innkallingen på papir, kan det bety at du ikke står registrert med samtykke til elektronisk kommunikasjon. Du kan allikevel sende en epost til styrekontor@grefsenterrassehus.no, og be om å få den tilsendt elektronisk.

Skriv «Elektronisk innkalling» i emnefeltet og oppgi navn og leilighetsnummer.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Ekstraordinært årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.02.2022 kl.21:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 02.02.2021 kl. 21.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Hvis du er forhindret fra å levere din stemme elektronisk på VIBBO, som vi foretrekker, kan du registrere din deltakelse og avgi din stemme ved å fylle ut dette skjemaet med stemmeblanketter og levere det i en lukket konvolutt i postkasse 280 Grefsenkollveien 12 B/C fra og med onsdag 26. januar 2022 kl. 21:00 til og med onsdag den 02.02.2022 kl: 21:00. . Stemmesedler levert utenfor dette tidsrommet, og/eller stemmer som også er levert elektronisk (dobbelstemmer), vil bli forkastet.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022 - din (analoge) stemme gir du her

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grefsen Terrassehus blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.01.2022 kl. 21.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 02.02.2022 kl. 21:00

Selskapsnummer: 5487 **Selskapsnavn** Sameiet Grefsen Terrassehus

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksene fra side 52

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Denne stemmeseddelen leveres i lukket konvolutt i postkasse 280, Grefsenkollveien 12 B/C senest 02. februar Kl. 21:00

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 NB: HVORDAN Å LESE SAKEN PÅ PAPIR ELLER PDF

Til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Orientering om bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Orientering om status for betongrehabiliteringen

Tas til orientering

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fremtidig utforming av fasaden og fellesarealene i garasjelegget

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Orienteringssak - markiser

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Beboerforslag: Beskjæring av trær i Kjells Aveny

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For beboerforslag: beskjæring av trær i kjells aveny

☐ Mot beboerforslag: beskjæring av trær i kjells aveny

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslagsstiller: Trærne på Kjells aveny beskjæres i høyden og bredden. Arbeidet utføres av sakkyndige folk.

☐ 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.

Sak 9 Beboerforslag: Håndheving av gjesteparkeringsområdet

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For beboerforslag: håndheving av gjesteparkeringsområdet
- ☐ Mot beboerforslag: håndheving av gjesteparkeringsområdet

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

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

Sak 10 Beboerforslag: Prideflagg

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

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 11 Beboerforslag: Utredning av radonnivå og tiltak i SGT

Styret pålegges å engasjere et autorisert firma til å gjennomføre godkjente radonmålinger i SGT i vinter iht. spesifikasjon fra Radonforeningen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 12 Beboerforslag: Alternativt forslag - markiser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For beboerforslag: alternativt forslag - markiser
- ☐ Mot beboerforslag: alternativt forslag - markiser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Beboerforslag: Sameiet utsetter en full utskiftning av markiser inntil det er naturlig å se dette som en del av vestfasadens estetiske helhet når betongrehabiliteringen av garasjeanlegget er ferdigstilt og vedlikeholdsarbeidet med øvre del av vestfasaden starter.
Som en mellomløsning må sameiere som har markiser som styret har dokumentert ikke holder et akseptabelt vedlikeholdsnivå, pålegges å rengjøre/rense eller bytte duk innen 1.juli 2022 iht sameiets vedtekter.
- ☐ Styrets forslag: Prosjektet stilles i bero inntil det kan tas opp til ny vurdering uten å komme i konflikt med logistikken tilknyttet betongrehabilitering.

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

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For beboerforslag: forslag til saken om fjerning av garasjeporter (sak 7) som ble trukket fra sgts ordinære årsmøte 2021
- ☐ Mot beboerforslag: forslag til saken om fjerning av garasjeporter (sak 7) som ble trukket fra sgts ordinære årsmøte 2021

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ 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 montering 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).
- ☐ 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.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.